

Årsredovisning för verksamhetsåret 2013.

Årsredovisning för Brf Kvickentorp, organisationsnummer 76 96 07-2821.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kvickentorp avger härmed årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2013-01-01 till 2013-12-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningen disponerar 24 bostadsrätter fördelade inom 4 kvarter:

Kv Lidö

Kv Samsö 2

Kv Samsö 3

Kv Sunnanö 1

Styrelse och Revisorer

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Namn	Funktion	Information
Kjell Henningsson	Ordförande	kjell@henningsson.se
Ulrika Stuiifbergen	Sekreterare	u_stuiifbergen@hotmail.com
Camilla Granlund	Ledamot	camilla.granlund@hotmail.com
Inga Hillgren	Kassör	Inga.hillgren@comhem.se
Jonas Blank	Ledamot	blank.jonas@gmail.com
Per Melker	Suppleant	per.melker@comhem.se
Kerstin Pålsson	Suppleant	kerstinpalsson@live.se

Revisor

Föreningens revisor är Håkan Daniels, Bäcklunds & Partners Revision KB med e-post adress hakan@backlundrev.se

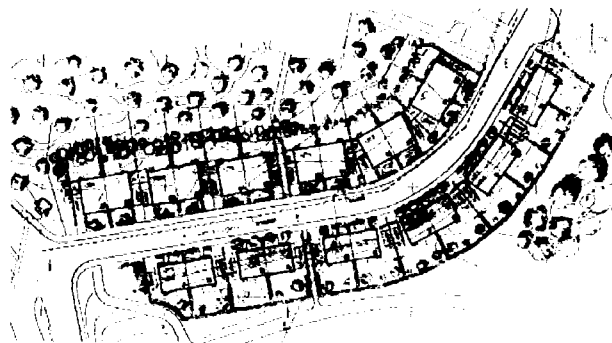
Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls i april 2013 då den nuvarande styrelsen och revisor utsågs. Styrelsen är vald med olika mandatperioder för att så långsamt som möjligt bibehålla kontinuitet i styrelsen. Valberedningen föreslår ny sammansättning vid årsmötet.

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i föreningsangelägenheter samt hållit 9 ordinarie protokollförda sammanträden samt Årsmöte. Städdag kombinerad med besiktning av fastigheterna genomfördes i maj.

↳

BRF Kvickentorp



Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådum Mäkleri och Förvaltning AB.

Föreningen har en hemsida där medlemmarna har tillgång till gemensam information. För styrelsen finns separata sidor för styrelseärenden. Under året har byte skett till en ny mer moderniserad hemsida med adressen <http://kvickentorp.bostadsratterna.se/>. All information från den gamla hemsidan har flyttats över till denna nya hemsida.

Under hösten omförhandlades avtalet med ComHem och avgiften sänktes med nästan 50%.

Fastigheten

Under sommaren genomfördes ommålning av rödmålade ytor på flera plankdelar samtidigt som rötskadade delar av planken byttes ut. Kostnaden för dessa renoveringsarbeten har tagits ut från den yttre reparationsfonden.

Service av värmepumpar har genomförts under hösten.

Under sommaren monterades nya snörasskydd på carportar på udda sidan för att förhindra framtida snörasskador.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar. Sedan 2010-08-01 ingår även Bostadsrättshavarnas Brf tillägg i föreningens försäkring. Under hösten 2013 genomfördes omförhandling av försäkringen och kostnaden sänktes markant.

Från jan 2014 sänktes månadsavgift. med 5% och styrelsen föreslår att dessa avgifter kvarstår.

Ekonomi

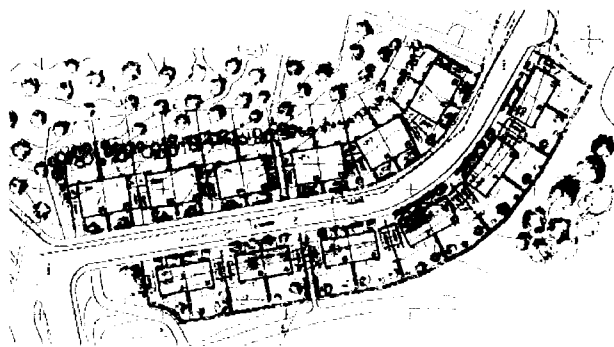
Flerårsöversikt

(I tusental kr)	2014	2013	2012	2011	2010
Mån.avg. Hustyp A	4,845	5,100	5,100	5,100	5,100
Mån.avg. Hustyp B	4,470	4,705	4,705	4,705	4,705
Årsavg./kvm boyta	0,43	0,45	0,45	0,45	0,45
Lån/kvm boyta		4,0	4,1	4,3	4,3
Taxeringsvärde *)		44 616	44 616	34 464	34 464
Varav markvärde *)		17 472	17 472	17 760	17 760
Varav byggnader		27 144	27 144	16 704	16 704
Resultat eft.fin.post.		-38,483	73,375	208,953	10,066
Soliditet		79 %	79 %	78 %	78 %

*) Marken innehas med tomträtt



BRF Kvickentorp



Avsättning till yttre fond har fram t.o.m. 2011 skett med 0,3% av hela taxeringsvärdet trots att stadgarna säger: ”0,3% av taxeringsvärdet för föreningens hus”. Från 2012 har avsättning enbart skett med 0,3% av taxeringsvärdet för byggnader.

Styrelsen har kontinuerligt en aktiv bevakning av ränteläget. I januari 2012 låstes ett lån till räntesatsen 3,07 % fram till 2014-11-25. Det andra lånet låstes i mars 2013 till räntesatsen 2,94 % fram till 2015-12-04. Det tredje lånet löper med rörlig ränta – 2,032 % (2014-03-02).

Årlig tomträttsavgift för perioden 2013-04-01 till 2023-03-31 har avtalats om och blir 136 400 kr mot tidigare 161 500 kr.

Löner och arvoden

Föreningen har under året inte haft anställd personal.

Antalet medelanställda har under året varit 0 personer.

Under året har följande ersättningar utgått

Till styrelsen, ordinarie och suppleanter 33 000

Ansvarsförbindelser

Ställda panter

Panter i fastigheten enligt specifikation från Swedbank

Föreningen har inga övriga ställda ansvarsförbindelser per 2013-12-31

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserad vinst 2012-12-31	166 453
Årets förlust	-38 483
Reservering till yttre fond enligt stadgar (se ovan)	-81 432
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	99 468
Summa	146 006
Disponeras så att	
I ny räkning överförs	146 006

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

↳

Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 294 260	1 411 921
Övriga rörelseintäkter		6 004	2 420
		1 300 264	1 414 341
Rörelsens kostnader	2		
Reparationer och underhåll		-125 384	-79 808
Driftskostnader		-232 119	-253 096
Taxebundna kostnader		-98 340	-107 670
Administrationskostnader		-58 743	-59 848
Fastighetsskatt/Kommunal avgift		-84 876	-81 900
Arvoden, löner ink. sociala avgifter		-43 369	-36 798
Avskrivningar		-321 180	-321 180
		-964 011	-940 300
Rörelseresultat		336 253	474 041
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		993	1 686
Räntekostnader och liknande resultatposter		-375 729	-402 352
		-374 736	-400 666
Resultat efter finansiella poster		-38 483	73 375
Årets resultat		-38 483	73 375

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	3	61 345 531	61 666 711
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader	4	66 393	83 524
Kassa och bank		354 338	317 400
Summa omsättningstillgångar		420 731	400 924
Summa tillgångar		61 766 262	62 067 635

Handwritten signature

Eget kapital och skulder

Eget kapital	5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		38 642 436	38 642 436
Upplåtelseavgifter		9 167 564	9 167 564
Fond för yttre underhåll		1 019 166	1 037 202
		48 829 166	48 847 202
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		184 489	93 078
Årets resultat		-38 483	73 375
		146 006	166 453
Summa eget kapital		48 975 172	49 013 655
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	12 229 532	12 445 248
Kortfristiga skulder			
Kortfr. del av långfr. skulder		215 716	215 712
Leverantörsskulder		16 406	28 336
Skatteskulder		164 663	159 859
Övriga skulder		1	1
Upplupna kostnader	7	67 152	92 264
Förutbetalda avgifter och hyror		97 620	112 560
Summa kortfristiga skulder		561 558	608 732
Summa eget kapital och skulder		61 766 262	62 067 635

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar		22 750 000	22 750 000
		22 750 000	22 750 000

Ansvarsförbindelser

5

Inga

Inga

JP
CH

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar 1/1-2014 eller senare. Det är ett s.k. K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Anläggningstillgångar

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och den förväntade nyttjandeperioden.

Noter

Not Avskrivningar

	2013-12-31	2012-12-31
Byggnad	0,50 %	0,50 %

Not 1

Årsavgifter och hyror

Årsavgifter bostäder	1 294 260	1 411 920
	1 294 260	1 411 920

Not 2

	2013	2012
Reparationer och underhåll		
Fasader	99 468	79 808
Gård	1 494	0
Övriga rep./underhåll	24 423	0
	125 385	79 808

Driftskostnader

Sotning	14 080	15 240
Fastighetsförsäkring	41 007	41 252
Tomträttsavgäld	142 675	161 500
Brf Kviekentorp		Sid. 6 (8)

Kabel-tv	29 404	28 552
Förbrukningsmaterial	200	3 513
Trivselkostnader	4 752	3 038
	232 118	253 095

Taxebundna kostnader

Elavgifter	1 529	1 424
Vatten	42 648	51 496
Sophämtning	54 163	54 750
	98 340	107 670

Administrationskostnader

Administration, kontorsmateriel	1 015	1 872
Styrelseomkostnader	5 305	6 000
Revisionsarvode extern revisor	9 750	10 095
Möteskostnader	790	1 044
Arvode ekonomisk förvaltning	35 313	35 000
Bankkostnader	2 390	1 657
Medlems- och föreningsavgifter	4 180	4 180
	58 743	59 848

Fastighetsskatt/kommunal avgift

Kommunal fastighetsavgift	84 876	81 900
	84 876	81 900

Arvoden, löner och sociala avgifter

Styrelsearvoden	33 000	28 000
Sociala avgifter	10 369	8 798
	43 369	36 798

Avskrivningar

Avskrivning byggnad	321 180	321 180
	321 180	321 180

Not 3 Byggnad

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	64 236 158	64 236 158
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 236 158	64 236 158
Ingående avskrivningar	-2 569 447	-2 248 267
Årets avskrivningar	-321 180	-321 180
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 890 627	-2 569 447
Utgående redovisat värde	61 345 531	61 666 711
Taxeringsvärden byggnader	27 144 000	27 144 000
Taxeringsvärden mark	17 472 000	17 472 000
	44 616 000	44 616 000

Not 4 Förutbetalda kostnader

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetald försäkring	21 582	25 592
Förutbetald kabel-TV	0	7 350
Förutbetald ek. förvaltning	8 750	8 750
Förutbetald vatten	1 961	1 457
Förutbetald tomträttsavgäld	34 100	40 375
	66 393	83 524

→

[Handwritten signature]

Not 5 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåt. avgifter	Fond yttre underhåll	Balans. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	38 642 436	9 167 564	1 037 202	93 078	73 375
Reservering yttre fond			81 432	-81 432	
Ianspråktagande av yttre fond			-99 468	99 468	
Disposition av föregående års resultat:				73 375	-73 375
Årets resultat					-38 483
Belopp vid årets utgång	38 642 436	9 167 564	1 019 166	184 489	-38 483

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2013-12-31	Lånebelopp 2012-12-31
Swedbank Hypotek	3,07	2014-11-25	4 069 186	4 175 570
Swedbank Hypotek	2,94	2015-12-18	4 154 160	4 204 620
Swedbank Hypotek	2,032	rörligt	4 221 902	4 280 770
Avgår kortfristig del			-215 716	-215 712
			12 229 532	12 445 248

Not 7 Upplupna kostnader

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna räntekostnader	44 241	64 960
Upplupen kostnad vatten	0	4 334
Upplupen kostnad revisorsarvode	9 800	9 800
Upplupen kostnad sopor	13 111	13 171
	67 152	92 265

Stockholm 2014-04-13


Kjell Henningsson


Inga Hillgren


Jonas Blank


Ulrika Stuiifbergen

Ulrika Stuiifbergen


Camilla Granlund

Camilla Granlund

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2014-04-15.


Håkan Daniels
Auktoriserad Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kvickentorp

Org.nr. 769607-2821

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kvickentorp för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Kvickentorp för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 15 april 2014



Håkan Daniels
Auktoriserad revisor