

Arsredovisning för verksamhetsåret 2011.

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

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kvickentorp avger härmed årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2011-01-01 till 2011-12-31.

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
Maria Bergenholz	Sekreterare	maria@bergenholtz.biz
Jan Bielak	Ledamot	jan.bielak@comhem.se
Milica Milic	Kassör	milica.milic@swedbank.se
Anders Ingeström	Ledamot	anders.ingestrom@scania.com
Jonas Blank	Suppleant	blank.jonas@gmail.com
Per Melker	Suppleant	per.melker@comhem.se

Revisor

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

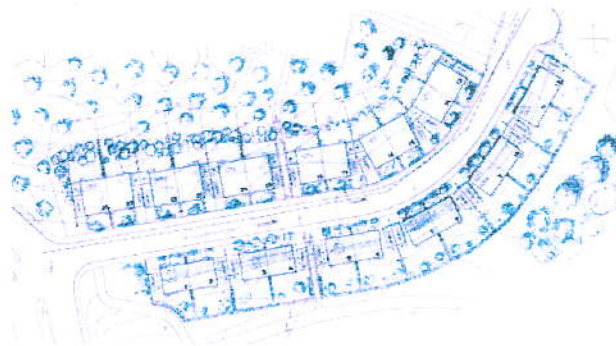
Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls i april 2011 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.

↪

14

BRF Kvickentorp



Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i föreningsangelägenheter samt hållit 10 ordinarie protokollförda sammanträden samt Årsmöte.

Brandskyddsplan har utarbetats och kommunicerats till medlemmarna.

Ansvarsområden vad gäller dörrar har förtydligats och kommunicerats till medlemmarna.

Städdag kombinerad med besiktning av fastigheterna genomfördes i maj.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådum Mäkleri och Förvaltning AB. Förvaltningsavtalet har omförhandlats under året och indexuppräkningsklausulen har tagits bort. Under 2012 sker övergång till elektronisk fakturahantering utan extra kostnad för föreningen.

Föreningen har en hemsida där medlemmarna har tillgång till gemensam information. För styrelsen finns separata sidor för styrelseärenden.

Adressen är: http://brf.sbc.se/Association/Templates/Page___28444.aspx

Fastigheten

Reparation av mindre putsskador som uppstått på fem fastigheter har påbörjats.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar. Sedan 2010-08-01 ingår även Bostadsrättshavarnas Brf tillägg i föreningens försäkring.

Styrelsen föreslår att månadsavgifterna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

	2011	2012
Hustyp A	5 100	5 100
Hustyp B	4 705	4 705

Ekonomi

(I tusental kr)	2010- 2011	2009	2006- 2008	2005	2004
Fastighetens taxeringsvärde *)	34 464	34 464	22 536	19 032	2 340
Varav markvärde *)	17 760	17 760	9 528	6 096	2 340
Varav byggnader	16 704	16 704	13 008	12 936	

*) Marken innehas med tomträtt

BRF Kvickentorp



Besked om höjt taxeringsvärde med 54,8% för fastigheten från 2012 har erhållits. Nytt taxeringsvärde från 2012 är för mark 26 208 000 kr och för byggnader 27 144 000 kr.

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 kommer avsättning enbart att ske med 0,3% av taxeringsvärdet för byggnader.

Under året har styrelsen haft en aktiv bevakning av ränteläget. I november 2011 låstes ett av de tre lånen till räntesatsen 3,11 % fram till 2013-10-25. I januari 2012 låstes ytterligare ett lån till räntesatsen 3,07 % fram till 2014-11-25. Det tredje lånet kommer att hållas med rörlig ränta. Detta rörliga lån amorterades med 450 000 kr 2012-01-27.

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

Omprövning av föreningens beskattning av ränteintäkter för 2008 – 2010 har begärts, vilket resulterat i en återbetalning till föreningen från Skatteverket med 9 811 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	28 000
---	--------

Ansvarsförbindelser

Ställda panter

Panter i fastigheten enligt specifikation från Swedbank

Föreningen har inga övriga ställda ansvarsförbindelser per 2011-12-31

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserad vinst 2010-12-31	59 138
Årets vinst	218 764
Reservering till yttre fond enligt stadgar (se ovan)	-103 392
Summa	174 510
Disponeras så att	
I ny räkning överförs	174 510

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

Resultaträkning	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter, hyror mm	1	1 447 743	1 191 280
Rörelsens kostnader			
Fastighetskötsel/städning	2	-18 992	-58 707
Reparationer och underhåll	3	-38 711	-91 822
Taxebundna kostnader	4	-99 544	-111 363
Övriga driftskostnader	5	-226 414	-225 931
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	6	-59 992	-110 238
Löner, andra ersättningar/personalkostnader	7	-36 794	-45 997
Fastighetsskatt	8	-78 144	-76 344
Rörelseresultat före avskrivningar		889 152	470 878
Avskrivningar av anläggningstillgångar			
Byggnad	9	-321 181	-321 181
Rörelseresultat		567 971	149 697
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		3 847	401
Skatteränta ej skattepliktig		62	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-382 883	-179 425
Räntebidrag		22 188	41 083
Kapitalkostnader		-2 232	-1 692
		-359 018	-139 631
Resultat efter finansiella poster		208 953	10 066
Bokslutsdispositioner			
Justering skatt		9 811	0
Årets resultat		218 764	10 066

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	9	61 987 891	62 309 072
Summa anläggningstillgångar		61 987 891	62 309 072

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	71 639	72 281
--	----	--------	--------

Kassa, bank och värdepapper

Kassa och bank		568 891	100 137
----------------	--	---------	---------

Summa omsättningstillgångar		640 530	172 418
------------------------------------	--	----------------	----------------

Summa tillgångar		62 628 421	62 481 490
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Eget kapital, och skulder

Eget kapital	11		
---------------------	----	--	--

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser		38 642 436	38 642 436
--------------------	--	------------	------------

Upplåtelseavgifter		9 167 564	9 167 564
--------------------	--	-----------	-----------

Fond yttre underhåll		955 770	852 378
----------------------	--	---------	---------

		48 765 770	48 662 378
--	--	-------------------	-------------------

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-44 253	49 072
---------------------	--	---------	--------

Årets resultat		218 764	10 066
----------------	--	---------	--------

		174 510	59 139
--	--	----------------	---------------

Summa eget kapital		48 940 280	48 721 517
---------------------------	--	-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12	13 104 544	13 272 744
-----------------------------	----	------------	------------

Kortfristiga skulder

Skatteskulder		154 333	76 251
---------------	--	---------	--------

Leverantörsskulder		792	38 589
--------------------	--	-----	--------

Nästa års amortering		210 250	168 200
----------------------	--	---------	---------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	218 222	204 189
--	----	---------	---------

		583 597	487 229
--	--	----------------	----------------

		13 688 141	13 759 973
--	--	-------------------	-------------------

Summa eget kapital, och skulder		62 628 421	62 481 490
--	--	-------------------	-------------------

Ställda säkerheter

Övriga ställda panter och säkerheter

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

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningskostnader och beräknad ekonomisk livslängd. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Noter

Avskrivningar i procent

	2011	2010
Byggnad	0,5 %	0,5 %

1 Årsavgifter, hyror mm

	2011	2010
Årsavgifter	1 412 980	1 175 540
Överlåtelse-/pansättningsavgift	3 210	1 060
Försäkringsersätt	31 553	14 680
	1 447 743	1 191 280

2 Fastighetsskötsel och städning

	2011	2010
Snöröjning	18 000	32 000
Sotning	0	24 600
Gård	844	1 801
Förbrukningsmaterial	149	306
	18 993	58 707

3 Reparationer och underhåll

	2011	2010
Fasad	3 532	31 628
Försäkringsskador	30 328	52 780
Övrigt	4 851	7 414
	38 711	91 822

4 Taxebundna kostnader

	2011	2010
Vattenkostnader	40 880	41 626
El-och gaskostnader	204	11 740
Sophämtning	58 460	57 997
	99 544	111 363

5 Övriga driftskostnader

	2011	2010
Försäkringskostnader	36 888	37 822
Avgäld	161 500	161 500
Kabel-TV	28 026	26 609
	226 414	225 931

6 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2011	2010
Styrelseomkostnader	5 500	4 300
Revisionsarvode	9 750	9 500
Förvaltningsarvode	35 000	38 060
Konsultarvode	1 125	0
Administration	1 570	19 585
Trivselkostnader	0	32 832
Avgift organisation	4 180	4 180
Möteskostnader	2 867	1 781
	59 992	110 238

7 Löner, andra ersättningar och personalkostnader

	2011	2010
Arbetsgivaravgifter	8 794	10 997
Styrelsearvode	28 000	35 000
	36 794	45 997

8 Fastighetsskatt

	2011	2010
Fastighetsskatt	78 144	76 344

9 Byggnad

	2011-12-31	2010-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	64 236 158	64 236 158
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 236 158	64 236 158

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-1 927 086	-1 605 905
Årets avskrivningar	-321 181	-321 181
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 248 267	-1 927 086

Utgående redovisat värde

	61 987 891	62 309 072
Taxeringsvärden byggnader	16 704 000	16 704 000
Taxeringsvärden mark	17 760 000	17 760 000
	34 464 000	34 464 000

10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Upplupet räntebidrag	1 154	2 860
Förutbetalda försäkring	22 972	20 480
Förutbetalda kabel-TV	7 138	6 926
Förutbetalda tomträttsavgäld	40 375	40 375
Förutbetalt vatten	0	1 640
	71 639	72 281

11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	38 642 436	9 167 564	852 378	49 072	10 066
Ökning av yttre fond			103 392	-103 392	
Disposition av föregående års resultat:				10 066	-10 066
Årets resultat					218 764
Belopp vid årets utgång	38 642 436	9 167 564	955 770	-44 254	218 764

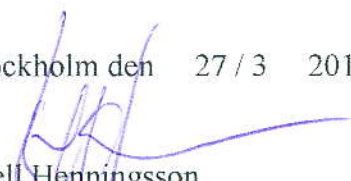
12 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Villkors- ändringsdag	2011-12-31	2010-12-31
Swedbank Hypotek	3,41 %	3 månader	4 705 080	4 742 925
Swedbank Hypotek	3,11 %	2013-10-25	4 339 638	4 383 789
Swedbank Hypotek	3,07 %	2014-11-25	4 270 076	4 314 230
Avgår kortfristig del			-210 250	-168 200
			13 104 544	13 272 744

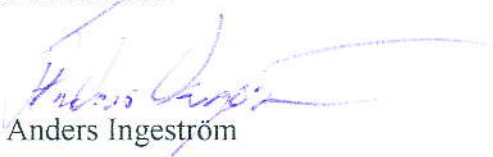
13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	8 800
Upplupna räntekostnader	127 976	19 178
Förutbetalda avgifter och hyror	78 045	118 720
Upplupet revisorsarvode	9 500	9 500
Upplupet styrelsearvode	0	28 000
Upplupen kostnad vatten	2 701	0
Upplupen kostnad självrisk	0	5 286
Upplupen kostnad målningarbete	0	14 705
	218 222	204 189

Stockholm den 27 / 3 2012


Kjell Henningsson


Milica Milic



Anders Ingeström


Maria Bergenholtz


Jan Bielak

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 31 / 3 2012


Håkan Daniels
Auktoriserad Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kvickentorp
Org.nr. 769607-2821

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Kvickentorp för år 2011.

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 2011 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Kvickentorp för år 2011.

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 revisionssed 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 31/3-12


Håkan Daniels
Auktoriserad revisor