



Arsredovisning för verksamhetsåret 2012.

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

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kvickentorp avger härmed årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2012-01-01 till 2012-12-31.

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_stuifbergen@hotmail.com
Jan Bielak	Ledamot	jan.bielak@comhem.se
Milica Milic	Kassör	milica.milic@swedbank.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

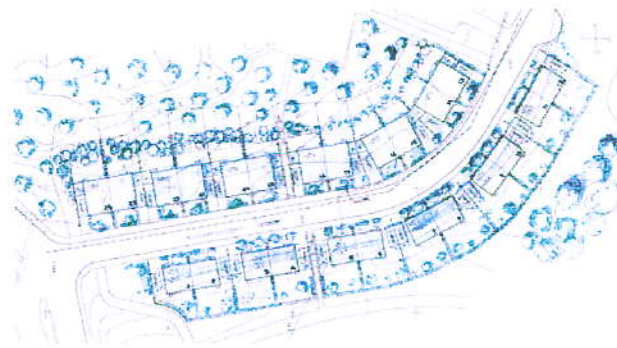
Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls i april 2012 då den nuvarande styrelsen och revisor utsågs. Styrelsen är vald med olika mandatperioder för att så långs 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.

✓

BRF Kvickentorp



Städdag kombinerad med besiktning av fastigheterna genomfördes i maj. Samtidigt byttes till energieffektiva glödlampor i alla fastigheters badrum. Detta löste problem med feldimensionerade transformatorer för dessa lampor.

Stora träd som riskerade att, vid storm, falla över fastigheterna har tagits ner.

Sophämtning har övergått till att bli viktbaserad. Föreningens medlemmar har erbjudits att skaffa separata kärl för matavfall.

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.

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

Fastigheten

Under sommaren genomfördes ommålning av rödmålade ytor mot gatan på båda sidor av gatan, samt vitmålning under carporttak på udda sidan.

Service av värmepumpar har genomförts under hösten.

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.

	2012	2013
Hustyp A	5 100	5 100
Hustyp B	4 705	4 705

Ekonomi

(I tusental kr)	2012	2009- 2011	2006- 2008	2005	2004
Fastighetens taxeringsvärde *)	44 616	34 464	22 536	19 032	2 340
Varav markvärde *)	17 472	17 760	9 528	6 096	2 340
Varav byggnader	27 144	16 704	13 008	12 936	

*) 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 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 har hållits med rörlig ränta till 2013-03-06 då det låstes till räntesatsen 2,94% fram till 2015-12-04.

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 28 000

Ansvarsförbindelser

Ställda panter

Panter i fastigheten enligt specifikation från Swedbank

Föreningen har inga övriga ställda ansvarsförbindelser per 2012-12-31

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserad vinst 2011-12-31	174 510
Årets vinst	73 375
Reservering till yttre fond enligt stadgar (se ovan)	-81 432
Summa	166 453
Disponeras så att	
I ny räkning överförs	166 453

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

43

Resultaträkning	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Årsavgifter och hyror	1	1 411 920	1 412 980
Övriga rörelseintäkter		2 420	34 763
		1 414 340	1 447 743
Rörelsens kostnader	2		
Reparationer och underhåll		-79 808	-38 711
Driftskostnader		-253 096	-245 407
Taxebundna kostnader		-107 670	-99 544
Administrationskostnader		-59 848	-62 224
Fastighetsskatt/Kommunal avgift		-81 900	-78 144
Arvoden, löner ink. sociala avgifter		-36 798	-36 794
Avskrivningar		-321 180	-321 181
		-940 299	-882 005
Rörelseresultat		474 041	565 738
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		1 686	3 909
Räntekostnader och liknande resultatposter		-402 352	-360 695
		-400 666	-356 786
Resultat efter finansiella poster		73 375	208 953
Justering statlig skatt		0	9 811
Årets resultat		73 375	218 764

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	3	61 666 711	61 987 891
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader	4	83 524	70 485
Upplupna intäkter		0	1 154
<i>Kassa, bank och värdepapper</i>		317 400	568 891
Summa omsättningstillgångar		400 924	640 530
Summa tillgångar		62 067 635	62 628 421

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		1 037 202	955 770
		48 847 202	48 765 770
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		93 078	-44 253
Årets resultat		73 375	218 764
		166 453	174 511
Summa eget kapital		49 013 655	48 940 281
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	12 445 248	13 104 544
Kortfristiga skulder			
Kortfr. del av långfr. skulder		215 712	210 250
Leverantörsskulder		28 336	792
Skatteskulder		159 859	154 333
Övriga skulder		1	0
Upplupna kostnader	7	92 264	140 176
Förutbetalda avgifter och hyror		112 560	78 045
Summa kortfristiga skulder		608 732	583 596
Summa eget kapital och skulder		62 067 635	62 628 421

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

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

Ansvarsförbindelser

		Inga	Inga
--	--	------	------

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)

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

	2012-12-31	2011-12-31
Byggnad	0,50 %	0,50 %

Not 1

	2012	2011
Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter bostäder	1 411 920	1 412 980
	1 411 920	1 412 980

Not 2

	2012	2011
Reparationer och underhåll		
Fasader	79 808	3 532
Försäkringsskada	0	30 328
Övriga rep./underhåll	0	4 851
	79 808	38 711

Driftskostnader

Trädgårdsskötsel	0	844
Snöröjning/sandning	0	18 000
Sotning	15 240	0
Fastighetsförsäkring	41 252	36 888
Tomträttsavgäld	161 500	161 500
Kabel-tv	28 552	28 026
Förbrukningsmaterial	3 513	149



Trivselkostnader	3 038	0
	253 095	245 407

Taxebundna kostnader

Elavgifter	1 424	204
Vatten	51 496	40 880
Sophämtning	54 750	58 460
	107 670	99 544

Administrationskostnader

Administration, kontorsmateriel	1 872	1 570
Styrelseomkostnader	6 000	5 500
Revisionsarvode extern revisor	10 095	9 750
Möteskostnader	1 044	2 867
Arvode ekonomisk förvaltning	35 000	35 000
Konsultarvoden	0	1 125
Bankkostnader	1 657	2 232
Medlems- och föreningsavgifter	4 180	4 180
	59 848	62 224

Fastighetsskatt/kommunal avgift

Kommunal fastighetsavgift	81 900	78 144
	81 900	78 144

Arvoden, löner och sociala avgifter

Styrelsearvoden	28 000	28 000
Sociala avgifter	8 798	8 794
	36 798	36 794

Avskrivningar

Avskrivning byggnad	321 180	321 181
	321 180	321 181

Not 3 Byggnad

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	64 236 158	64 236 158
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 236 158	64 236 158
Ingående avskrivningar	-2 248 267	-1 927 086
Årets avskrivningar	-321 180	-321 181
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 569 447	-2 248 267
Utgående redovisat värde	61 666 711	61 987 891
Taxeringsvärden byggnader	27 144 000	16 704 000
Taxeringsvärden mark	17 472 000	17 760 000
	44 616 000	34 464 000

Not 4 Förutbetalda kostnader

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetald försäkring	25 592	22 972
Förutbetald kabel-TV	7 350	7 138
Förutbetald ek. förvaltning	8 750	0
Förutbetald vatten	1 457	0
Förutbetald tomträttsavgäld	40 375	40 375
	83 524	70 485

25

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	955 770	-44 253	218 763
Reservering yttre fond			81 432	-81 432	
Disposition av föregående års resultat:				218 763	-218 763
Årets resultat					73 375
Belopp vid årets utgång	38 642 436	9 167 564	1 037 202	93 078	73 375

Not 6 Skulder till kreditinstitut

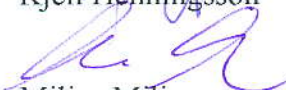
Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2012-12-31	Lånebelopp 2011-12-31
Swedbank Hypotek	3,07	2014-11-25	4 175 570	4 705 080
Swedbank Hypotek	2,94	2015-12-18	4 204 620	4 339 638
Swedbank Hypotek	3,11	2013-10-25	4 280 770	4 270 076
Avgår kortfristig del			-215 712	-210 250
			12 445 248	13 104 544

Not 7 Upplupna kostnader

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupet revisorsarvode	9 800	9 500
Upplupna räntekostnader	64 960	127 976
Upplupen kostnad vatten	4 334	2 701
Upplupen kostnad sopor	13 171	0
	92 265	140 177

Stockholm den 16 / 3 2013


Kjell Henningsson


Milica Milic



Jonas Blank


Ulrika Stuijbergen


Jan Bielak

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 / 4 2013


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 2012.

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 2012 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 2012.

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 3 april 2013



Håkan Daniels
Auktoriserad revisor