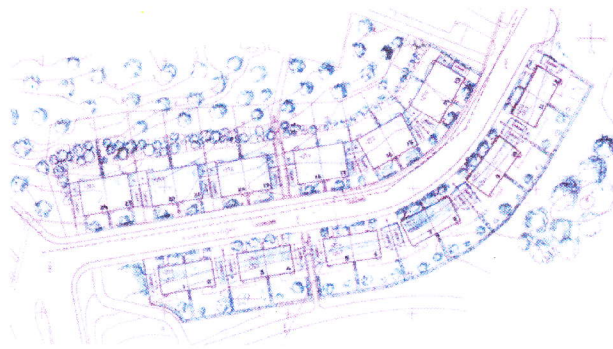


BRF Kvickentorp



Årsredovisning för verksamhetsåret 2015.

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

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kvickentorp avger härmed årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015-01-01 till 2015-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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
Inga Hillgren	Kassör	inga.hillgren@comhem.se
Zorica Lazarevic	Sekreterare	zmet@hotmail.com
Camilla Granlund	Ledamot	camilla.granlund@hotmail.com
Hanna Holmin	Suppleant	hanna.holmin@me.com
Tommy Haldrup	Suppleant	tommy.haldrup@gmail.com

Revisor

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

4

[Handwritten signature]

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls i april 2015 då den nuvarande styrelsen och revisor utsågs. Styrelsen är vald med olika mandatperioder för att så långt som möjligt bibehålla kontinuitet i styrelsen. Valberedningen föreslår ny sammansättning vid årsmötet.

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i föreningsangelägenheter samt hållit 10 ordinarie protokollförda sammanträden samt Årsmöte. Städdag kombinerad med besiktning av fastigheterna genomfördes i maj.

Förvaltning

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

Föreningen har en hemsida där medlemmarna har tillgång till gemensam information: <http://kvickentorp.bostadsratterna.se>. För styrelsen finns separata sidor för styrelseärenden

För att säkerställa arkivering av föreningens alla dokument så scannas alla dokument in. En fullbackup av alla dokument görs rullande varje månad och backup förvaras på annan ort.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Bostadsrätterna/Söderberg&Partners. Sedan 2010-08-01 ingår även Bostadsrättshavarnas Brf tillägg i föreningens försäkring.

Föreningen är medlem i organisationen Bostadsrätterna – www.bostadsratterna.se

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Under sommaren 2015 genomfördes ommålning av udda sidans vita takfot. Kostnaden för detta uppgick till 249 000 kr då åtkomligheten är svår p.g.a. fastigheternas konstruktion. Kostnaden för detta renoveringsarbeten har tagits i anspråk från den yttre underhållsfonden. Smärre reparationer och ommålningar av utsatta plankdelar har genomförts.

Service av värmepumpar har genomförts under hösten.

Enligt riksdagsbeslut skall Radonhalten mätas i alla fastigheter. Av denna anledning sattes radonmätare ut i alla fastigheter vintern 2014. Resultatet av dessa mätningar visade att alla fastigheter låg under gränsvärdet.

↳

Handwritten initials in blue ink.

Väsentliga händelser efter verksamhetsårets slut

Inför 2016 är en kostsam målning av jämna husens vita takfot inplanerad. Offerter har tagits in från tre leverantörer och vår tidigare leverantör valdes då dennes offert (281 KSEK) var den fördelaktigaste.

Arbete med att ersätta några rötskadade plankdelar är inplanerade till sommarhalvåret. Även fortsatt underhållsmålning av föreningens plank kommer att genomföras.

Föreningens underhållsplan har genomarbetats igen och erfarenheterna från de första 11 årens underhåll har kunnat utnyttjas. Den nya planen omfattar kommande underhåll fram till 2050.

Ekonomi

Brf Kvickentorp har hittills tillämpat linjär avskrivning med 0,5 %. Föreningen kommer att fortsätta med denna linjära avskrivning enligt modell K2, vilket innebär att alla delar av fastigheten skrivs av med samma period. För att säkerställa att avskrivningstiden på 200 år är finansierat på korrekt sätt och inte kommer att innebära framtida avgiftshöjningar beroende på ökade underhållskostnader så kommer styrelsen att kontinuerligt hålla den rullande fleråriga underhållsplanen uppdaterad. Enligt planen uppgår årligt underhåll till ca 66 kr per kvm.

I jan 2014 sänktes månadsavgifterna med 5 % och styrelsen föreslår att dessa avgifter kvarstår. Under 2010 hade man två avgiftsfria månader och 2013 hade man en.

Flerårsöversikt

(I tusental kr)	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Mån.avg. Hustyp A	4,845	4,845	5,100	5,100	5,100	5,100
Mån.avg. Hustyp B	4,470	4,470	4,705	4,705	4,705	4,705
Årsavg./kvm boyta	0,43	0,43	0,45	0,45	0,45	0,45
Lån/kvm boyta	3,8	3,9	4,0	4,1	4,3	4,3
Taxeringsvärde *)	46 800	44 616	44 616	44 616	34 464	34 464
Varav markvärde *)	19 824	17 472	17 472	17 472	17 760	17 760
Varav byggnader	26 976	27 144	27 144	27 144	16 704	16 704
Nettoomsättning	1 348	1 347	1 300	1 414	1 448	1 191
Resultat eft.fin.post.	-77,051	42,689	-38,483	73,375	208,953	10,066
Soliditet	80 %	80 %	79 %	79 %	78 %	78 %

*) Marken innehas med tomträtt

4)

Handwritten signature

Styrelsen har kontinuerligt en aktiv bevakning av ränteläget. Allt eftersom ränteläget har förändrats så har övergång kontinuerligt skett till rörliga lån. Sista lånet med fast ränta ändrades till rörligt 2015-12-18.

Årlig tomträttsavgift för perioden 2013-04-01 till 2023-03-31 är enligt avtal 136 400 kr.

Eftersom fastigheterna nu är över 10 år så har rabatten på fastighetsskatten upphört och från 2015 utgår full avgift.

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 2015-12-31

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserad vinst 2014-12-31	246 370
Årets förlust	-77 051
Reservering till yttre fond enligt stadgar	-81 432
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	249 000
Summa	336 887
Disponeras så att	
I ny räkning överförs	336 887

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

→

AM
G

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 348 248	1 346 669
Summa rörelseintäkter		1 348 248	1 346 669
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-800 138	-564 279
Övriga externa kostnader	3	-64 125	-59 335
Arvoden och personalkostnader	4	-43 368	-43 369
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-321 180	-321 180
Summa rörelsekostnader		-1 228 811	-988 163
Rörelseresultat		119 437	358 506
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	248
Räntekostnader och liknande resultatposter		-196 488	-316 065
Summa finansiella poster		-196 488	-315 817
Resultat efter finansiella poster		-77 051	42 689
Resultat före skatt		-77 051	42 689
Årets resultat		-77 051	42 689

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	5	60 703 171	61 024 351
Summa materiella anläggningstillgångar		60 703 171	61 024 351
Summa anläggningstillgångar		60 703 171	61 024 351
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	64 558	63 614
Summa kortfristiga fordringar		64 558	63 614
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		421 662	376 764
Summa kassa och bank		421 662	376 764
Summa omsättningstillgångar		486 220	440 378
SUMMA TILLGÅNGAR		61 189 391	61 464 729

JW

Balansräkning

Not

2015-12-31

2014-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

7

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

47 810 000

47 810 000

Fond för yttre underhåll

793 923

961 491

Summa bundet eget kapital**48 603 923****48 771 491**

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

413 938

203 680

Årets resultat

-77 051

42 689

Summa fritt eget kapital**336 887****246 369****Summa eget kapital****48 940 810****49 017 860**

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

11 913 824

12 229 536

Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut

-215 712

-215 712

Summa långfristiga skulder**11 698 112****12 013 824**

Kortfristiga skulder

Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut

215 712

215 712

Leverantörsskulder

24 734

13 140

Skatteskulder

171 863

83 151

Övriga skulder

0

2

Förutbetalda avgifter och hyror

98 610

60 904

Upplupna kostnader

9

39 550

60 136

Summa kortfristiga skulder**550 469****433 045**

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

61 189 391

61 464 729

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter

Fastighetsinteckningar

22 750 000

22 750 000

Summa ställda säkerheter**22 750 000****22 750 000**

Ansvarförbindelser

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 förändrade jämfört med föregående år och följer från 1/1 2014 Bokföringsnämndens allmänna råd om K2. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Avskrivningar	2015-12-31	2014-12-31
Byggnad	200 år	200 år

Noter

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2015	2014
Årsavgifter bostäder	1 341 324	1 341 324
Pantförskrivningsavgift	3 556	3 089
Överlåteiseavgift	3 330	2 220
Öres- och kronutjämning	38	36
	1 348 248	1 346 669

Not 2 Fastighetskostnader

	2015	2014
Ventilation	14 311	24 960
Fasader	283 600	133 700
Gård	398	458
Övriga Rep./underhåll	0	20 737
Elavgifter	2 428	2 153
Vatten	45 227	44 134
Sophämtning	60 535	59 961
Försäkringsskada	24 456	0
Fastighetsförsäkring	38 878	36 997
Tomträttsavgäld	136 400	136 400
Kabel-tv	16 168	16 168
Trivselkostnader	3 449	3 267
Kommunal fastighetsavgift	174 288	85 344
	800 138	564 279

u)

Not 3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Förbrukningsmaterial	390	1 096
Administration, kontorsmateriel	2 081	1 385
Styrelseomkostnader	5 900	4 670
Revisionsarvode extern revisor	10 000	10 200
Möteskostnader	1 335	1 223
Arvode ekonomisk förvaltning	38 330	35 000
Bankkostnader	1 699	1 372
Medlems- och föreningsavgifter	4 390	4 390
	64 125	59 336

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvode	33 000	33 000
Sociala avgifter	10 368	10 369
	43 368	43 369

Not 5 Byggnader

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	64 236 158	64 236 158
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 236 158	64 236 158
Ingående avskrivningar	-3 211 807	-2 890 627
Årets avskrivningar	-321 180	-321 180
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 532 987	-3 211 807
Utgående redovisat värde	60 703 171	61 024 351
Taxeringsvärden byggnader	26 976 000	27 144 000
Taxeringsvärden mark, tomträtt	19 824 000	17 472 000
	46 800 000	44 616 000
Bokfört värde byggnader	60 703 171	61 024 351
	60 703 171	61 024 351

Not 6 Förutbetalda kostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetald försäkring	13 273	12 332
Förutbetald kabel-TV	4 045	4 042
Förutbetald ekonomisk förvaltning	8 750	8 750
Förutbetald tomträttsavgäld	34 100	34 100
Förutbetalt medlemskap Bostadsrätterna	4 390	4 390
	64 558	63 614

↪

Handwritten signature

Not 7 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	961 491	203 680	42 689
Reservering yttre fond			81 432	-81 432	
lanspråktagande av yttre fond			-249 000	249 000	
Disposition av föregående års resultat:				42 689	-42 689
Årets resultat					-77 051
Belopp vid årets utgång	38 642 436	9 167 564	793 923	413 937	-77 051

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Swedbank Hypotek	0,673	rörligt	3 856 418	3 962 802
Swedbank Hypotek	0,763	rörligt	4 104 166	4 163 034
Swedbank Hypotek	0,719	rörligt	3 953 240	4 103 700
Avgår kortfristig del			-215 712	-215 712
			11 698 112	12 013 824

Belopp som förfaller senare än 5 år

10 835 264

Not 9 Upplupna kostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupet revisorsarvode	10 000	10 000
Upplupna räntekostnader	13 937	32 565
Upplupen kostnad sopor	15 613	15 000
Upplupen kostnad vatten	0	2 571
	39 550	60 136

Stockholm 2016-04-08

Kjell Henningsson

Inga Hillgren

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-04-08

Håkan Daniels
Auktoriserad Revisor

Zorica Lazarevic

Camilla Granlund

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 2015.

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 revisionsstandard 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 2015 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 av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Kvickentorp för år 2015.

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 8 april 2016



Håkan Daniels
Auktoriserad revisor