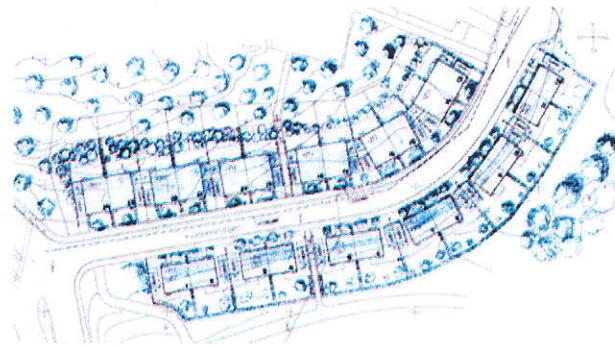


BRF Kvickentorp



Årsredovisning för verksamhetsåret 2017.

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

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kvickentorp avger härmed årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01 till 2017-12-31.

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
Björn Hållenius	Ledamot	bhallenius@gmail.com
Erika Pettersson	Suppleant	eak.pettersson@gmail.com
Johan Björling	Suppleant	jbjorling@gmail.com

Revisor

Föreningens revisor är Håkan Daniels med e-post adress hakan@backlundrev.se. Suppleant är Torbjörn Nylén.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls i maj 2017 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 fullbackupp av alla dokument görs rullande varje månad och backup förvaras på annan plats.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Vardia. 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 2017 monterades nya takrasskydd på udda sidans tak för att eliminera snöras från dessa starkt lutande tak. Kostnaden för detta uppgick till 58 050 kr. Generell översyn av alla entrédörrar har gjorts. Vissa dörrar har målats om och vissa bättringsmålats. Smärre reparationer och ommålningar av utsatta plankdelar och hussidor har genomförts.

Service av värmepumpar har genomförts under hösten.

Föreningens underhållsplan har genomarbetats igen och erfarenheterna från de första 14 årens underhåll har kunnat utnyttjas. Den nya planen omfattar kommande underhåll fram till 2058.

Medlemsinformation

Under 2017 genomfördes försäljningar av 5 st. av föreningens 24 bostadsrätter, varav 2 st. med inflyttning 2017 och 3 st. 2018.

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 69 kr per kvm.

Under 2010 genomfördes två avgiftsfria månader och under 2013 genomfördes en. I jan 2014 sänktes månadsavgifterna med 5 %. Föreningens strategi nu är att fortsätta amortera på lånen för att säkerställa att en ev. höjd ränta inte skall påverka avgiften. Trots detta beräknas en avgiftssänkning om 3 % kunna göras 2018-07-01.

Flerårsöversikt

(I tusental kr)	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Mån.avg. Hustyp A	4,845	4,845	4,845	4,845	5,100	5,100
Mån.avg. Hustyp B	4,470	4,470	4,470	4,470	4,705	4,705
Årsavg./kvm boyta	0,43	0,43	0,43	0,43	0,45	0,45
Lån/kvm boyta	3,5	3,7	3,8	3,9	4,0	4,1
Taxeringsvärde *)	46 800	46 800	46 800	44 616	44 616	44 616
Varav markvärde *)	19 824	19 824	19 824	17 472	17 472	17 472
Varav byggnader	26 976	26 976	26 976	27 144	27 144	27 144
Nettoomsättning	1 345	1 344	1 348	1 347	1 300	1 414
Resultat eft.fin.post.	235,485	108,808	-77,051	42,689	-38,483	73,375
Soliditet	81 %	80 %	80 %	80 %	79 %	79 %

*) Marken innehas med tomträtt. Nytt förslag till taxeringsvärde från Skatteverket att gälla från 2018 är 69 528 KSEK varav markvärde 25 680 KSEK.

Styrelsen har kontinuerligt en aktiv bevakning av ränteläget. Allt eftersom ränteläget har förändrats så har övergång kontinuerligt skett till rörliga lån. Alla nuvarande lån löper med rörlig ränta.

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

Eftersom fastigheterna 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 – se Not 8.
Föreningen har inga övriga ställda ansvarsförbindelser per 2017-12-31

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	38 642 436	9 167 564	874 851	255 959	108 808	49 049 618
Fond yttre underhåll			80 928	-80 928		0
Ianspråkstagande fond yttre underhåll			-96 254	96 254		0
Disposition av föregående års resultat:				108 808	-108 808	0
Årets resultat					235 485	235 485
Belopp vid årets utgång	38 642 436	9 167 564	859 525	380 093	235 485	49 285 103

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	364 767
reservering till yttre fond enligt stadgar	-80 928
ianspråktagande av yttre underhållsfond	96 254
årets vinst	235 485
	615 578

disponeras så att i ny räkning överföres	615 578
	615 578

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

↳

Resulträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 345 386	1 344 024
Summa rörelseintäkter		1 345 386	1 344 024
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-613 687	-736 045
Övriga externa kostnader	3	-63 433	-60 798
Arvoden och personalkostnader	4	-41 561	-41 711
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-321 180	-321 180
Summa rörelsekostnader		-1 039 861	-1 159 734
Rörelseresultat		305 525	184 290
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-70 040	-75 482
Summa finansiella poster		-70 040	-75 482
Resultat efter finansiella poster		235 485	108 808
Resultat före skatt		235 485	108 808
Årets resultat		235 485	108 808

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	60 060 811	60 381 991
Summa materiella anläggningstillgångar		60 060 811	60 381 991
Summa anläggningstillgångar		60 060 811	60 381 991
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	61 855	60 841
Summa kortfristiga fordringar		61 855	60 841
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		495 249	546 636
Summa kassa och bank		495 249	546 636
Summa omsättningstillgångar		557 104	607 477
SUMMA TILLGÅNGAR		60 617 915	60 989 468

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

47 810 000

47 810 000

Fond för yttre underhåll

859 525

874 851

Summa bundet eget kapital

48 669 525

48 684 851

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

380 093

255 959

Årets resultat

235 485

108 808

Summa fritt eget kapital

615 578

364 767

Summa eget kapital

49 285 103

49 049 618

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7, 8

10 982 400

11 598 112

Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut

-215 712

-215 712

Summa långfristiga skulder

10 766 688

11 382 400

Kortfristiga skulder

Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut

215 712

215 712

Leverantörsskulder

29 881

27 852

Skatteskulder

181 953

173 587

Förutbetalda avgifter och hyror

102 638

107 035

Upplupna kostnader

9

35 940

33 264

Summa kortfristiga skulder

566 124

557 450

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

60 617 915

60 989 468

↳

GH JM

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

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

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 200 år

Not Planerade åtgärder 2018

Inför 2018 är en renovering av alla föreningens 36 förrådsdörrar inplanerad att utföras under våren. Beställning av detta arbete är gjort till en kostnad av 66 885 kr.

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

Nya stadgar som reflekterar förändringar i lagstiftning lades fram för beslut vid årsstämman 2017. Då inte alla medlemmar var närvarande på denna stämma kommer dessa stadgar att läggas fram igen för beslut på stämman 2018.

Styrelsen fattade 2018-02-13 beslut om sänkning av avgifterna 2018-07-01 med 3%. Nya avgifter blir för jämna sidan 4 700 kr och för udda sidan 4 336 kr.

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	1 341 324	1 341 324
Pantförskrivningsavgift	1 787	2 664
Överlåtelseavgift	2 240	0
Öres- och kronutjämning	36	36
	1 345 387	1 344 024

Not 2 Fastighetskostnader

Ventilation	14 720	14 080
Fasader	37 455	229 281
Gård	0	429
Försäkringsskada	2 648	2 855
Övriga rep./underhåll	58 799	457
Snöröjning/sandning	0	160
Elavgifter	1 032	1 186
Vatten	57 210	51 060

Sophämtning	69 580	70 866
Fastighetsförsäkring	30 305	32 241
Tomträttsavgäld	136 400	136 400
Kabel-tv	16 472	16 180
Trivselkostnader	4 578	2 963
Kommunal fastighetsavgift	184 488	177 888
	613 687	736 046

Not 3 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Förbrukningsmaterial	1 576	938
Administration, kontorsmateriel	3 475	1 021
Styrelseomkostnader	4 889	5 350
Revisionsarvode extern revisor	10 725	10 275
Möteskostnader	1 615	2 008
Arvode ekonomisk förvaltn.	35 000	35 000
Bankkostnader	1 764	1 816
Medlems- och föreningsavgifter	4 390	4 390
	63 434	60 798

Not 4 Arvoden och personalkostnader

Styrelsearvode	33 000	33 000
Sociala avgifter	8 561	8 711
	41 561	41 711

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	64 236 158	64 236 158
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 236 158	64 236 158
Ingående avskrivningar	-3 854 167	-3 532 987
Årets avskrivningar	-321 180	-321 180
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 175 347	-3 854 167
Utgående redovisat värde	60 060 811	60 381 991
Taxeringsvärden byggnader	26 976 000	26 976 000
Taxeringsvärden mark	19 824 000	19 824 000
	46 800 000	46 800 000
Bokfört värde byggnader	60 060 811	60 381 991
	60 060 811	60 381 991

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	10 411	9 484

Förutbetalad kabel-tv	4 204	4 117
Förutbetalad tomträttsavgäld	34 100	34 100
Förutbetalt medlemskap Bostadsrätterna	4 390	4 390
Förutbetalad ekonomisk förvaltning	8 750	8 750
	61 855	60 841

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Swedbank Hypotek	0,46	rörligt	3 443 650	3 650 034
Swedbank Hypotek	0,54	rörligt	3 986 430	4 045 298
Swedbank Hypotek	0,54	rörligt	3 552 320	3 902 780
			10 982 400	11 598 112

Kortfristig del av långfristig skuld	-215 712	-215 712
--------------------------------------	----------	----------

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 10 519 552 kr

Not 8 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Företagsinteckning	22 750 000	22 750 000
	22 750 000	22 750 000

Not 9 Upplupna kostnader

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupet revisorsarvode	10 500	10 150
Upplupen kostnad sopor	20 000	17 292
Upplupna räntekostnader	5 439	5 822
	35 939	33 264

Stockholm 2018-03-05

Kjell Henningsson

Inga Hillgren

Zorica Lazarevic

Björn Hållenius

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-04-03

Håkan Daniels
Auktoriserad Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kvickentorp för år 2017.

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 2017 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kvickentorp för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 3 april 2018

Håkan Daniels

Auktoriserad revisor