

Årsredovisning för verksamhetsåret 2014.

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

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kvickentorp avger härmed årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2014-01-01 till 2014-12-31.

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

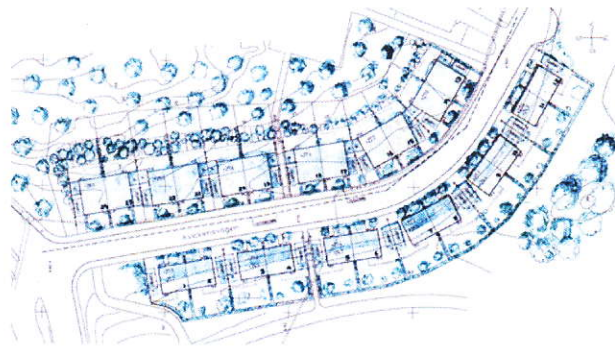
Revisor

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

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls i maj 2014 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.

BRF Kvickentorp



Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i föreningsangelägenheter samt hållit 10 st 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.

Under sommaren omförhandlades försäkringsavtalet eftersom Länsförsäkringar hade aviserat en kraftig avgiftshöjning (13%). Nytt avtal tecknades med Moderna Försäkringar och avgiften kunde därmed hållas i stort sett oförändrad.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Moderna Försäkringar. 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 2014 genomfördes ommålning av rödmålade ytor på flera plankdelar samtidigt som rötskadade delar av planken byttes ut. Kostnaden för dessa renoveringsarbeten har tagits i anspråk från den yttre underhållsfonden. Smärre putsskador har åtgärdats under året.

Service av värmepumpar har genomförts under hösten.

Enligt riksdagsbeslut skall Radonhalten mätas i alla fastigheter. Av denna anledning har radonmätare satts ut i alla fastigheter vintern 2014. Resultatet av dessa mätningar blir klara under våren 2015.

CG
DH

Väsentliga händelser efter verksamhetsårets slut

Inför 2015 är en mycket kostsam målning av udda husens vita takfot inplanerad. Offerter har tagits in från två leverantörer och vår tidigare leverantör valdes då dennes offert (250 KSEK) var mycket lägre än alternativ leverantör (575 KSEK).

Arbete med att ersätta några rötskadade plankdelar är inplanerade till sommarhalvåret.

Under 2016 är inplanerat ommålning av jämna husens vita takfot till en kostnad av ca 100 KSEK. Efter dessa åtgärder är de största delarna av fastigheternas ommålningsbehov genomförda. Ommålning sker ca vart 8-12 år, beroende på hur utsatta ytorna är.

Föreningens underhållsplan har genomarbetats igen och erfarenheterna från de första 10 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 60 kr per kvm.

I jan 2014 sänktes månadsavgifterna med 5 % och styrelsen föreslår att dessa avgifter kvarstår. Under 2013 hade man även en avgiftsfri månad.

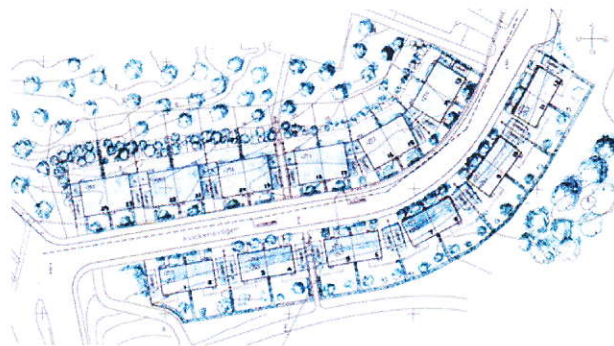
Flerårsöversikt

(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	3,9	4,0	4,1	4,3	4,3
Taxeringsvärde *)	44 616	44 616	44 616	34 464	34 464
Varav markvärde *)	17 472	17 472	17 472	17 760	17 760
Varav byggnader	27 144	27 144	27 144	16 704	16 704
Nettoomsättning	1 347	1 300	1 414	1 448	1 191
Resultat eft.fin.post.	42,689	-38,483	73,375	208,953	10,066
Soliditet	80 %	79 %	79 %	78 %	78 %

*) Marken innehas med tomträtt

☺

BRF Kvickentorp



Styrelsen har kontinuerligt en aktiv bevakning av ränteläget. I mars 2013 låstes ett lån till räntesatsen 2,94 % fram till 2015-12-04. Det andra lånet ändrades från fast till rörlig ränta 2014-11-25. Det tredje lånet löper även det med rörlig ränta sedan 2013-10-25.

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

I samband med att fastigheterna nu har blivit 10 år så upphör rabatten på fastighetsskatten och från 2015 utgår full avgift 174 288 kr, vilket innebär en fördubbling mot föregående år.

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 2014-12-31

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserad vinst 2013-12-31	146 006
Årets vinst	42 689
Reservering till yttre fond enligt stadgar	-81 432
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	139 107
Summa	246 370
Disponeras så att	
I ny räkning överförs	246 370

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

5

CG
KH
JH

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 346 669	1 300 265
Summa rörelseintäkter		1 346 669	1 300 265
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-564 279	-540 520
Övriga externa kostnader	3	-59 335	-58 943
Arvoden och personalkostnader	4	-43 369	-43 369
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-321 180	-321 180
Summa rörelsekostnader		-988 163	-964 012
Rörelseresultat		358 506	336 253
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		248	993
Räntekostnader och liknande resultatposter		-316 065	-375 729
Summa finansiella poster		-315 817	-374 736
Resultat efter finansiella poster		42 689	-38 483
Resultat före skatt		42 689	-38 483
Årets resultat		42 689	-38 483

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	5	61 024 351	61 345 531
Summa anläggningstillgångar		61 024 351	61 345 531
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	63 614	66 393
Summa kortfristiga fordringar		63 614	66 393
Kassa och bank		376 764	354 338
Summa omsättningstillgångar		440 378	420 731
Summa tillgångar		61 464 729	61 766 262

CG
 H
 JH

Eget kapital och skulder	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		47 810 000	47 810 000
Fond för yttre underhåll		961 491	1 019 166
Summa bundet eget kapital		48 771 491	48 829 166
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		203 680	184 489
Årets resultat		42 689	-38 483
Summa fritt eget kapital		246 369	146 006
Summa eget kapital		49 017 860	48 975 172
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	12 229 536	12 445 248
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		-215 712	-215 716
Summa långfristiga skulder		12 013 824	12 229 532
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		215 712	215 716
Leverantörsskulder		13 140	16 406
Skatteskulder		83 151	164 663
Övriga skulder		2	1
Förutbetalda avgifter och hyror		60 904	97 620
Upplupna kostnader	9	60 136	67 152
Summa kortfristiga skulder		433 045	561 558
Summa eget kapital och skulder		61 464 729	61 766 262

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter

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

Ansvarsförbindelser

↳

Inga

Inga

CG
 DH

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

	2014-12-31	2013-12-31
Byggnad	0,50 %	0,50 %

Noter

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2014	2013
Årsavgifter bostäder	1 341 324	1 294 260
Pantförskrivningsavgift	3 089	2 665
Överlåtelseavgift	2 220	3 339
Öres- och kronutjämning	36	0
	1 346 669	1 300 264

Not 2 Fastighetskostnader

	2014	2013
Ventilation/Sotning	24 960	14 080
Fasader	133 700	99 468
Gård	458	1 494
Övriga Rep./underhåll	20 737	24 423
Elavgifter	2 153	1 529
Vatten	44 134	42 648
Sophämtning	59 961	54 163
Fastighetsförsäkring	36 997	41 007
Tomträttsavgäld	136 400	142 675
Kabel-tv	16 168	29 404
Trivselkostnader	3 267	4 752
Kommunal fastighetsavgift	85 344	84 888
Justering fast.skatt/avgift	0	-12
	564 279	540 519

CG
G
JH

Not 3 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Förbrukningsmaterial	1 096	200
Administration, kontorsmaterial	1 385	1 015
Styrelseomkostnader	4 670	5 305
Revisionsarvode extern revisor	10 200	9 750
Möteskostnader	1 223	790
Arvode ekonomisk förvaltn.	35 000	35 313
Bankkostnader	1 372	2 390
Medlems- och föreningsavgifter	4 390	4 180
	59 336	58 943

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2014	2013
Styrelsearvode	33 000	33 000
Sociala avgifter	10 369	10 369
	43 369	43 369

Not 5 Byggnader

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	64 236 158	64 236 158
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 236 158	64 236 158
Ingående avskrivningar	-2 890 627	-2 569 447
Årets avskrivningar	-321 180	-321 180
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 211 807	-2 890 627
Utgående redovisat värde	61 024 351	61 345 531
Taxeringsvärden byggnader	27 144 000	27 144 000
Taxeringsvärden mark, tomträtt	17 472 000	17 472 000
	44 616 000	44 616 000
Bokfört värde byggnader	61 024 351	61 345 531
	61 024 351	61 345 531

Not 6 Förutbetalda kostnader

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetald försäkring	12 332	21 582
Förutbetald kabel-TV	4 042	0
Förutbetald ekonomisk förvaltning	8 750	8 750
Förutbetalt vatten	0	1 961
Förutbetald tomträttsavgäld	34 100	34 100
Förutbetalt medlemskap Bostadsrätterna	4 390	0
	63 614	66 393

CG
WA
JA

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	1 019 166	184 489	-38 483
Reservering yttre fond			81 432	-81 432	
Ianspråktagande av yttre fond			-139 107	139 107	
Disposition av föregående års resultat:				-38 483	38 483
Årets resultat					42 689
Belopp vid årets utgång	38 642 436	9 167 564	961 491	203 681	42 689

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Swedbank Hypotek	1,37	rörligt	3 962 802	4 069 186
Swedbank Hypotek	2,94	2015-12-18	4 103 700	4 154 160
Swedbank Hypotek	1,44	rörligt	4 163 034	4 221 902
Avgår kortfristig del			-215 712	-215 716
			12 013 824	12 229 532

Not 9 Upplupna kostnader

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupet revisorsarvode	10 000	9 800
Upplupna räntekostnader	32 565	44 241
Upplupen kostnad sopor	15 000	13 111
Upplupen kostnad vatten	2 571	0
	60 136	67 152

Stockholm 2015-03-27

Kjell Henningsson

Inga Hillgren

Zorica Lazarevic

Camilla Granlund

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2015-03-29

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 2014.

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 2014 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 2014.

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 ersättningskyldig 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 29 mars 2015



Håkan Daniels
Auktoriserad revisor