

**Årsredovisning
2012
HSB Bostadsrättsförening
Kvillebäcken**



Org Nr: 716409-5809

Styrelsen för Hsbs Brf Kvillebäcken i Göteborg

Org.nr: 716409-5809

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2012-01-01 - 2012-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för

HSB Bostadsrättsförening Kvillebäcken

FÖRENINGENS FASTIGHETER

Föreningens fastigheter har beteckningarna Kvillebäcken 4:7,31:1-31:4, 32:2,36:4 samt ett föreningshus. Det finns i dessa fastigheter sammanlagt 142 lägenheter, 16 lokaler, 15 garage och 63 p-platser.

Föreningens fastigheter var 2012 fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar.

Totala lägenhetsytan är 6 728 kvm.

Föreningens 142 st bostäder fördelar sig enligt följande: 44 st 1 r o k
98 st 2 r o k

UNDERHÅLL, REPARATIONER OCH INVESTERINGAR

Under hösten påbörjades renovering av trapphusen. Samtliga 31 trapphus skall målas och förses med nya golvmattor.

Arbetet kommer att slutföras under 2013.

FÖRENINGENSRÅGOR

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22/5 2012. I stämman deltog 27 medlemmar.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 142 medlemmar.

Under året har 14 lägenheter överlåtits.

CS

Styrelse samt suppleanter

Sverre Dahlgren	ordförande
Ingemar Jarnesand	vice ordförande
Jan Ericsson	sekreterare, förtroendeman
Tony Andersson	ledamot
Micaela Harder	ledamot
Johan Hult	ledamot
Niklas Benetos	utsedd av HSB-förening
Anneli Björnim	suppleant
Therese Hultman	suppleant

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma
är: Sverre Dahlgren, Tony Andersson och Ingemar Jarnesand

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.
Firmatecknare har varit Sverre Dahlgren, Ingemar Jarnsand
Jan Ericsson och Ingvar Härling, (även förtroendeman), två i förening.


Revisorer

Revisorer har varit Torben Johansson med Madeleine Alm
som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund
utsedd revisor.

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representant i HSB-förenings fullmäktige har varit
Micaela Harder vald av stämman.

Valberedning

Valberedning har varit Ingvar Härling och Kristian Pedersen
valda av stämman. 

EKONOMI

Resultat och ställning, tkr	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning	5 376	5 366	5 361	5 376	5 387
Resultat efter finansiella poster	-215	-36	439	487	-65
Balansomslutning	40 209	40 431	42 001	41 839	42 610
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	771	771	771	771	771
Fond för yttre underhåll	3 284	3 290	3 106	3 111	3 017

Avgifter och hyror;

Avgifterna har varit oförändrade under samt efter verksamhetsåret och uppgår i genomsnitt till 771 kr/kvm.

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag till disposition av årets resultat

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan.

Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	2 349 230
Årets resultat	<u>-215 358</u>
	2 133 872

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	-739 376
Avsättning till underhållsfond	465 000
Balanserat resultat	<u>2 408 248</u>
	2 133 872 ^{CS}

**Hsbs Brf Kvillebäcken i Göteborg**

Resultaträkning		2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Nettoomsättning	Not 1	5 375 653	5 366 033
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-3 334 095	-3 198 305
Planerat underhåll		-739 376	-471 267
Fastighetsskatt/avgift		-198 790	-189 844
Avskrivningar	Not 3	-566 455	-555 592
Summa fastighetskostnader		<u>-4 838 716</u>	<u>-4 415 008</u>
Rörelseresultat		536 937	951 025
Finansiella poster			
Räntetäkter och liknande resultatposter	Not 4	136 490	88 617
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-888 786</u>	<u>-1 075 939</u>
Summa finansiella poster		<u>-752 296</u>	<u>-987 322</u>
Årets resultat		-215 358	-36 297
Förslag till resultatdisposition			
Avsättning underhållsfond		-465 000	-465 000
Disposition underhållsfond		<u>739 376</u>	<u>471 267</u>
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		<u>274 376</u>	<u>6 267</u>
Resultat efter fondförändring		59 018	-30 030

CS

**Hsbs Brf Kvillebäcken i Göteborg****Balansräkning****2012-12-31****2011-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6

<u>33 976 167</u>	<u>34 542 622</u>
33 976 167	34 542 622

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 7

<u>700</u>	<u>700</u>
700	700

Summa anläggningstillgångar

33 976 867 34 543 322

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

9 592 3 593

Avräkningskonto HSB Göteborg

1 435 363 2 626 392

Övriga fordringar

Not 8 122 279 77 829

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9

<u>165 084</u>	<u>179 828</u>
1 732 318	2 887 642

Kortfristiga placeringar

Not 10 4 500 000 3 000 000

Summa omsättningstillgångar

6 232 318 5 887 642

Summa tillgångar**40 209 185 40 430 964**

CS

**Hsbs Brf Kvillebäcken i Göteborg****Balansräkning****2012-12-31****2011-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 11

Bundet eget kapital

Insatser

672 450

672 450

Underhållsfond

3 283 733

3 290 000

3 956 1833 962 450*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

2 349 230

2 379 260

Årets resultat

-215 358-36 297

2 133 872

2 342 963

Summa eget kapital

6 090 055

6 305 413

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

31 559 36432 009 364

31 559 364

32 009 364

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

450 000

450 000

Leverantörsskulder

888 245

416 886

Skatteskulder

19 479

10 533

Fond för inre underhåll

448 472

430 444

Övriga skulder

Not 14

2 514

9 831

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

751 056798 493

2 559 766

2 116 187

Summa skulder

34 119 130

34 125 551

Summa eget kapital och skulder**40 209 185****40 430 964****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Panter för fastighetslån

48 938 800

48 938 800

varav frigjorda

0

8 033 000

Ansvarsförbindelser*Inga**Inga*

CS

**Hsbs Brf Kvillebäcken i Göteborg****Redovisningsprinciper m.m.**

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en 75-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 1,21 % av anskaffningsvärdet.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 26,3 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 26 421 143 kr.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

	Innev. år	Föreg. år
Medelantal anställda	1	0
Kvinnor	1	0
	2012-01-01	2011-01-01
	2012-12-31	2011-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	44 000	33 229
Sammanträdesersättningar	14 464	12 560
Revisorsarvode	2 200	2 010
Förtroendemannaarvode	28 800	31 200
Löner och andra ersättningar	7 150	33 850
Sociala kostnader	25 138	28 940
	<u>121 752</u>	<u>141 789</u>
Löner och ersättningar	74 183	0
Sociala kostnader	23 308	0
Stöd nystartsjobb	-39 778	0
	<u>57 713</u>	<u>0</u>
Totalt	179 465	141 789

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

CS



Hsbs Brf Kvillebäcken i Göteborg

Noter	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 190 348	5 190 348
Hyror	220 433	207 689
Elintäkter	240	240
Övriga intäkter	7 634	10 758
Bruttoomsättning	5 418 655	5 409 035
Avsatt till inre fond	-43 002	-43 002
	5 375 653	5 366 033
Not 2 Drift		
Personalkostnader	188 677	144 951
Fastighetsskötsel och lokalvård	636 689	605 375
Reparationer	310 911	271 947
El	212 403	276 977
Uppvärmning	913 843	889 687
Vatten	301 027	273 228
Sophämtning	118 548	117 336
Övriga avgifter	194 862	167 352
Förvaltningsarvoden	154 928	160 838
Tomträttsavgäld	169 584	169 584
Övriga driftskostnader	132 623	121 030
	3 334 095	3 198 305
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader och ombyggnader	566 455	555 592
	566 455	555 592
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	4 901	12 175
Ränteintäkter skattekonto	383	552
Övriga ränteintäkter	131 206	75 890
	136 490	88 617
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	887 888	1 075 331
Övriga finansiella kostnader	898	608
	888 786	1 075 939

CS



Hsbs Brf Kvillebäcken i Göteborg

Noter	2012-12-31	2011-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	46 960 500	46 960 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 960 500	46 960 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 417 878	-11 862 286
Årets avskrivningar	-566 455	-555 592
Utgående avskrivningar	-12 984 333	-12 417 878
Bokfört värde	33 976 167	34 542 622
Taxeringsvärde för Kvillebäcken 4:7, 31:1, 31:2, 31:3, 31:4, 32:2 och 36:4		
Byggnad - bostäder	45 385 000	45 385 000
Byggnad - lokaler	465 000	465 000
	<u>45 850 000</u>	<u>45 850 000</u>
Mark - bostäder	18 458 000	18 458 000
Mark - lokaler	31 000	31 000
	<u>18 489 000</u>	<u>18 489 000</u>
Taxeringsvärde totalt	64 339 000	64 339 000
Not 7 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
1 andel i Fonus	200	200
	<u>700</u>	<u>700</u>

CS

**Hsbs Brf Kvillebäcken i Göteborg****Noter** **2012-12-31** **2011-12-31****Not 8 Övriga kortfristiga fordringar**

Skattekonto	113 491	73 330
Övriga fordringar	8 788	4 499
	<u>122 279</u>	<u>77 829</u>

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader	154 587	174 817
Upplupna intäkter	10 497	5 011
	<u>165 084</u>	<u>179 828</u>

Not 10 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2012-12-01	2013-02-28	3 mån	2,50%	2 000 000
HSB Göteborg	2013-01-01	2012-12-31	3 mån	2,75%	1 000 000
HSB Göteborg	2012-11-01	2013-01-31	3 mån	2,50%	1 500 000
					4 500 000

Not 11 Förändring av eget kapital

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	672 450	3 290 000	2 379 260	-36 297
Vinstdisp enl. stämmobeslut		-6 267	-30 030	36 297
Årets resultat				-215 358
Belopp vid årets slut	672 450	3 283 733	2 349 230	-215 358

Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	34086206	2,75%	2013-10-28	32 009 364	450 000
				32 009 364	450 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

31 559 364

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

29 759 364

CS

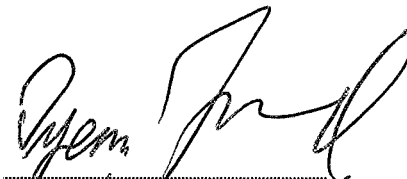


Hsbs Brf Kvillebäcken i Göteborg

Noter	2012-12-31	2011-12-31
Not 13 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	450 000	450 000
Not 14 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	0	4 320
Arbetsgivaravgifter	0	2 997
Mervärdesskatt	2 514	2 514
	<u>2 514</u>	<u>9 831</u>
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	7 335	7 439
Övriga upplupna kostnader	335 061	375 456
Förutbetalda hyror och avgifter	408 660	415 598
	<u>751 056</u>	<u>798 493</u>

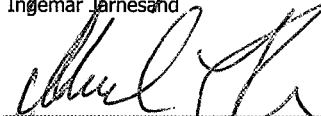
Göteborg 23/4 2013


Sverre Dahlgren


Ingemar Järnesand


Jan Ericsson

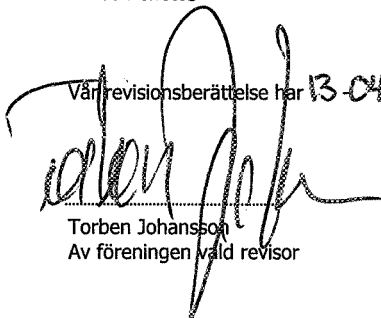

Johan Hult


Micaela Harder


Tony Andersson


Niklas Benetos

Vår revisionsberättelse har 13-04-25 avgivits beträffande denna årsredovisning


Torben Johansson
Av föreningen vald revisor


Carolin Sandén
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

CS



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Hsbs Brf Kvillbäcken i Göteborg

Organisationsnummer 716409-5809

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Hsbs Brf Kvillbäcken i Göteborg 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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. För yrkesrevisorn innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn 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 styrelsenuppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2012-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Hsbs Brf Kvillbäcken i Göteborg för 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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Göteborg 25 / 4 / 2013

Torben Johansson
Av föreningen vald revisor

Carolin Sandén
BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor