

**Årsredovisning
2012.01.01 - 2012.12.31
Bostadsrättsföreningen
Kvarnfallet**

Org Nr: 769619-3197

Styrelsen för Brf Kvarnfallet i Sävedalen

Org.nr: 769619-3197

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2012-01-01 - 2012-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för
Bostadsrättsföreningen Kvarnfallet i Sävedalen

FÖRENINGENS FASTIGHETER

Husen är byggda 1968 och föreningen ombildades under 2009. Föreningens fastighet har beteckningen. Partille 4:101. Det finns i denna fastighet sammanlagt 102 lägenheter.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Totala lägenhetsytan är 8446 kvm.

I fastigheten finns fem bostadshus med adresserna: Ljungkullen 1-33.

Föreningens 102 bostäder är samtliga 3 r o k.

Av dessa bostäder är
80 st bostadsrätter ägda av privatpersoner
14 st bostadsrätter ägda av PartilleBo som hyrs ut i andrahand.
8 st hyresrätter-

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 81 medlemmar.
Under året har fyra lägenheter överlåtits.

.

UNDERHÅLL, REPARATIONER OCH INVESTERINGAR

Under våren avslutades arbetet med termostatbytet (flödesbegränsaren) i våra lägenheter. Denna åtgärd beräknas vara återbetald sig i form av minskade värmekostnader inom två år.

Upprustningen av våra lekplatser har fortsatt. Lekplatsen på den översta gården har fått en rejäl upprustning.

Ett antal större träd har fällts och ersatts med träd som kommer att växa upp till mer normal storlek.

En Ovk-besiktning har gjorts i lägenheterna under året

En uppfräschning gjordes under hösten runt soprummet, ny stenläggning lades och ett staket sattes upp.



I oktober genomförde styrelsen en rensning av cyklar i cykelförråd och cykelställ. De skrotcyklar som togs bort förvaras i sex månader innan de slängs.

Årsstämma

Föreningen höll sin årsstämma den 7 maj 2012 i matsalen på Oxledsskolan. 31 röstberättigade medlemmar deltog. Stämman godkände årsredovisningen för 2011, beviljade styrelsen ansvarsfrihet samt valde en ny styrelse.

Styrelse samt suppleanter

| | |
|----------------------|------------------|
| Lasse Beckman | ordförande |
| Rolf Samuelsson | vice ordförande |
| Marie Raask | sekreterare |
| Marie Kinder | kassör |
| Britt-Marie Eriksson | vice sekreterare |
| Lars Sundh | ledamot |
| Annika Sollner | suppleant |
| Sartip Sardar | suppleant |

121001 tar Lasse Beckman en paus som ordförande i föreningen och kvarstår som styrelseledamot. Rolf Samuelsson tar då över ordförandeskapet och Britt-Marie Eriksson blir vice ordförande. Lars Sundh tar över uppdraget som nyckelansvarig.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.
Firmatecknare har varit två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Revisor har varit Zeljana Burazor, BoRevision Ab.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Matz Dovstrand och Alain Herter.

EKONOMI

| Resultat och ställning, tkr | 2012 | 2011 | 2010 | 2009 |
|---|---------|---------|---------|--------|
| Nettoomsättning | 5331 | 5200 | 4544 | 1167 |
| Resultat efter finansiella poster | 459 | 224 | -279 | -87490 |
| Balansomslutning | 102 253 | 101 717 | 101 623 | 99696 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, Kr per kvm | 575 | 548 | 499 | 499 |
| Fond för yttre underhåll | 718 | 477 | 57 | 0 |

Avgifter och hyror;

2012-01-01 höjdes avgifterna med 5% och har i genomsnitt uppgått till 575 kr/m².

Från 2013-01-01 höjdes avgifterna med 6 %, och uppgår därefter till 615 kr/m².

Förslag till disposition av årets resultat

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer underhållsplan.

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

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

| | |
|---------------------|----------------|
| Balanserat resultat | -727 271 |
| Årets resultat | <u>458 726</u> |
| | -268 545 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|--------------------------------|-----------------|
| Disposition ur underhållsfond | -242 999 |
| Avsättning till underhållsfond | 634 000 |
| Balanserat resultat | <u>-659 546</u> |
| | -268 545 |

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

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskaps-årets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.



Brf Kvarnfallet i Sävedalen

| | | 2012-01-01 2012-12-31 | 2011-01-01 2011-12-31 |
|--|-------|--------------------------|--------------------------|
| Resultaträkning | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | 5 330 729 | 5 199 701 |
| Fastighetskostnader | | | |
| Drift | Not 2 | -3 126 234 | -3 122 657 |
| Planerat underhåll | | -242 999 | -365 773 |
| Fastighetsskatt/avgift | | -139 230 | -133 194 |
| Avskrivningar | Not 3 | -159 002 | -155 124 |
| Summa fastighetskostnader | | -3 667 465 | -3 776 748 |
| Rörelseresultat | | 1 663 264 | 1 422 953 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 4 | 119 274 | 86 260 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 5 | -1 323 812 | -1 284 799 |
| Summa finansiella poster | | -1 204 538 | -1 198 539 |
| Årets resultat | | 458 726 | 224 414 |
| Förslag till resultatdisposition | | | |
| Avsättning underhållsfond | | -634 000 | -607 000 |
| Disposition underhållsfond | | 242 999 | 365 773 |
| Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond | | -391 001 | -241 227 |
| Resultat efter fondförändring | | 67 725 | -16 813 |

Brf Kvarnfallet i Sävedalen

| Balansräkning | | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|--|-------|---------------------------|---------------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och ombyggnader | Not 6 | 66 524 186 | 66 683 188 |
| Mark | | <u>28 726 075</u> | <u>28 726 075</u> |
| | | 95 250 261 | 95 409 263 |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>95 250 261</u> | <u>95 409 263</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar | | 16 765 | 0 |
| Avräkningskonto HSB Göteborg | | 1 692 609 | 1 689 992 |
| Övriga fordringar | Not 7 | 2 644 | 10 193 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 8 | <u>214 751</u> | <u>209 178</u> |
| | | 1 926 769 | 1 909 363 |
| Kortfristiga placeringar | Not 9 | 2 100 000 | 1 500 000 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Övrigt | | <u>2 975 979</u> | <u>2 898 083</u> |
| | | 2 975 979 | 2 898 083 |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>7 002 748</u> | <u>6 307 446</u> |
| Summa tillgångar | | <u>102 253 009</u> | <u>101 716 709</u> |

Brf Kvarnfallet i Sävedalen

| Balansräkning | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Eget kapital och skulder | | |
| Eget kapital | Not 10 | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | |
| Insatser | 68 032 894 | 68 032 894 |
| Upplåtelseavgifter | 716 787 | 716 787 |
| Underhållsfond | 718 425 | 477 198 |
| | <u>69 468 106</u> | <u>69 226 879</u> |
| <i>Ansamlad förlust</i> | | |
| Balanserat resultat | -727 271 | -710 458 |
| Årets resultat | 458 726 | 224 414 |
| | <u>-268 545</u> | <u>-486 044</u> |
| Summa eget kapital | <u>69 199 561</u> | <u>68 740 835</u> |
| Skulder | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 11 <u>31 588 694</u> | <u>31 695 834</u> |
| | 31 588 694 | 31 695 834 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 12 85 712 | 0 |
| Leverantörsskulder | 444 799 | 391 665 |
| Skatteskulder | 13 478 | 10 902 |
| Övriga skulder | Not 13 373 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 <u>920 392</u> | <u>877 473</u> |
| | 1 464 754 | 1 280 040 |
| Summa skulder | <u>33 053 448</u> | <u>32 975 874</u> |
| Summa eget kapital och skulder | <u>102 253 009</u> | <u>101 716 709</u> |
| Poster inom linjen | | |
| Ställda säkerheter | | |
| Panter för fastighetslån | 45 000 000 | 45 000 000 |
| Ansvarsförbindelser | <i>Inga</i> | <i>Inga</i> |

Brf Kvarnfallet i Sävedalen**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 0,24 % av anskaffningsvärdet.

Förvärv av fastighet och uppskjuten skatteskuld

Fastigheten förvärvades genom köp 2009 av samtliga aktier i AB Partillebo 2, org.nr 556740-1210.

och därefter förvärvade BRf Kvarnfallet fastigheten via ett transportköp.

Aktierna har därefter sålts tillbaka till Partillebo AB och fastigheten skrivits upp med totalt 87 536 413 kr.

Till en följd av uppskrivningen på fastigheten så överstiger det redovisade värdet det skattemässiga värdet med 87 536 413 kr och vid en eventuell framtida försäljning av fastigheten kommer detta att resultera i ett skattepliktigt resultat. Skattesatsen är för närvarande 26,3%. Föreningen har i och med detta en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår en skatt på ca 23 miljoner kr. Då föreningen ej har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatten till 0 kr.

Avskrivning sker enligt en progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 0,242% av anskaffningsvärdet.

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.

Övrigt

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

| | 2012-01-01 2012-12-31 | 2011-01-01 2011-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader | | |
| Förtroendevalda | | |
| Styrelsearvode | 50 500 | 49 500 |
| Sammanträdesersättningar | 46 814 | 21 200 |
| Löner och andra ersättningar | 1 186 | 12 000 |
| Sociala kostnader | 26 067 | 25 984 |
| | <u>124 567</u> | <u>108 684</u> |
| Övriga anställda | | |
| Förtroendemannaarvode | 18 000 | 0 |
| Sociala kostnader | 1 838 | 0 |
| | <u>19 838</u> | <u>0</u> |
| Totalt | <u>144 405</u> | <u>108 684</u> |

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.



Brf Kvarnfallet i Sävedalen

| Noter | | 2012-01-01 2012-12-31 | 2011-01-01 2011-12-31 |
|--------------|---|--------------------------|--------------------------|
| Not 1 | Nettoomsättning | | |
| | Årsavgifter | 4 486 056 | 4 271 736 |
| | Hyror | 572 940 | 561 973 |
| | Övriga intäkter | 271 733 | 365 992 |
| | | <u>5 330 729</u> | <u>5 199 701</u> |
| Not 2 | Drift | | |
| | Personalkostnader | 144 405 | 108 684 |
| | Fastighetsskötsel och lokalvård | 411 734 | 430 353 |
| | Reparationer | 425 751 | 454 737 |
| | El | 506 673 | 606 923 |
| | Uppvärmning | 909 280 | 858 262 |
| | Vatten | 291 856 | 248 777 |
| | Sophämtning | 123 178 | 115 441 |
| | Övriga avgifter | 92 754 | 87 375 |
| | Förvaltningsarvoden | 137 417 | 134 141 |
| | Övriga driftskostnader | 83 185 | 77 964 |
| | | <u>3 126 234</u> | <u>3 122 657</u> |
| Not 3 | Avskrivningar | | |
| | Byggnader och ombyggnader | 159 002 | 155 124 |
| | | <u>159 002</u> | <u>155 124</u> |
| Not 4 | Ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| | Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för. | 4 649 | 5 616 |
| | Ränteintäkter skattekonto | 4 | 193 |
| | Övriga ränteintäkter | 114 621 | 80 451 |
| | | <u>119 274</u> | <u>86 260</u> |
| Not 5 | Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| | Räntekostnader långfristiga skulder | 1 322 562 | 1 284 749 |
| | Räntekostnader kortfristiga skulder | 0 | 50 |
| | Övriga finansiella kostnader | 1 250 | 0 |
| | | <u>1 323 812</u> | <u>1 284 799</u> |

Brf Kvarnfallet i Sävedalen

| Noter | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Not 6 Byggnader och ombyggnader | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 67 027 510 | 67 027 510 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 67 027 510 | 67 027 510 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -344 322 | -189 198 |
| Årets avskrivningar | -159 002 | -155 124 |
| Utgående avskrivningar | -503 324 | -344 322 |
| Bokfört värde | 66 524 186 | 66 683 188 |
| Taxeringsvärde för partille 4:101 | | |
| Byggnad - bostäder | 50 000 000 | 50 000 000 |
| | 50 000 000 | 50 000 000 |
| Mark - bostäder | 23 000 000 | 23 000 000 |
| | 23 000 000 | 23 000 000 |
| Taxeringsvärde totalt | 73 000 000 | 73 000 000 |
| Not 7 Övriga kortfristiga fordringar | | |
| Skattekonto | 197 | 193 |
| Övriga fordringar | 2 447 | 10 000 |
| | 2 644 | 10 193 |
| Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | |
| Förutbetalda kostnader | 208 501 | 201 928 |
| Upplupna intäkter | 6 250 | 7 250 |
| | 214 751 | 209 178 |

| Not 9 Kortfristiga placeringar | | | | | |
|--------------------------------|------------|------------|--------|-------|------------------|
| Placeringstyp | Startdatum | Oms. datum | Löptid | Ränta | Belopp |
| HSB Göteborg | 2012-11-01 | 2013-01-31 | 3 mån | 2,50% | 1 500 000 |
| HSB Göteborg | 2013-01-01 | 2012-12-31 | 3 mån | 2,75% | 600 000 |
| | | | | | 2 100 000 |

| Not 10 Förändring av eget kapital | | | | | |
|-----------------------------------|-------------------|----------------|----------------|---------------------|----------------|
| | Insatser | Uppl. avgifter | Underh.- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets ingång | 68 032 894 | 716 787 | 477 198 | -710 458 | 224 414 |
| Vinstdisp enl. stämmobeslut | | | 241 227 | -16 813 | -224 414 |
| Årets resultat | | | | | 458 726 |
| Belopp vid årets slut | 68 032 894 | 716 787 | 718 425 | -727 271 | 458 726 |

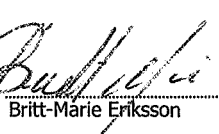
| Not 11 Långfristiga skulder till kreditinstitut | | | | | |
|---|-------------|-------|------------|------------|----------------------|
| Låneinstitut | Låne nummer | Ränta | Konv.datum | Belopp | Nästa års amortering |
| Stadshypotek | 771890 | 4,12% | 2013-09-30 | 7 312 500 | 0 |
| Stadshypotek | 771891 | 4,49% | 2014-09-30 | 7 312 500 | 0 |
| Stadshypotek | 896945 | 4,59% | 2015-06-01 | 8 500 000 | 0 |
| Stadshypotek | 968521 | 3,41% | 2016-06-01 | 6 109 687 | 61 252 |
| Stadshypotek | 968522 | 3,41% | 2016-06-01 | 2 439 719 | 24 460 |
| | | | | 31 674 406 | 85 712 |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **31 588 694**

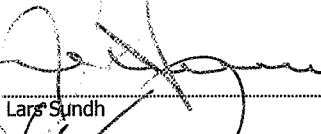
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till **31 245 846**

Brf Kvarnfallet i Sävedalen

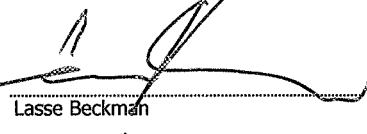
| Noter | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Not 12 Kortfristiga skulder till kreditinstitut | | |
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) | 85 712 | 0 |
| Not 13 Övriga kortfristiga skulder | | |
| Arbetsgivaravgifter | 373 | 0 |
| | <u>373</u> | <u>0</u> |
| Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | |
| Upplupna räntekostnader | 270 730 | 277 058 |
| Övriga upplupna kostnader | 265 675 | 232 160 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 383 987 | 368 255 |
| | <u>920 392</u> | <u>877 473</u> |

Göteborg 24/3 2013


Britt-Marie Eriksson



Lars Sundh



Lasse Beckman



Marie Louise Kinder

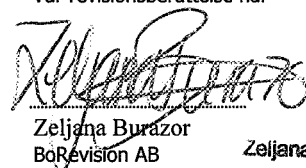


Marie Raask



Rolf Samuelsson

Vår revisionsberättelse har 13 04 02 avgivits beträffande denna årsredovisning



Zeljana Burazor
BoRevisiön AB

Zeljana Burazor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kvarnfallet i Sävedalen

Organisationsnummer 769619-3197

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kvarnfallet i Sävedalen 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 yrkesrevisor innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsd 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 Brf Kvarnfallet i Sävedalen 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 revisionsd 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

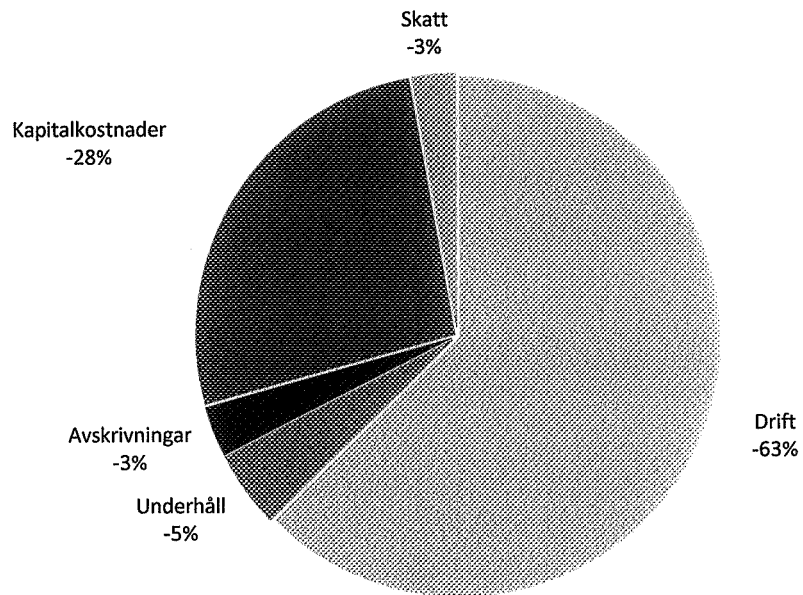
21/4 2013

Zeljana Burazor

BoRevision AB

Zeljana Burazor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

