



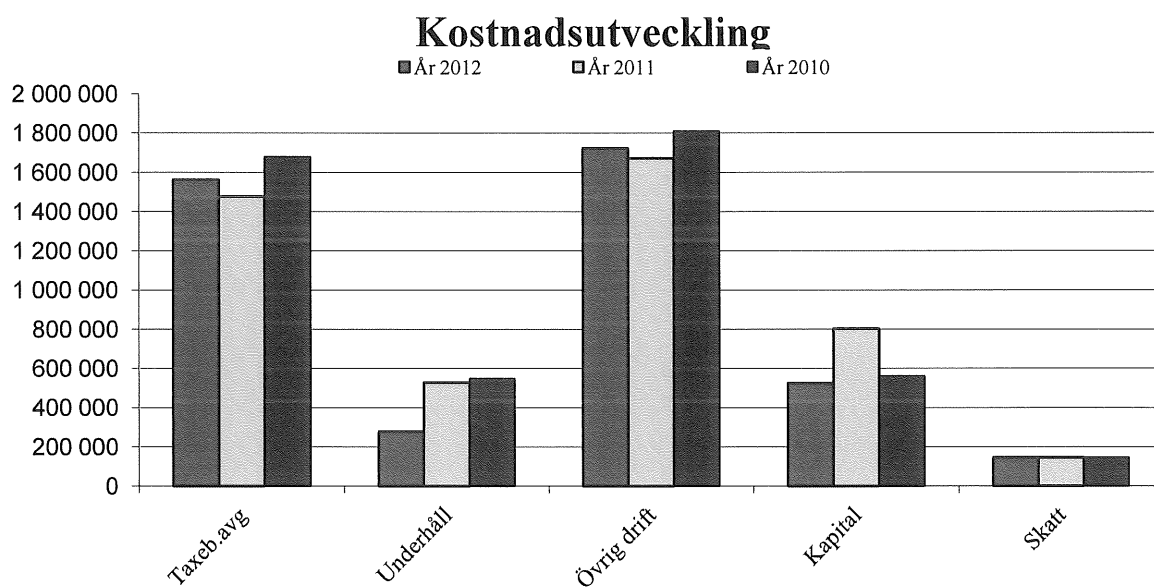
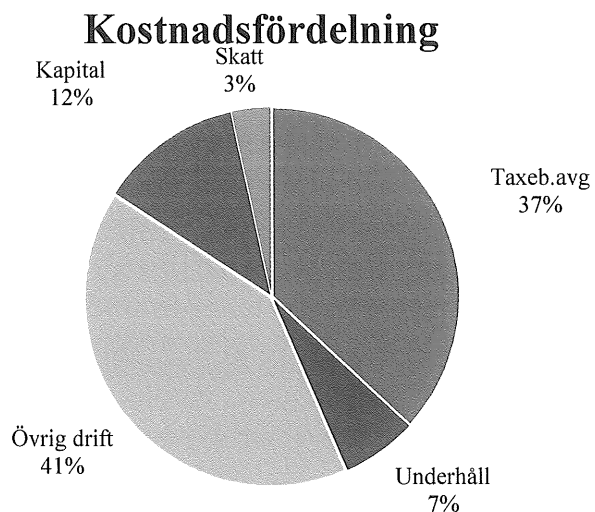
HSB Bostadsrättsförening Kvartetten i Borlänge



Org.nr. 782600-3506

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2012-01-01—2012-12-31



Nyckeltal

	2012	2011	2010	2009	2008
Avg.nivå för bostäder, kr/kvm	618	618	618	618	576
Fond för yttre underhåll kr/kvm	419	412	457	425	493
Lån per kvm	1 855	1 893	1 929	1 930	1 935
Kassalikviditet i %	175	128	91	73	62
Genomsnittlig skuldränta i %	3,19	4,79	3,29	3,46	3,95

Handwritten signature

Förvaltningsberättelse

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 maj 2012. I stämman deltog 25 (28) medlemmar.

Verksamhetens art och inriktning

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Orkestern 2. På fastigheten har under 1974 uppförts 8 hus med adress Musikanten 5-19 och innehåller 136 lägenheter med bostadsrätter samt 74 bilplatser och 44 garage.

	<u>Antal</u>	<u>Yta (m2)</u>
1 rum och kök	24	912,0
2 rum och kök	40	2 508,0
3 rum och kök	72	5 436,0
	136	8 856,0

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade. Försäkringsbolag är Trygg Hansa och i försäkringen ingår gemensamt bostadsrättstillägg för alla lägenheter.

Fastighetsskötseln har besörjts av en heltidsanställd vaktmästare.

Städningen har besörjts av Montrab AB.

Styrelsen har gjort den stadgeenliga besiktningen under juni månad och konstaterade att inga brister fanns.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 1 juli 2009 med 5 %.

Styrelsen har fastställt budgeten för år 2013 och beslutat om att höja årsavgifterna med 3 % fr o m 1 januari 2013. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 637 kr/m².

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 151 (150). HSB Dalarna är medlem i föreningen. Under året har 13 (8) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Annika Quist	ordförande
Bo Westling	vice ordförande
Åke Larsson	sekreterare

Sixten Eriksson

Ann Mukkala

Christina Ellefsen

Eie Lanquist utsedd av HSB Dalarna

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Åke Larsson, Bo Westling och Ann Mukkala.

Styrelsen har under året hållit 12 (11) sammanträden, 3 (3) arbetsmöten samt 1 (1) gemensamt med HSB Brf Orkestern.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Annika Quist, Åke Larsson, Bo Westling och Ann Mukkala, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Bo Göran Sjöström med Henrik Gustavsson som suppleant, valda av föreningen samt BoRevision AB av HSB:s Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Ulla Wennersten Sven Persson och Olle Holmberg med Ulla Wennersten som sammankallande.

Vicevärd

Föreningen har ingen vicevärd.

Studie- och fritidsansvarig

Christina Ellefsen har varit studieansvarig.

Representanter i HSB Dalarnas fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Dalarnas fullmäktige har varit Annika Quist med Åke Larsson som suppleant.

Ekonomi

Historik, underhåll

År

1998

2000-2001

2000

2002

2003

2005

2008

2009

2010

Åtgärd

Byte fönster

Bredbandsinstallation

Byte maskiner, tvättstuga

Byte garageportar

Upprättat underhållsplan

Ny värmeväxlare

Byte yttertak sam OVK-besiktning

Nybyggnad garage efter brand

Justerat värmesystemet

Bytt och rensat brunnar i kulvertarna

Ny belysning i trapphus

04

Årets underhåll

- Nya trappor hus 11.
- Lekparken borttagen och ersätts med uteplats.

Planerat underhåll

- Balkongrenovering.
- Fler p-platser.

Aktiviteter

- Trivselkafé 2 ggr/månad under vår och höst.
- Trädgårdsgrupp bildad.
- Ruggugglan, Borlänge Musikteater: Singin' in the rain.
- Adventsglögg.
- Grötfest.
- Julgransplundring.

Förslag till resultatdisposition

Yttre fond och balanserat resultat

Fritt eget kapital vid årets början **2 476 471**

Styrelsens behandling av yttre fond

Avgår avsättning till yttre fond enligt fastställd budget	-340 000	
Omföring av årets utförda, planerade underhåll från yttre fond	<u>277 560</u>	
Förändring av yttre fond (ökning i - / minskning i +)	-62 440	-62 440

Balanserat resultat efter disposition av yttre fond **2 414 031**

Årets resultat **871 488**

Totalt att disponera **3 285 520**

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att det samlade resultatet balanseras i ny räkning **3 285 520**

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat- och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

af

Resultaträkning		2012	2011
Nettoomsättning	Not 1	5 667 557	5 569 419
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-3 282 705	-3 148 962
Planerat underhåll	Not 3	-277 560	-528 744
Fastighetsskatt/avgift		-145 810	-145 810
Avskrivningar	Not 4	-624 657	-624 656
Summa fastighetskostnader		-4 330 732	-4 448 172
Rörelseresultat		1 336 825	1 121 247
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	59 421	19 412
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-524 758	-803 687
Summa finansiella poster		-465 337	-784 275
Resultat efter finansiella poster / före skatt		871 488	336 972
Årets resultat		871 488	336 972

Gen

Balansräkning		2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 7	20 752 104	21 335 676
Mark		433 000	433 000
Markanläggningar	Not 8	159 297	163 382
Inventarier	Not 9	42 000	79 000
		<u>21 386 401</u>	<u>22 011 058</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Dalarna		500	500
Långfristiga placeringar	Not 10	87	200 087
		<u>587</u>	<u>200 587</u>
Summa anläggningstillgångar		21 386 988	22 211 645
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		4 117	336
Avräkningskonto HSB Dalarna		969 204	1 261 582
Skattefordringar		26 757	0
Övriga fordringar	Not 11	837	7 390
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	146 754	5 359
		<u>1 147 669</u>	<u>1 274 667</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	3 100 000	1 500 000
<i>Kassa och bank</i>	Not 14	11 561	3 300
		<u>11 561</u>	<u>3 300</u>
Summa omsättningstillgångar		4 259 230	2 777 967
Summa tillgångar		25 646 218	24 989 611

Cg

Balansräkning	2012-12-31	2011-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 15

Bundet eget kapital

Insatser

Yttre underhållsfond

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa eget kapital

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Fond för inre underhåll

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

Summa skulder

Summa eget kapital och skulder

Ställda säkerheter

Uttagna panter

Ställda panter

Ansvarsförbindelser

Fastigo

333 900	333 900
3 714 130	3 651 690
4 048 030	3 985 590
2 414 031	2 139 499
871 488	336 972
3 285 520	2 476 471

7 333 550	6 462 061
-----------	-----------

16 090 662	16 425 886
16 090 662	16 425 886
335 224	335 224
264 310	382 461
0	22 478
836 024	786 721
786 448	574 780
2 222 006	2 101 664

18 312 668	18 527 550
------------	------------

25 646 218	24 989 611
------------	------------

17 170 300	17 170 300
17 170 300	17 170 300

5 954	10 287
-------	--------

Ca

Redovisningsprinciper m.m.

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

Byggnader

Avskrivning på byggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 50 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Ombyggnader /markanläggningar

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 30-50 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Maskiner och inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 10 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med BFNAR 2003:3.

Tidigare har stämman ansetts som beslutande organ gällande omföringar, men 2011 har principerna ändrats så att styrelsen nu anses som beslutande organ.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter beslutas därför av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan/budget. Omföring från yttre fond beslutas av styrelsen.

Statlig inkomstskatt

Från och med 2010 upphörde beskattning på kapitalintäkter hänförliga till föreningens fastighet.

På eventuella andra finansiella intäkter kan beskattning ske.

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 5 986 015 kr.

Övriga bokslutskommentarer

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2012	2011
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	21 650	20 100
Mötesarvode	53 650	41 000
Övriga ersättningar	4 500	10 750
Revisorsarvode	4 500	4 500
Vicevärdsarvode	77 250	80 000
	161 550	156 350
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	297 921	302 008
Uttagsskatt	108 653	106 816
Pensionskostnader och förpliktelser	7 141	14 925
	413 715	423 749
Sociala kostnader	129 934	133 897
Totalt	705 199	713 995

Löner och arvoden ingår i not 2 Drift.

9

Noter	2012	2011
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 538 744	5 483 916
Hyror	273 862	224 820
Övriga intäkter	5 583	7 177
Bruttoomsättning	5 818 189	5 715 913
Avsatt till inre fond	-136 002	-136 002
Hysesbortfall	-10 692	-10 492
Rabatter/Avdrag	-3 938	0
	5 667 557	5 569 419
Not 2 Drift		
Personalkostnader	631 211	637 646
Fastighetsskötsel, besiktningar mm	153 675	231 074
Löpande underhåll	348 769	230 242
Taxebundna kostnader:		
El	210 661	211 431
Uppvärmning	895 883	832 503
Vatten	256 736	244 816
Sophämtning	197 998	187 925
Förvaltningskostnader inkl styrelse- och revisionsarvode	252 646	236 855
Övriga driftskostnader	335 126	336 471
	3 282 705	3 148 962
Not 3 Planerat underhåll		
Utfört underhåll gemensamma utrymmen	262 948	15 625
Utfört underhåll installationer	0	487 601
Utfört underhåll huskropp utvändigt	0	25 518
Utfört underhåll garage och parkering	14 612	0
	277 560	528 744
Not 4 Avskrivningar		
Byggnader och ombyggnader	587 657	587 656
Inventarier	37 000	37 000
	624 657	624 656
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Dalarna	8 996	11 968
Ränteintäkter bank och kortfristiga placeringar	50 402	7 444
Ränteintäkter skattekonto	23	0
	59 421	19 412
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	524 705	803 499
Övriga finansiella kostnader	53	188
	524 758	803 687

Ca

Noter	2012-12-31	2011-12-31
Not 7 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 432 657	11 432 657
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 432 657	11 432 657
Ingående anskaffningsvärde ombyggnader	16 246 328	16 246 328
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 246 328	16 246 328
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader och ombyggnader	-6 343 310	-5 759 739
Årets avskrivningar	-583 572	-583 571
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 926 882	-6 343 310
Bokfört värde	20 752 104	21 335 676
Taxeringsvärde		
Byggnad	27 612 000	27 612 000
Mark	7 369 000	7 369 000
Taxeringsvärde totalt	34 981 000	34 981 000
Not 8 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	204 232	204 232
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	204 232	204 232
Ingående ackumulerade avskrivningar	-40 850	-36 765
Årets avskrivningar	-4 085	-4 085
Utgående ackumulerade avskrivningar	-44 935	-40 850
Bokfört värde	159 297	163 382
Not 9 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	464 638	464 638
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	464 638	464 638
Ingående avskrivningar	-385 638	-348 638
Årets avskrivningar	-37 000	-37 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-422 638	-385 638
Bokfört värde	42 000	79 000
Not 10 Aktier, andelar och värdepapper		
Kapitalplacering i HSB Dalarna	0	200 000
Insatskonto OKQ8	87	87
	87	200 087
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	837	7 390
	837	7 390
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Upplupna ränteintäkter	31 156	5 074
Förutbetald fastighetsförsäkring	80 741	0
Förutbetald bevakning	9 409	0
Förutbetald kabel-TV	25 448	0
Förutbetalt bredband	0	285
	146 754	5 359
Not 13 Kortfristiga placeringar		
Kortfristig placering i HSB Dalarna	3 100 000	1 500 000

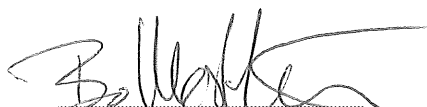
Q

Noter		2012-12-31	2011-12-31		
Not 14	Kassa och Bank				
	Handkassa	11 561	3 300		
		11 561	3 300		
Not 15	Förändring av eget kapital				
		Insatser och upplåtelseavg	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	333 900	3 651 690	2 139 499	336 972
	2011 års vinstdisp enlig stämmobeslut			336 972	-336 972
	Årets omföring enligt styrelsebeslut		62 440	-62 440	
	Årets resultat				871 488
	Belopp vid årets slut	333 900	3 714 130	2 414 031	871 488
Not 16	Långfristiga skulder till kreditinstitut				
	Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Kapitalskuld	Kapitalskuld
	Swedbank hypotek 2850135340	2,97%	2014-09-25	4 935 386	5 036 110
	Swedbank hypotek 2850135357	2,97%	2013-10-25	4 841 200	4 940 000
	Swedbank hypotek 2851969762	3,44%	2016-09-26	6 649 300	6 785 000
				16 425 886	16 761 110
	Kortfristig del av långfristig skuld			335 224	335 224
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			16 090 662	16 425 886
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
	Upplupna semesterlöneskulder			22 140	24 557
	Förutbetalda hyror och avgifter			427 184	458 174
	Upplupna räntekostnader			82 998	78 249
	Upplupet revisionsarvode			9 600	9 300
	Förtroendevald revisor			4 500	4 500
	El, nov-dec			39 981	0
	Vatten, nov-dec			42 866	0
	Renhållning, nov-dec			27 333	0
	Fjärrvärme, dec			129 846	0
				786 448	574 780

GA

Borlänge den 6/3 2013


Annika Quist


Bo Westling


Christina Ellefsen

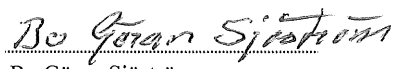

Eie Landquist


Sixten Eriksson


Åke Larsson


Ann Mukkala

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 12/3 2013


Bo Göran Sjöström
Av föreningen vald revisor


Hans Kypengren
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Kvartetten

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kvartetten 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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed 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 styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

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 den 31 december 2012 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Kvartetten för år 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.

Revisorns 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 revisionssed 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 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.

Borlänge den 12/3 2013

Bo Göran Sjöström

Bo Göran Sjöström

Av föreningen vald
revisor

Hans Kypengren

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor