



BRF KVARNBERGET I GUSTAVSBERG

Org nr 769618-0137

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2013

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2013

Föreningens ändamål

Bostadsrättföreningen Kvarnberget i Gustavsberg (Brf) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i Brf's hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till Brf's hus om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Brf's fastighet

Brf's fastighet, som har beteckningen Gustavsberg 1:309, ligger i Värmdö kommun. Fastigheten förvärvades genom köp från JM AB. Köpekontrakt undertecknades av köparen den 25 september 2008 och av säljaren den 17 oktober 2008. Totalentreprenadavtal för uppförande av flerbostadshus i tre respektive fyra plan, separata förråd, sophus, carportar samt markarbeten ingicks med JM AB den 11 mars 2009. Köpebrev utfärdades den 25 maj 2009. Lagfart meddelades den 24 juni 2009.

Servitut

Fastigheten har ett belastande officialservitut för parkering.

Byggnadsår, taxeringsvärde och ytor

Fastigheten bebyggdes under åren 2008-2009. Fastigheten, som är uppdelad på två närliggande men inte sammanhängande områden, har en sammanlagd markyta på 16 409 m². Byggnadernas area är enligt taxeringsbeskedet 3 751 m².

Taxeringsvärde för fastigheten gällande från och med den 1 januari 2013 är SEK 52 800 000 varav SEK 41 000 000 (värdeår 2009) utgör byggnadsvärde och SEK 11 800 000 markvärde.

Lägenheter, lokaler och markanläggningar

Brf äger sex bostadsbyggnader varav tre med adress Väderkvarnsvägen och tre med adress Kvarnhjulsvägen. Bostadsbyggnaderna innefattar 48 bostadsrättslägenheter fördelade på sex hus och ett övernattningsrum. Samtliga lägenheter har balkong eller uteplats på markyta. Brf's 48 lägenheter är fördelade enligt följande:

	Antal	Lgh yta	Totalytor
1 rumslägenheter	6	39 m ²	234
2 rumslägenheter	7	57 m ²	399
	4	66 m ²	264
	1	68 m ²	68
3 rumslägenheter	9	81 m ²	729
	2	82 m ²	164
	3	84 m ²	252
	5	89 m ²	445
	3	99 m ²	297
4 rumslägenheter	3	103 m ²	309
	3	109 m ²	327
5 rumslägenhet suterräng	1	128 m ²	128
6 rumslägenhet suterräng	1	135 m ²	135
	48		3 751 m²

Övernattningsrummet med pentry och toalett/duschrum som medlemmarna kan hyra finns i huset Väderkvarnsvägen 2.

Uppvärmda lägenhetsförråd finns i fyra av husen, två av husen har uppvärmda förråd i separata byggnader. Sophus finns i tre uppvärmda byggnader.

Carportbyggnader för 20 bilar under tak och 29 öppna parkeringsplatser finns för uthyrning till Brf's medlemmar. Sex platser är dubbelplatser och sammanlagt finns således uthyrningsytor med plats för 55 bilar. Platserna är inte kopplade till viss lägenhet och följer inte med till köpare/ny medlem vid överlåtelse av bostadsrätt. Därutöver finns sex besöksparkeringsplatser.

Inom fastighetens område finns en liten inhägnad lekplats och fem jordkällare.

Försäkringar

Fastigheten fullvärdesförsäkrad genom Trygg-Hansa. Ansvarsförsäkring för styrelsen och Bostadsrättsinnehavares Egendom ingår. Bostadsrättshavares ansvar mot Brf ingår inte.

Värme, ventilation och energideklarationer

Byggnaderna värms med fjärrvärme, levererad av Vattenfall, med tillskottsvärme av frånluftsvärme i separat ventilationsvärmepump. Värmedistributionen i byggnaderna är vattenburen med radiatorer.

Boverket har 2012-09-11 utfärdat Energideklarationer för Brf's sex bostadshus. För samtliga Brf's bostadshus hus gäller: ”*Detta hus använder 70 kWh/m² och år, varav el 35 kWh/m². Liknande hus 95-116 kWh/m² och år, nya hus 55 kWh/m². Radonmätning inte utförd. Ventilationskontrollen är godkänd.*” JM har gjort de radonmätningar som ankommer på byggen att göra. Brf har beställt mätutrustning för radonkontroll i bostadsutrymmen under vintern/våren 2014.

Försäljning och inflyttning

Under året 2013 har 8 bostadsrättslägenheter överlåtits till nya bostadsrättshavare. Brf hade vid 2013 års slut 74 medlemmar.

Markernas och byggnadernas tekniska status

Garantibesiktning genomfördes i december 2011.

Garantier

JM AB's garantitid enligt entreprenadavtalet och köpavtalet löpte ut i december 2011. Brf övertog vid garantitidens slut garantier utfärdade av JM's underleverantörer. Efter garantitidens slut har några fel, som enligt Brf är ursprungliga, upptäckts. JM har åtgärdat dessa.

Åtgärder under året

Översyn av markområden och borttagning av sly har fortsatt bl.a. genom städdagar höst och vår.

Medlemskap i föreningar och gemensamhetsanläggningar

Brf är, med andelstalet 43,2 av totalt 1526,4, ansluten till Gustavsbergs Vägförening, GA:2.

Brf är medlem i Väderkvarnsvägens Samfällighetsförening GA:39 som förvaltar del av Väderkvarnsvägen med anslutna stigar och naturytor. Brf har genom Lantmäteri beslut från 2006 ansvarat ekonomiskt med 15 av totalt 31 andelar (48,4% av driftkostnaderna) ingående i Samfällighetsföreningen. Skrivelse till Lantmäteristyrelsen med begäran om ändring av driftkostnadsfördelningen ingavs av Brf i oktober 2012. I november 2013 beslutade Lantmäteristyrelsen att sänka Brf's kostnadsandel till 5 av totalt 21 andelar (23,8% av driftkostnaderna). Beslutet har vunnit laga kraft. Brf's omkostnader för Lantmäteri processen upp gick till sammanlagt 48.249 kr varav 36.009 avsåg Lantmäteriets debitering mot Brf (Brf fick stå för hälften av Lantmäteriets kostnad) och 12.240 kr kostnad för konsultation med fastighetsadvokat.

Brf ingår även i gemensamhetsanläggningarna Ösby GA:21 och Ösby GA:22.

Beträffande Ösby GA:21, som omfattar cirka 130 m² vägyta på Kvarnshjulsvägen nedre del, kostnadsansvarar Brf för 25 av de 40 andelarna.

Ösby GA:22 omfattar cirka 60 längdmeter väg på Brf's fastighet från Kvarnshjulsvägens nedre del in mot fastigheterna Mariagatan 7-9. Brf ansvarar inte för några kostnader.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Brf övertog vid årsskiftet 2011/2012 förandet av lägenhets- och medlemsförteckningarna samt arbetet med att upprätta budget. Den övriga ekonomiska förvaltningen har under 2013 fram till den 30 juni ombesörjts av UBC/Fastum. Från den 1 juli 2013 sköter Brf själv den ekonomiska förvaltningen.

Teknisk förvaltning

Fastighetsförvaltning och fastighetsskötsel ombesörjdes 2013 av JM AB. Avtalet som omfattat fastighetsskötsel, fastighetsjour löpte till utgången av 2013 och nytt reviderat och omfångsminskat avtal har ingåtts med Wahlings Installationsservice AB (WIAB Service).

Service och tillsyn av hissarna ligger på Kone AB respektive Inspecta Sweden AB. Städningen av trapphus m.m. på Städpoolen AB. Avtal om plogning och sandning har för säsongen 2012/2013 förelegat med Värmdö Markarbeten AB. För säsongen 2013/2014 har avtal om snöröjning tecknats med Värmdö Maskin & Support AB (VMS)

Trädgårdsskötsel har under våren 2013 skötts av Mark & Miljö AB och därefter av medlemmar med av Brf inköpta trädgårdsverktyg/maskiner.

Övriga avtal

Tillgång till kraftnät och el inköps enligt avtal med Vattenfall AB. Under året 2013 har Brf haft avtal om fasta priser för Brf's förbrukningsel. Avtalet har förlängts till den 30 april 2016.

Vatten och avlopp samt hämtning av hushållssopor inköps från Värmdö Kommun i enlighet med kommunens taxor. Hämtning av övriga miljösorterade sopor ombesörjas av Sita Sverige AB.

Avtal om bredbandstelefonti, data och TV föreligger med Telia. Det ursprungliga avtalet förlängdes 2012 på oförändrade villkor till sommaren 2015. Baskostnaderna som betalas av Brf ingår i debiterade årsavgifter.

Planerade åtgärder

Under 2014 kommer egenförvaltningen i sin helhet ses över med syfte att sträva efter en optimal kombination av egna och köpta tjänster.

Definitioner och behandling av medlemskapsansökan

Bostadsrätt är den rätt i Brf som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till Brf, avgöra frågan om medlemskap.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av köparen. Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avseende förvaltningsåret 2012 hölls den 23 maj 2013.

Styrelsen

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Fram till föreningsstämman den 23 maj

Yvonne Boe	Ledamot
Leif Lindgren	Ledamot
Rolf Ihre	Ledamot, ordförande
Fredrik Ottosson	Ledamot, ekonomi
Stefan Pleiner	Ledamot, fram till 31 mars
Vakans	Suppleant

Från föreningsstämman den 23 maj

Hans Adolfsson	Ledamot, ekonomi
Yvonne Boe	Ledamot, fram till 31 augusti
Jan-Ove Hafstad	Ledamot
Leif Lindgren	Ledamot
Rolf Ihre	Ledamot, ordförande
Camilla Alvesborg	Suppleant

Styrelsen har under året haft tio protokollförda sammanträden.

Firmateckning

Brf's firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter eller suppleant två i förening.

Valberedning

Inledningsvis har Karin Folcke ensam utgjort valberedning. Johan Nordgren har från föreningsstämman 23 maj ingått som ledamot i valberedningen men avgick den 5 november pga. flyttning från området.

Revisor

Ordinarie

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

Suppleant

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

Brf's ekonomi

Ekonomisk plan

Brf's ekonomiska plan registrerades av Bolagsverket 2009-03-30. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket 2009-03-30.

Brf's långfristiga lån

Brf's fastighetslån var under året placerade till villkor som framgår av not nummer 7. Vid årsskiftet 2012/2013 omplacerades ett av lånen hos Stadshypotek. Vid årsskiftet 2013/2014 omplacerades ytterligare ett av lånen hos Stadshypotek samtidigt som lånebeloppet minskades. Under året har Brf amorterat 248 776 kr i enlighet med fastställd plan plus 445.689 kr den 30 december som extra amortering.

Fastighetsavgift/fastighetskatt

Byggnaderna färdigställdes 2009 och har deklarerats som färdigställda. Fastigheten har åsatts värdeår 2009. Bostadslägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år därefter belastas de med halv fastighetsavgift år under åren sex till tio. Från och med år elva utgår full fastighetsavgift.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för Brf's fastighetsunderhåll skall enligt Brf's stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 25 kr/m² lägenhetsarea i Brf's hus. Detta skall enligt stadgarna ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för Brf's fastighet har skett. Slutfinansiering gjordes under 2010, avsättningarna inleddes redan samma år. I enlighet med förslag i underhållsplan gjord av anlita konsult föreslår styrelsen att avsättning för 2013 görs med 300.000 kr/år motsvarande 80 kr/kvm.

Årsavgifter

Under år 2013 har årsavgifterna varit 606 kr/m². Några planer om höjning av avgifterna under kommande år 2014 föreligger för närvarande inte.

I årsavgiften ingår utöver dispositionsrätten till lägenheten och vad som framgår av Brf's stadgar

- Ett eget uppvärmt förråd utanför lägenheten
- Värme, vatten och hämtning av hushållssopor och miljösorterade sopor
- Trappstädning
- Bredbandstelefonti, bredbandsuppkoppling och TV anslutning
- Brf's försäkringar

I årsavgiften ingår inte

- Medlems egen elförbrukning
- Biluppställningsplats med motorvärmareuttag
- Medlems egen hemförsäkring och bostadsrättsförsäkring
- Hämtning av grovsopor, el- och elektronikavfall och miljöfarligt avfall

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande

Balanserat resultat	358 558
Årets resultat	293 125
	651 683

Styrelsen föreslår

Att till föreningens fond för yttre underhåll avsätts (minsta avsättning enligt stadgarna är 93 775)	300 000
Balanseras i ny räkning	351 683
	651 683

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

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma principer som tidigare har tillämpats. Intäkter och kostnader har redovisats i den period de avser. Fordringar har upptagits efter individuell prövning.

Avskrivningsprinciper

Ingen avskrivning görs på markvärdet som uppgår till 22 376 000 kr.

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

För byggnaderna tillämpas en progressiv avskrivningsplan på 100 år. Årets avskrivning uppgår till 127 000 kr. Föregående år 116 400 kr. Planerad avskrivning för 2014 är 137 600 kr.

För parkeringsanläggningen tillämpas en linjär avskrivning på 5 år. Årets avskrivning uppgår till 5 000 kr. Återstående restvärde att skriva av 2014 är 4 832 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter beslut vid föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll. Styrelsens förslag, baserat på underhållsplanen, är att 300 000 kr avsätts till fond för yttre underhåll.

Anställda

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft några anställda.

Brf Kvarnberget i Gustavsberg

769618-0137

RESULTATRÄKNING	NOT	130101-	120101-
		-131231	-121231
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		2 272 043	2 206 164
Hysesintäkter, p-plats		231 916	230 696
Övriga intäkter	1	37 144	34 163
Summa intäkter		2 541 103	2 471 023
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	2	-438 600	-484 507
Taxebundna kostnader	3	-719 247	-714 911
Fastighetsförsäkring		-24 531	-16 032
Bredband o Kabel TV		-132 419	-116 445
Summa kostnader fastighetsförvaltning		-1 314 797	-1 331 895
Övriga externa kostnader			
Administrationskostnader		-14 823	-65 946
Styrelsearvode inkl sociala avg		-53 194	-54 093
Revisionsarvode, extern revisor		-30 250	-28 363
Förvaltning		-51 721	-47 512
Lantmäterikostnader		-36 009	-12 240
Övriga externa kostnader		-5 286	-26 819
Summa övriga externa kostnader		-191 283	-234 973
Avskrivningar			
Summa avskrivningar	4	-132 000	-121 316
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		903 023	782 839
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		3 352	6 158
Räntekostnader för fastighetslån		-612 994	-634 144
Dröjsmålsräntor		-257	-92
Summa finansiella poster		-609 899	-628 078
ÅRETS RESULTAT		293 125	154 761

BALANSRÄKNING	NOT	2013-12-31	2013-01-01
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	127 585 972	127 712 972
Parkeringsplatser	6	4 832	9 832
Summa anläggningstillgångar		127 590 804	127 722 804
Omsättningstillgångar			
Skattefordringar		0	39
Fordran UBC/Fastum		0	497 660
Förutbetalda kostnader		30 347	55 016
Kortfristiga placeringar		290 741	193 619
Summa kortfristiga fordringar o placeringar		321 088	746 334
Kassa och bank			
Bankkonton SHB		214 020	84 785
Summa omsättningstillgångar		535 108	831 119
SUMMA TILLGÅNGAR		128 125 912	128 553 923

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	11		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		29 485 000	29 485 000
Upplåtelseavgifter		80 000 000	80 000 000
Fond för yttre underhåll		281 325	187 550
Summa bundet eget kapital		109 766 325	109 672 550
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		358 558	297 572
Årets resultat		293 125	154 761
Summa fritt eget kapital		651 683	452 333
Summa eget kapital		110 418 008	110 124 883
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	7	17 181 145	17 875 610
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	8	103 253	0
Övriga kortfristiga skulder	9	83 786	196 623
Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader	10	339 720	356 807
Summa kortfristiga skulder		526 759	553 430
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		128 125 912	128 553 923
Ställda säkerheter (fastighetsinteckningar)		18 750 000	18 750 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPGIFTER

	2013-12-31	2013-01-01
NOT 1 Övriga intäkter		
Övernattnings-/gästlägenhet	21 600	22 600
Överlåtelseavgift	13 324	9 240
Pantsättningsavgift	2 220	0
Övriga ersättningar och intäkter	0	2 323
	37 144	34 163
NOT 2 Fastighetsskötsel		
Fastighetsskötsel grundavtal	62 353	87 901
Trädgårdsskötsel grundavtal	0	25 895
Trädgårdsskötsel	20 862	1 654
Städdagar kostn i samband med	7 403	2 410
Snöröjning/sandning	125 756	102 388
Städning grundavtal	64 530	73 136
Städning extradebiteringar	0	3 280
Hiss besiktning	5 778	5 400
Hiss service inkl larmavtal	17 061	35 550
Hiss larmavtal	0	2 963
Gemensamhetsanläggning 1	38 880	87 018
Gemensamhetsanl 2 Väderkvarnsvägen	60 000	0
Reparationer	33 771	11 408
Reparation hissar	0	34 487
Reparation av markytor	2 206	11 017
	438 600	484 507
NOT 3 Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	224 263	242 293
Fjärrvärme	186 038	167 175
Vatten- och avlopp	209 719	207 461
Avfallshantering	89 025	92 315
Sita grovsopor	10 202	5 667
	719 247	714 911
NOT 4 Avskrivningar		
Avskr av byggnader	127 000	116 400
Avskr av parkeringsanläggning	5 000	4 916
	132 000	121 316
NOT 5 Anläggningstillgångar, byggnader och mark		
Ingående ack anskaffningsvärde varav mark 22 376 000	128 205 000	128 205 000
Ingående ack avskrivning byggnader	-492 028	-375 628
Årets avskrivning	-127 000	-116 400
Utgående ack avskrivning byggnader	-619 028	-492 028
Utgående restvärde enl plan	127 585 972	127 712 972

NOT 6 Anläggningstillgångar, parkeringsanläggning

Ingående ack anskaffningsvärde	24 580	24 580
Ingående ack avskrivningar	-14 748	-9832
Årets avskrivning av parkeringsanläggning	-5 000	-4916
Utgående ack avskrivningar parkeringsanläggning	-19 748	-14 748
Utgående restvärde	4 832	9 832

NOT 7 Fastighetslån

Stadshypotek 4% (amortering 249 000/år)	5 741 774	5 990 550
Stadshypotek 2.87 %	6 739 371	6 739 371
Stadshypotek 3.54 %	4 700 000	5 145 689
	17 181 145	17 875 610

NOT 8 Leverantörsskulder

Leverantörer	67 244	196 623
Lantmäteriet	36 009	
	103 253	

NOT 9 Korta skulder

Prelskatt o sociala avg styrelse	23 206	0
Kortfristigt lån	60 000	0
Momsskuld	580	0
	83 786	0

NOT 10 Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Upplupna räntekostnader	73 700	70 297
Förutbetalda hyror/avgift.	189 041	176 745
Övr uppl kostn och förutb. int.	49 979	82 765
Ber arvode för revision extern	27 000	27 000
	339 720	356 807

NOT 11 Eget kapital

	Betalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	29 485 000	80 000 000	187 550	297 572	154 761
Disp av föreg års resultat			96 775	60 986	-154 761
Årets resultat					293 125
Belopp vid årets utgång	29 485 000	80 000 000	281 325	358 558	293 125

Gustavsberg den 20 mars 2014
Brf Kvarnberget i Gustavsberg

Rolf Ihre
Ordförande

Hans Adolfsson
Ledamot

Leif Lindgren
Ledamot

Jan-Ove Hafstad
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Gustavsberg april 2013



Brf Kvarnberget i Gustavsberg
Kvarnhjulsvägen 4
134 41 Gustavsberg