

Årsredovisning
för
Brf. Qvarnberget 1
769608-5245
Räkenskapsåret
2012

lll
AKH
dH

Styrelsen för Brf. Qvarnberget 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Qvarnberget 1 i Vaxholm redovisar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2012, vilket är föreningens 11:e verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Uppgift inom parantes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med boende rätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2002-10-17 fastigheten Konstapeln 7 i Vaxholms kommun.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i 4-5 våningar med totalt 25 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:

8 x 2 rum och kök

8 x 3 rum och kök

5 x 4 rum och kök

4 x 5 rum och kök

Den totala boytan är ca 2 414 kvm.

Till föreningen hör 22 bil platser i garage.

Fastigheten är fullvärde försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Fastighetens tekniska status

Styrelsen föreslår att årets vinst disponeras så att till föreningens fond för yttre underhåll, i enlighet med föreningens stadgar, avsätts 25 kr/kvm lägenhetsyta.

Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom tio år från det år fastigheten färdigställdes (2003).

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att framtida bortfall av räntebidrag kan kompenseras genom sänkta kostnader, alternativt höjda månadsavgifter.

Avkastning från investering i Aktieindexobligationer skall kompensera ökade hyreskostnader i framtiden, samt möjlighet till amortering av lån.

WW
JMK
C.H.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat ett avtal med Vaxholms Värmeservice AB om teknisk förvaltning av VVS från 2006-01-01, kostnad för 2012 blev 29 616 kr per år inkl. moms.

FÖRENINGENS EKONOMI

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade hos Handelsbanken till följande villkor:

	Belopp 2012-12-31	Ränte- sats	Bundet till	Belopp 2011-12-31	Amortering 2012
Stadshypotek	3.000.000	3,33 %	2015-06-30	8.519.322	119.322
Stadshypotek	3.000.000	3,25 %	2013-06-30		
Stadshypotek	2.400.000	2,64 %	3-månader		
Stadshypotek	8.500.000	3,36 %	2013-12-01	8.500.000	
Stadshypotek	6.800.000	3,99 %	3-månader	6.800.000	
Totalt	23.700.000			23.819.322	119.322

Årsavgifter

Höjning av årsavgifterna för 2012 med 8 %. Årsavgift 2012 = 645 kr/m² (2011 = 597 kr/m²)
Hyresnivån är i och med 2012 års höjning tillbaka på samma nivå som 2009

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt att betala för 2012 är 31300 kr

Ekonomisk förvaltning

Ekonomisk förvaltare from 2005-01-01 är Vaxholms Bokföringsbyrå AB,
till en kostnad av 39 501 kr för 2012

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 39 medlemmar
Inga överlåtelse under 2012

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningen Konstapeln 8.

Fastigheten upplåter utrymme för anläggningen.

Gemensamhetsanläggningen har inrättats för värme- och ventilationsanläggning för garage samt för soprum och sopnedkast.

Servitut

Konstapeln 8 har genom servitut utrymmen i norra trapphuset för bl.a. förråd och tvättstuga.

Kostnaderna för kall- och varmvattenförbrukning inom tvättstuga debiteras

Bostadsrättsföreningen Centrum 1 Vaxholm årsvis.

lll
AKH
ES
H

Nya avtal

Avtal med Bravida på Service/Underhåll på Ventilation Garage tecknat 2008, kostnaden delas med Brf Vaxholm Centrum 1.

Hissar

Serviceavtal tecknat med Kone AB.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Verksamhet under året som gick

Samarbete fortskridit med Brf Vaxholm Centrum Nr 1, på skötsel och underhåll av gården mellan fastigheterna.

Undersökning/Utredning för anslutning av fiberkabel till fastigheten.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2012-05-22 och påföljande styrelsekonstituering fick följande sammansättning, samma styrelse som 2011.

Stig Karlsson	Ledamot	Ordförande
Kjell Krafve	Ledamot	Ekonomi, Drift
Leif Hansen	Ledamot	Vice ordförande
Anne-Marie Hemphälä	Ledamot	Sekreterare
Eva Lindström	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit (6) protokollförda sammanträden, varav 4 efter årsstämman 2012

Infoblad till samtliga bostadsrättsinnehavare 10 stycken under 2012.

Arvode till styrelsen är under året avsatt till 55 800 kr exkl. arbetsgivaravgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Stockholm.

Styrelsen kan kontaktas genom föreningens brevlåda Repslagaregatan 10A

Revisorer

Öhrlings Price Waterhouse Coopers AB
Huvudansvarig Henrik Moberg

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent- och Registreringsverket 2002-12-16.

ll
Påst
K
WA

Nyckeltal (Lägenhetsarea 2 414 m2 Bruksarea 3 061 m2)

	2012	2011	2010
Årsavgift bostadsrätt m2	645 kr	597 kr	597 kr
Lån bostadsrätt/garage/m2	7 742 kr	7 781 kr	7 781 kr
Elkostnad fastighet/exkl. bostadsrätt m2(647 m2)	93 kr	98 kr	98 kr
Värmekostnad hela fastigheten m2	81 kr	73 kr	82 kr
Vattenkostnad hela fastigheten m2	18 kr	18 kr	16 kr
Bokfört värde för fastigheten per m2 bostadsyta	36 797 kr	36 841 kr	36 884 kr
Genomsnittlig skuldränta	3,7%	3,95%	2,91%
Fastighetens belåningsgrad	26,7%	26,7%	26,7%
Energideklaration, ref.värde 122-144kWh/år/kvm	128kWh		

Aktieindexobligationer

Lösen av aktieindexobligationer under 2012 med 51 923 kr, resterande löper till 2013-2014.
Investerat och kapital skyddat belopp är 920 000 kr, marknadsvärde 2012-12-31 993 050 kr

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	855 292
årets vinst	55 306
	910 598

disponeras så att

i ny räkning överföres	910 598
------------------------	---------

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

W
QW
K

Resultaträkning	Not	2012-01-01	2011-01-01
		-2012-12-31	-2011-12-31
Nettoomsättning		1 764 793	1 633 897
Övriga rörelseintäkter		5 437	9 272
		1 770 230	1 643 169
Rörelsens kostnader			
Reparation och underhåll		-42 486	-34 371
Driftskostnader		-536 210	-509 167
Fastighetsskatt		-31 300	-30 525
Administrationskostnader	1	-93 840	-90 634
Personalkostnader	2	-65 003	-64 730
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	3	-104 682	-104 682
		-873 521	-834 109
Rörelseresultat		896 709	809 060
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	29 583	4 650
Räntekostnader och liknande resultatposter		-870 986	-992 029
Avgår räntebidrag		0	49 823
Resultat efter finansiella poster		55 306	-128 496
Årets resultat		55 306	-128 496

ill
 QMH
 K
 K

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	5	69 102 872	69 207 554
Mark	6	19 727 000	19 727 000
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
		88 829 872	88 934 554
Summa anläggningstillgångar		88 829 872	88 934 554
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 381	11 786
Övriga fordringar		36 026	1 434
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	2 835
		40 407	16 055
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	8	948 800	979 350
 Kassa och bank		 1 011 767	 953 861
Summa omsättningstillgångar		2 000 974	1 949 266
Summa tillgångar		90 830 846	90 883 820

UK
QVMT
WA
E
H

Balansräkning

Not

2012-12-31

2011-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

9

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser och emissionsinsatser

65 570 000

65 570 000

Fond för yttre underhåll

277 710

227 360

65 847 710

65 797 360

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

855 292

1 044 138

Årets resultat

55 306

-128 496

910 598

915 642

Summa eget kapital

66 758 308

66 713 002

Långfristiga skulder

10

Skulder till kreditinstitut

23 700 000

23 819 322

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

38 234

3 517

Aktuella skatteskulder

61 825

60 737

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

272 479

287 242

372 538

351 496

Summa eget kapital och skulder

90 830 846

90 883 820

Ställda säkerheter

11

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

23 995 000

23 995 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

W
QMBT
W
S
N

Kassaflödesanalys		2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
	Not		
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		55 307	-128 496
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m	12	85 231	104 682
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		140 538	-23 814
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-24 352	247 446
Förändring av kortfristiga skulder		21 042	-41 709
Kassaflöde från den löpande verksamheten		137 228	181 923
Finansieringsverksamheten			
Amortering av skuld		-119 322	0
Yttre rep.fond		-10 000	-23 538
Ökn/minskning kortfristiga placeringar		50 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-79 322	-23 538
Årets kassaflöde		57 906	158 385
Likvida medel vid årets början	13		
Likvida medel vid årets början		953 861	795 476
Likvida medel vid årets slut	13	1 011 767	953 861

W
QMB
H

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Noter

1 Arvode och kostnadsersättning

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

	2012	2011
Revisionsuppdrag/ÖhrlingsPricewaterhouseCoopers AB	21 875	20 000

2 Anställda och personalkostnader

	2012	2011
Löner, ersättningar och sociala kostnader		
Löner och andra ersättningar till styrelse	55 800	55 248
Övriga sociala kostnader	9 203	9 112
	65 003	64 360

3 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	0,15 %
Inventarier	20 %

Tidigare år har byggnader avskrivits med belopp motsvarande det årets amortering.

Ändring av metod har genomfört 2007 till 0,15% av anskaffningsvärdet på byggnad.

Handwritten signatures and initials.

4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2012	2011
Räntor	8 209	4 650
Realisationsresultat vid försäljningar	1 924	0
Återföringar av nedskrivningar	19 450	0
	29 583	4 650

5 Byggnader

	2012-12-31	2011-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	69 788 000	69 788 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 788 000	69 788 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-580 446	-475 764
Årets avskrivningar	-104 682	-104 682
Utgående ackumulerade avskrivningar	-685 128	-580 446
Utgående redovisat värde	69 102 872	69 207 554
Taxeringsvärden byggnader	30 425 000	30 425 000

6 Mark

	2012-12-31	2011-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	19 727 000	19 727 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 727 000	19 727 000
Utgående redovisat värde	19 727 000	19 727 000
Taxeringsvärden mark	11 400 000	11 400 000

7 Inventarier, verktyg och installationer

	2012-12-31	2011-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	55 716	55 716
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 716	55 716
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-55 716	-55 716
Utgående ackumulerade avskrivningar	-55 716	-55 716
Utgående redovisat värde	0	0

[Handwritten signatures and initials]

8 Aktier och andelar

	Bokfört värde	Marknadsvärde
Noterade aktier och andelar, omsättningstillgångar	948 800	993 050

9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	65 570 000	227 360	1 044 138	-128 496
Anv.av fond yttre underhåll		-10 000		
Disposition av föregående års resultat:		60 350	-188 846	128 496
Årets resultat				55 306
Belopp vid årets utgång	65 570 000	277 710	855 292	55 306

10 Långfristiga skulder

	2012-12-31	2011-12-31
Förfallotid senare än 5 år efter balansdagen		
Långfristiga skulder	23 700 000	23 819 322

Ett lån amorterades under året med 119322 kr. Inga amorteringar är ännu planerade för 2013.

11 Ställda säkerheter

	2012-12-31	2011-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	23 995 000	23 995 000

12 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2012	2011
Avskrivningar	104 682	104 682
Återföring nedskrivning	-19 451	0
	85 231	104 682

W S
Q. M. K
K

13 Likvida medel

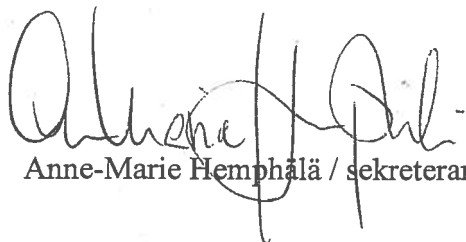
2012

2011

Likvida medel

Handkassa	414	1 071
Handelsbanken - 072	507 071	451 283
Handelsbanken - 732	0	1 507
Handelsbanken - 152	0	500 000
	504 282	0
	1 011 767	953 861

Vaxholm den 15 januari 2013



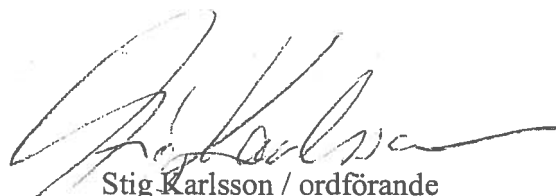
Anne-Marie Hemphälä / sekreterare



Kjell Krafve / kassör



Leif Hansen / vice ordförande



Stig Karlsson / ordförande

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 april 2013.



Henrik Moberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Qvarnberget 1, org. nr 769608-5245

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Qvarnberget 1 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. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Qvarnberget 1 för år 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande 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 och föreningens stadgar.

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.

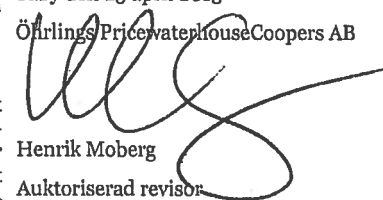
Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Täby den 25 april 2013

Örlings PriceWaterhouseCoopers AB



Henrik Moberg

Auktoriserad revisor