

Årsredovisning
för
Brf. Qvarnberget 1
769608-5245

Räkenskapsåret
2013


D. J. H.

Styrelsen för Brf. Qvarnberget 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Qvarnberget 1 i Vaxholm redovisar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2013, vilket är föreningens 12: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).

Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat ett avtal med Vaxholms Värmeservice AB om teknisk förvaltning av VVS från 2006-01-01, kostnad för 2013 blev 29 736 kr per år inkl. moms.

deb
W
CP
AMH

FÖRENINGENS EKONOMI

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade hos Handelsbanken till följande villkor:

	Belopp 2013-12-31	Ränte- sats	Bundet till	Belopp 2012-12-31	Amortering 2013
Stadshypotek	3.000.000	3,33 %	2015-06-30	3.000.000	
Stadshypotek	3.000.000	2,19 %	3-månader	3.000.000	
Stadshypotek	2.400.000	2,09 %	3-månader	2.400.000	
Stadshypotek	8.500.000	2,41 %	2015-12-01	8.500.000	
Stadshypotek	6.800.000	2,39 %	3-månader	6.800.000	
Totalt	23.700.000			23.700.000	0

Årsavgifter

Sänkning av årsavgifterna för 2013 med 5 %. Årsavgift 2013 = 613 kr/m² (2012 = 645 kr/m²)

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt att betala för 2013 är 33105 kr

Ekonomisk förvaltning

Ekonomisk förvaltare from 2005-01-01 är Vaxholms Bokföringsbyrå AB,
till en kostnad av 38000 kr för 2013

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 39 medlemmar

Ny medlem Lena Parkinson lägenhet 1203 Repslagaregatan 10A, datum 2013-10-18

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.

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, två stycken medlemmar har erhållit arvoden för utfört arbete vid bredbandsinstallationen.

Verksamhet under året som gick

Fiber och Bredbandsanslutning till Vaxholms Stadsnät utförd, total kostnad 219 001 inkl. moms. 8 760 kr per/bostadsrätt

Nydragning av fiber till alla bostadsrätter, ger ökade möjligheter till anslutning via bredband av data, tv, telefoni.

All finansiering med eget kapital, investeringen skrivs av under 10 år.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2013-05-22 och påföljande styrelsekonstituering fick följande sammansättning,

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

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

Styrelsen har under året hållit (6) protokollförda sammanträden, varav 3 efter årsstämman 2013

Infoblad till samtliga bostadsrättsinnehavare 20 stycken under 2013.

Arvode till styrelsen är under året avsatt till 55 799 kr exkl. arbetsgivaravgifter.

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

Styrelsen kan kontaktas genom föreningens brevlåda Repslagaregatan 10A

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Huvudansvarig Henrik Moberg

Föreningens stadgar

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

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Nyckeltal (Lägenhetsarea 2 414 m2 Bruksarea 3 061 m2)

	2013	2012	2011
Årsavgift bostadsrätt m2	613 kr	645 kr	597 kr
Lån bostadsrätt/garage/m2	7 742 kr	7 742 kr	7 781 kr
Elkostnad fastighet/exkl. bostadsrätt m2(647 m2)	99 kr	93 kr	98 kr
Värmekostnad hela fastigheten m2	79 kr	81 kr	73 kr
Vattenkostnad hela fastigheten m2	19 kr	18 kr	18 kr
Bokfört värde för fastigheten per m2 bostadsyta	36 754 kr	36 797 kr	36 841 kr
Genomsnittlig skuldränta	2,54%	3,7%	3,95%
Fastighetens belåningsgrad	26,7%	26,7%	26,7%
Energideklaration, ref.värde 122-144kWh/år/kvm	128kWh		

Aktieindexobligationer

Lösen av aktieindexobligationer under 2013 med 86462kr

Investerat och kapital skyddat belopp är 860 000 kr, marknadsvärde 2013-12-31 921 450 kr

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	910 599
årets vinst	194 111
	1 104 710

disponeras så att

till fond för yttre underhåll avsättes 25 kr / kvm * 2	120 700
i ny räkning överföres	984 010
	1 104 710

I förra årets vinstdisposition blev det av misstag inte avsatt till fond för yttre underhåll, därav dubbelavsättning i år.

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







Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Nettoomsättning		1 687 213	1 764 793
Övriga rörelseintäkter		8 155	5 437
		1 695 368	1 770 230
Rörelsens kostnader			
Reparation och underhåll		-38 377	-42 486
Driftskostnader		-552 720	-536 210
Fastighetsskatt		-33 105	-31 300
Administrationskostnader	1	-110 687	-93 840
Personalkostnader	2	-79 524	-65 003
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	3	-126 582	-104 682
		-940 995	-873 521
Rörelseresultat		754 373	896 709
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	135 576	29 583
Räntekostnader och liknande resultatposter		-695 838	-870 986
Resultat efter finansiella poster		194 111	55 306
Årets resultat		194 111	55 306

W
2/4
QHT

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	5	68 998 190	69 102 872
Mark	6	19 727 000	19 727 000
Inventarier, verktyg och installationer	7	197 101	0
		88 922 291	88 829 872
Summa anläggningstillgångar		88 922 291	88 829 872
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9 688	4 381
Övriga fordringar		5 274	36 026
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 120	0
		28 082	40 407
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	8	921 450	948 800
Kassa och bank		1 134 846	1 011 767
Summa omsättningstillgångar		2 084 378	2 000 974
Summa tillgångar		91 006 669	90 830 846

Ull
Viktor
S
ANH

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser och emissionsinsatser		65 570 000	65 570 000
Fond för yttre underhåll		277 710	277 710
		65 847 710	65 847 710
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		910 599	855 292
Årets resultat		194 111	55 306
		1 104 710	910 598
Summa eget kapital		66 952 420	66 758 308
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut		23 615 000	23 700 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		85 000	0
Leverantörsskulder		50 077	38 234
Aktuella skatteskulder		64 405	61 825
Övriga skulder		21 273	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		218 494	272 479
		439 249	372 538
Summa eget kapital och skulder		91 006 669	90 830 846
Ställda säkerheter	11		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		23 995 000	23 995 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

[Handwritten signatures and initials]

Kassaflödesanalys	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		194 111	55 307
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m	12	87 932	85 232
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		282 043	140 539
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Ökn/Minskning kortfristiga placeringar		66 000	50 000
Förändring av kortfristiga fordringar		12 325	-24 352
Förändring av kortfristiga skulder		66 712	21 042
Kassaflöde från den löpande verksamheten		427 080	187 229
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-219 001	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-219 001	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering av skuld		-85 000	-119 322
Yttre rep.fond		0	-10 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-85 000	-129 322
Årets kassaflöde		123 079	57 907
Likvida medel vid årets början	13		
Likvida medel vid årets början		1 011 767	953 861
Likvida medel vid årets slut	13	1 134 846	1 011 768

UH

dt

ANT

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.

	2013	2012
Revisionsuppdrag/ÖhrlingsPricewaterhouseCoopers AB	21 875	21 875

2 Anställda och personalkostnader

Löner, ersättningar och sociala kostnader

Löner samt ersättning till styrelse	70 799	55 800
Övriga sociala kostnader	8 725	9 203
	79 524	65 003

3 Avskrivningar och nedskrivningar

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

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader
Inventarier

0,15 %
10-20 %

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

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



4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013	2012
Räntor	2 522	8 209
Realisationsresultat vid försäljningar	94 404	0
Återföringar av nedskrivningar	38 650	19 450
	135 576	27 659

5 Byggnader

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	69 788 000	69 788 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 788 000	69 788 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-685 128	-580 446
Årets avskrivningar	-104 682	-104 682
Utgående ackumulerade avskrivningar	-789 810	-685 128
Utgående redovisat värde	68 998 190	69 102 872
Taxeringsvärden byggnader	36 596 000	30 425 000

6 Mark

	2013-12-31	2012-12-31
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	17 400 000	11 400 000

7 Inventarier, verktyg och installationer

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	55 716	55 716
Inköp	219 001	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	274 717	55 716
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-55 716	-55 716
Årets avskrivningar enligt plan	-21 900	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-77 616	-55 716
Utgående redovisat värde	197 101	

[Handwritten signature]

8 Aktier och andelar

	Bokfört värde	Marknadsvärde
Noterade aktier och andelar, omsättningstillgångar	921 450	921 450

9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	65 570 000	277 710	855 293	55 306
Disposition av föregående års resultat:			55 306	-55 306
Årets resultat				194 111
Belopp vid årets utgång	65 570 000	277 710	910 599	194 111

10 Långfristiga skulder

	2013-12-31	2012-12-31
Förfallotid senare än 5 år efter balansdagen		
Långfristiga skulder	23 275 000	23 700 000

Ett lån amorterades under året 2012 med 119322 kr. Inga amorteringar 2013 och planerade för 2014 uppgår till 85000 kr.

11 Ställda säkerheter

	2013-12-31	2012-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	23 995 000	23 995 000

12 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

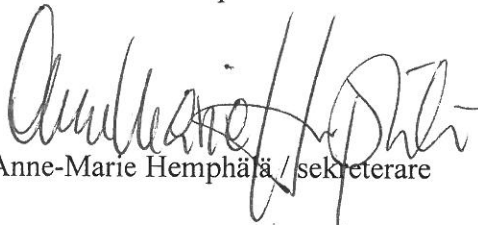
	2013	2012
Avskrivningar	126 582	104 682
Återföring nedskrivning	-38 650	-19 451
	87 932	85 231

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

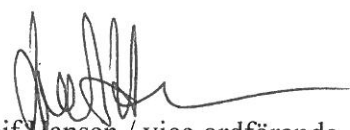
13 Likvida medel

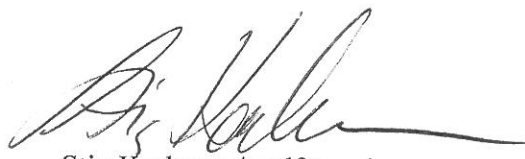
	2013	2012
Likvida medel		
Handkassa	1 095	415
Handelsbanken - 072	626 847	507 071
Handelsbanken - 152	506 904	504 282
	1 134 846	1 011 768

Vaxholm den 22 april 2014


Anne-Marie Hemphäla / sekreterare

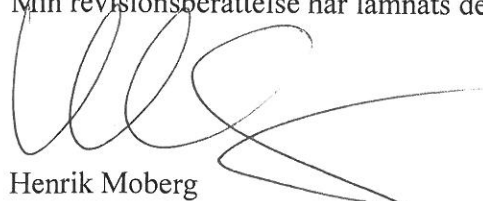

Kjell Krafve / kassör


Leif Hansen / vice ordförande


Stig Karlsson / ordförande

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 april 2014


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 2013.

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 2013 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 2013.

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 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 11 april 2014

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Henrik Möberg

Auktoriserad revisor