

Årsredovisning
för
Brf. Qvarnberget 1

769608-5245

Räkenskapsåret
2014-01-01 – 2014-12-31

Styrelsen för Brf. Qvarnberget 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Qvarnberget 1 i Vaxholm redovisar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2014, vilket är föreningens 13:e verksamhetsår.
Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parantes avser föregående år.

Allmänt om verksamheten & väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

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.

Inom fastigheten finns inget planerat underhåll/renovering de närmsta åren, fastigheten färdigställdes (2003). 

Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat ett avtal med Vaxholms Värmeservice AB om teknisk förvaltning av VVS från 2006-01-01, kostnad för 2014 blev 31 313 kr per år inkl. moms.

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

	Belopp 2014-01-01	Ränte- sats	Bundet till	Belopp 2014-12-01	Amortering 2014
Handelsbanken/Stadshypotek	3 000 000	3,33 %	2015-06-30	2 978 750	21 250
Handelsbanken/Stadshypotek	3 000 000	1,93 %	3-månader	3 000 000	0
Handelsbanken/stadshypotek	2 400 000	1,93 %	3-månader	2 400 000	0
Handelsbanken/Stadshypotek	8 500 000	2,41 %	2015-12-01	8 436 250	63 750
Handelsbanken/Stadshypotek	6 800 000	1,57 %	3-månader	6 800 000	0
Totalt	23 700 000			23 615 000	85 000

Redovisade räntesatser är i december 2014

Årsavgifter

Årsavgift 2014 = 612 kr/m² (2009 = 645 kr/per/m²)

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt betald för 2014 med kr 84 365 kr

Ekonomisk förvaltning

Ekonomisk förvaltare from 2005-01-01 är Vaxholms Bokföringsbyrå AB, till en kostnad av 38 000 kr för 2014

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 38 medlemmar

Ny medlem Caroline Schlossar/John Fellenius lägenhet 1001 Repslagaregatan 10A, datum 2014-08-16

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.

Verksamhet under året som gick

Inga större arbeten har utförts.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2014-05-27 och påföljande styrelsekonstituering fick följande sammansättning

Stig Karlsson	Ledamot	Ordförande
Kjell Krafve	Ledamot	Ekonomi, Drift/Vice Ordf.
Jan Söder	Ledamot	
Anne-Marie Hemphälä	Ledamot	Sekreterare
Irene Bennet	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 2014 Infoblad till samtliga bostadsrättsinnehavare 11 stycken under 2014 Arvode till styrelsen är under året avsatt till 59 199 kr exkl. arbetsgivaravgifter.

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

Styrelsen kan kontaktas genom föreningens postbox 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.

Nyckeltal (Lägenhetsarea 2 414 m2 Bruksarea 3 061 m2)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Årsavgift bostadsrätt m2	612 kr	613 kr	645 kr
Lån bostadsrätt/garage/m2	7 715 kr	7 742 kr	7 742 kr
Elkostnad fastighet/exkl. bostadsrätt m2(647 m2)	90 kr	99 kr	93 kr
Värmekostnad hela fastigheten m2(3061 m2)	78 kr	79 kr	81 kr
Vattenkostnad hela fastigheten m2(3061 m2)	26 kr	19 kr	18 kr
Bokfört värde för fastigheten per m2 bostadsyta	36 711 kr	36 754 kr	36 797 kr
Genomsnittlig skuldränta	2,33%	2,54 %	3,7 %
Fastighetens belåningsgrad	26,5%	26,7%	26,7%

Energideklaration

128 kWh/m2/år referensvärde 122-144 kWh/år

Aktieindexobligationer

Inlösen av aktieindexobligationer under 2014, totalt resultat 62 200 kr

Investerat och kapital skyddat belopp, marknadsvärde 2014-12-31 1 512 000 kr

Flerårsöversikt (tkr)	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 687	1 687	1 765	1 634
Resultat efter finansiella poster	182	194	55	-128
Soliditet (%)	74	74	73	73

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	984 010
årets vinst	181 721
	1 165 731

disponeras så att	
till fond för yttre underhåll avsättes 25kr/kvm	60 350
i ny räkning överföres	1 105 381
	1 165 731

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

Resultaträkning

	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		1 686 984	1 687 213
Övriga rörelseintäkter		10 144	8 155
Summa rörelseintäkter		1 697 128	1 695 368
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-826 386	-734 889
Personalkostnader	3	-65 243	-79 524
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-126 582	-126 582
Summa rörelsekostnader		-1 018 211	-940 995
Rörelseresultat		678 917	754 373
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		59 086	135 576
Räntekostnader och liknande resultatposter		-556 282	-695 838
Summa finansiella poster		-497 196	-560 262
Resultat efter finansiella poster		181 721	194 111
Resultat före skatt		181 721	194 111
Årets resultat		181 721	194 111

Balansräkning

Not 2014-12-31 2013-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	4	68 893 508	68 998 190
Mark	5	19 727 000	19 727 000
Inventarier, verktyg och installationer	6	175 201	197 101
Summa materiella anläggningstillgångar		88 795 709	88 922 291

Summa anläggningstillgångar **88 795 709** **88 922 291**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		15 505	9 688
Övriga fordringar		34 832	5 274
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 206	13 120
Summa kortfristiga fordringar		63 543	28 082

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	7	2 005 544	921 450
---------------------------------	---	-----------	---------

Kassa och bank

Kassa och bank		321 653	1 134 846
Summa omsättningstillgångar		2 390 740	2 084 378

SUMMA TILLGÅNGAR **91 186 449** **91 006 669**

Balansräkning

Not

2014-12-31

2013-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

8

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

65 570 000

65 570 000

Fond för yttre underhåll

398 410

277 710

Summa bundet eget kapital

65 968 410

65 847 710

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

984 010

910 599

Årets resultat

181 721

194 111

Summa fritt eget kapital

1 165 731

1 104 710

Summa eget kapital

67 134 141

66 952 420

Långfristiga skulder

9

Övriga skulder till kreditinstitut

23 530 000

23 615 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

85 000

85 000

Leverantörsskulder

55 192

50 077

Skatteskulder

117 470

64 405

Övriga skulder

17 827

21 273

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

246 819

218 494

Summa kortfristiga skulder

522 308

439 249

**SUMMA EGET KAPITAL OCH
SKULDER**

91 186 449

91 006 669

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

*Panter och därmed jämförliga säkerheter som har
ställts för egna skulder och avsättningar*

Fastighetsinteckningar

23 995 000

23 995 000

Summa ställda säkerheter

23 995 000

23 995 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Kassaflödesanalys

	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		181 721	194 111
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	10	130 392	87 932
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		312 113	282 043
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökn/minskning kortfristiga placeringar		-1 087 904	66 000
Förändring av kortfristiga fordringar		-35 461	12 325
Förändring av kortfristiga skulder		83 058	66 712
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-728 194	427 080
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-219 001
Finansieringsverksamheten			
Amortering av skuld		-85 000	-85 000
Årets kassaflöde		-813 194	123 079
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 134 846	1 011 767
Likvida medel vid årets slut		321 652	1 134 846

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Föreningen har valt att tillämpa regelverket K2.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	0,15%
Inventarier, verktyg och installationer	10-20%

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Övriga externa kostnader

	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Reparation och underhåll	32 950	38 377
Driftskostnader	575 008	552 720
Fastighetsskatt	84 365	33 105
Administrativa kostnader	134 063	110 687
	826 386	734 889

Under året har man namnändrat de tidigare posterna reparation och underhåll, driftskostnader, fastighetsskatt samt administrativa kostnader till gemensamma posten övriga externa kostnader.

Detta är en anpassning till K2 regelverket.

Not 3 Anställda och personalkostnader

	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Löner samt ersättning till styrelse	59 199	70 799
Sociala kostnader och pensionskostnader	6 044	8 725
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	65 243	79 524

Not 4 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	69 788 000	69 788 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 788 000	69 788 000
Ingående avskrivningar	-789 810	-685 128
Årets avskrivningar	-104 682	-104 682
Utgående ackumulerade avskrivningar	-894 492	-789 810
Utgående redovisat värde	68 893 508	68 998 190

Not 5 Mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 727 000	19 727 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 727 000	19 727 000
Utgående redovisat värde	19 727 000	19 727 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	274 717	55 716
Inköp		219 001
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	274 717	274 717
Ingående avskrivningar	-77 616	-55 716
Årets avskrivningar	-21 900	-21 900
Utgående ackumulerade avskrivningar	-99 516	-77 616
Utgående redovisat värde	175 201	197 101

Not 7 Aktier och andelar

Namn	Bokfört värde	Marknadsvärde
Noterade aktier och andelar, omsättningstillgångar	2 005 544	2 029 758
	2 005 544	2 029 758

Not 8 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond underhåll	Balanser at resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	65 570 000	277 710	910 599	194 111
Disposition av föregående års resultat:		120 700	73 411	-194 111
Årets resultat				181 721
Belopp vid årets utgång	65 570 000	398 410	984 010	181 721

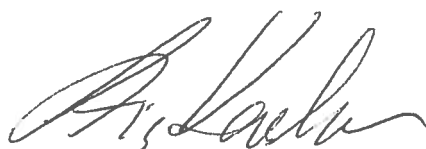
Not 9 Långfristiga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Långfristiga skulder	23 190 000	23 275 000
	23 190 000	23 275 000

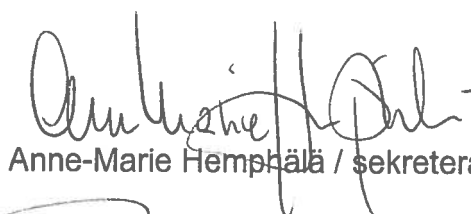
Not 10 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2014-12-31	2013-12-31
Avskrivningar	126 582	126 582
Återföring nedskrivningar kortfristiga placeringar	0	-38 650
Nedskrivning kortfristiga placeringar	3 810	0
	130 392	87 932

Vaxholm den 16 februari 2015



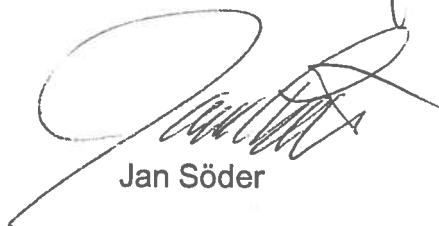
Stig Karlsson
Ordförande



Anne-Marie Hemphälä / sekreterare



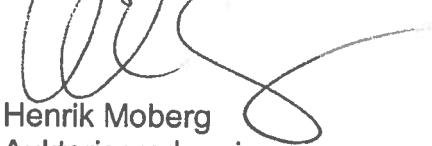
Kjell Krafve / kassör



Jan Söder

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 april 2015

Öhrling & Söderström Revisorer AB



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 2014.

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 2014 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 2014.

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 14 april 2015

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Henrik Moberg

Auktoriserad revisor