

Årsredovisning

för

BRF VÄDERKVARNEN

769616-2812

Räkenskapsåret

2013

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Tilläggsupplysningar	6
Noter	7-9
Underskrifter	10

Styrelsen för BRF VÄDERKVARNEN får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013, vilket är föreningens första verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Brf Väderkvarnen har under räkenskapsåret förvärvat fastigheten Rapphönan 3 av den tidigare ägaren Teknikarbetsgivarna Fastighets Holding AB. Tillträdet till fastigheten skedde den 28 november 2013.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Styrelse

Lars Lundin	ordförande
Eva Andersson	ledamot
Erik Chruzander-Lundin	ledamot
Hans Lindberg	ledamot
Robert Tenselius	ledamot
Danny Mattsson-Nyberg	suppleant
Kenneth Gysing	suppleant

Revisor

Alexander Alkhafagi lekmannarevisor (har flyttat innan bokslut för 2013 upprättades)

Eftersom den av årsmötet valda revisorn flyttat och lämnat föreningen före det att bokslut för 2013 upprättades har föreningen anlitat en auktoriserad revisor för att granska bokslutet. Den anlitate revisorn är Percy Feiff på Feiff Revision & Redovisning.

Valberedning

Magnus Davidsson

Föreningsfrågor

Styrelsen har haft tre protokollförda möten under året. Advokat Urban Andersson från Landahl Advokatbyrå AB valdes att leda arbetet med ombildningen vid ett protokollfört möte den 7 maj. Under ombildningsperioden hade styrelsen regelbundna träffar med advokat Urban Andersson (administration och dokumentation sköttes under denna period av Landahl Advokatbyrå). Efter tillträdet den 28 november hade styrelsen två protokollförda möten.

Årsstämman 2013 genomfördes den 12 mars. Dessutom genomfördes en köpstämman den 16 oktober, där föreningen enhälligt beslutade att köpa fastigheten. Under året har även ett antal informationsmöten hållits.

Teknisk förvaltning och städning har upphandlats av POS Fastighetsvård AB. Ekonomisk förvaltning har skötts av Annika Laurin vid Upplands Företagsförvaltning.

I samband med ombildningen förvärvade föreningen bolaget Stockholm Rapp 3 AB (556783-9567) för att omedelbart därefter köpa över fastigheten till föreningen. Avveckling av bolaget sker under 2014.

Fastighet, lägenhetsfördelning och lokal

Brf Väderkvarnens fastighet Rapphönan 3 är belägen på adresserna Artillerigatan 59 och Tyskbagargatan 14 i Stockholm.

Huset innehåller 25 bostadslägenheter, varav 23 är bostadsrätter och 2 är hyresrätter. Dessutom finns en affärslokal på knappt 500 m² i bottenplan som upplåts med hyresrätt. Därutöver finns två ytor på plan ett som är klassade som kontor, men där avsikten är att de ska konverteras till bostadsrätter. (En av dessa ingår som bostadsrätt i ekonomisk plan). I samband med ombildningen var sju lägenheter tomställda (vilka säljs som bostadsrätter löpande under 2014).

Bostadsytan i huset uppgår till 1 790 m², lokalytan till ca 490 - 500 m² och ytan som håller på att konverteras till bostäder till 151 m². Byggnadsåret för huset är 1886.

Antal medlemmar

Antalet medlemmar vid årsskiftet 2013/14 var 22 stycken (fördelade på 16 lägenheter). Medlemsantalet kommer att öka i samband med att tomställda lägenheter säljs.

Lägenhetsöverlåtelse under året

Inga lägenheter har bytt ägare under 2013 (efter ombildningen).

Underhållsarbete och reparationer

Den tekniska statusbesiktning som gjordes inför ombildningen påvisade att avloppsstammarna behövde bytas omgående. Därför påbörjades projektering och upphandling av stambytet direkt efter förvärvet av fastigheten. Stambytet genomförs under andra och tredje kvartalet 2014.

Den tekniska statusbesiktning som gjordes inför ombildningen används inledningsvis som underhållsplan för fastigheten.

Månadsavgifter

Föreningen har sedan förvärvet av fastigheten tagit ut avgifter av medlemmarna i enlighet med ekonomisk plan.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-71 446
behandlas så att i ny räkning överföres	-71 446

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

Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelsens intäkter		
Nettoomsättning	1	160 123
		160 123
Rörelsens kostnader		
Övriga externa kostnader	2	-71 007
Rörelseresultat		89 116
Resultat från finansiella poster		
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-160 562
Resultat efter finansiella poster		-71 446
Årets resultat		-71 446

Balansräkning	Not	2013-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	4	112 078 085
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i intresseföretag		100 000
Summa anläggningstillgångar		112 178 085
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		107 975
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	25 897
		133 872
<i>Kassa och bank</i>	6	1 642 541
Summa omsättningstillgångar		1 776 413
SUMMA TILLGÅNGAR		113 954 498

Balansräkning	Not	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	7	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser		48 985 317
<i>Ansamlad förlust</i>		
Årets resultat		-71 446
Summa eget kapital		48 913 871
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	8	62 500 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder	9	2 355 065
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	185 562
Summa kortfristiga skulder		2 540 627
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		113 954 498
Ställda säkerheter		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar		38 000 000
		38 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Företaget har valt att inte utnyttja möjligheten att tillämpa förenklingsreglerna i BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Intäktsredovisning

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Hyses och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde.

Ny normgivning

För räkenskapsår som påbörjas efter 2013-12-31 blir det obligatoriskt för föreningen att tillämpa ett k-regelverk vid upprättande av årsredovisningar. Förändringarna kommer att medföra en del konsekvenser för utformningen av nästa års årsredovisning. Nya sätt att se på avskrivningar, investeringar och underhåll kommer sannolikt påverka framtida resultat och därmed även budget för räkenskapsår 2014.

Noter

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

2013

Årsavgifter	67 599
Hyror lokaler	82 667
Hysesintäkter	8 857
Hyror garage	1 000
	160 123

Not 2 Driftskostnader

2013

Belysning	3 346
Värme	53 129
Vatten och avlopp	1 813
Fastighetsförsäkring	2 354
Kabel-TV	1 923
Renhållning	1 076
Diverse omkostnader	3 676
Ekonomisk förvaltning	3 220
Övr fastighetskostnader	470
	71 007

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

2013

Räntekostnader	160 562
	160 562

Not 4 Byggnader och mark

2013-12-31

Byggnader	48 826 096
Mark	63 251 989
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	112 078 085
Utgående redovisat värde	112 078 085
Taxeringsvärden byggnader	26 400 000
Taxeringsvärden mark	34 200 000
	60 600 000

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2013-12-31

Förutbetald kostnad: Brandkontoret fastighetsförsäkring t.o.m. 2014-11-30	25 897
	25 897

Not 6 Kassa och bank

2013-12-31

Företagskonto	1 642 541
	1 642 541

Not 7 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	
Insatskapital	48 985 317	
Årets resultat		-71 446
Belopp vid årets utgång	48 985 317	-71 446

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2013-12-31
Swedbank investeringslån	3,300	rörlig ränta	24 500 000
Swedbank kredit	2,386	2014-02-28	16 000 000
Swedbank kredit	2,570	2015-10-27	11 000 000
Swedbank kredit	3,000	2017-09-27	11 000 000
			62 500 000

Not 9 Övriga kortfristiga skulder

2013-12-31

Utg.moms uthyrn.lokal	20 917
Skuld lagfart	777 825
Skuld Teknikarbetsg Fastighetsholding	1 556 323
	2 355 065

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2013-12-31

Upplupna utgiftsräntor	88 695
Försk bet hyror/ avgifter	31 890
Övr interimsskulder	64 977
	185 562

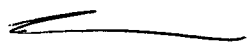
Stockholm den 16 / 5 2014.



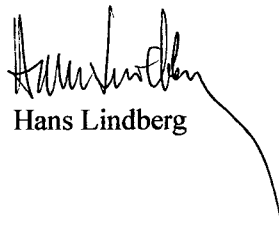
Lars Lundin



Eva Andersson



Erik Chruzander-Lundin

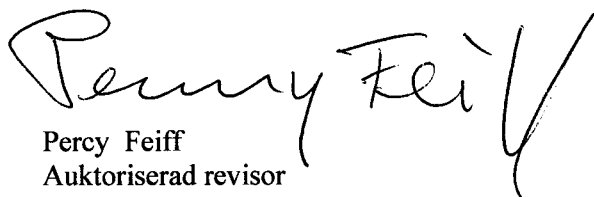


Hans Lindberg



Robert Tenselius

Min revisionsberättelse har lämnats den 27 / 5 2014.



Percy Feiff
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF VÄDERKVARNEN
Org.nr 769616-2812

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF VÄDERKVARNEN för räkenskapsåret 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.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2013-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRV VÄDERKVARNEN för räkenskapsåret 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

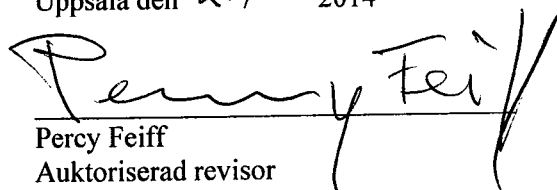
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 27/5 2014


Percy Feiff
Auktoriserad revisor