

Årsredovisning

för

BRF VÄDERKVARNEN

769616-2812

Räkenskapsåret

2014

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Tilläggsupplysningar	8-12
Underskrifter	13

Styrelsen för BRF VÄDERKVARNEN får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Brf Väderkvarnen äger fastigheten Rapphönan 3. Fastigheten förvärvades av bostadsrättsföreningen i slutet av 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 bostadsrättshavare.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Styrelse

Lars Lundin ordförande

Eva Andersson ledamot

Hans Lindberg ledamot

Robert Tenselius ledamot

Johan Wikholm ledamot

Linda Larsson-Kakuli suppleant

Danny Mattsson-Nyberg suppleant

Valberedning

Magnus Davidsson.

Revisor

Auktoriserade revisorn Percy Feiff på Feiff Revision & Redovisning.

Föreningsfrågor

Styrelsen har haft 32 protokollförda möten under räkenskapsåret. Dessutom har styrelsen varit representerad på ett stort antal byggmöten, besiktningar och diverse andra möten. Styrelsens arbetsbelastning har varit mycket hög under verksamhetsåret.

Ordinarie föreningsstämma 2014 genomfördes den 16 juni. Under räkenskapsåret har även två informationsmöten hållits med medlemmarna angående stambytet som genomfördes under året.

Förvaltning

POS Fastighetsvård AB har ansvarat för teknisk förvaltning och städning. Ekonomisk förvaltning har skötts av Annika Laurin vid Upplands Företagsförvaltning.

Försäkring

Fastigheten är fullförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighet och lägenhetsfördelning

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 1 som håller på att konverteras till bostadsrätter.

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.

Lägenhetsöverlåtelse

Under 2014 har 5 lägenhetsöverlåtelse skett. Därutöver har bostadsrättsföreningen upplåtit 7 lägenheter med bostadsrätt. Dessa lägenheter var tomställda i samband med att föreningen förvärvade fastigheten.

Lokal

Hyreskontrakt för affärslokalen i bottenplan har tecknats med företaget Ylab under året.

Affärslokalen nyttjades för stambytet under första halvan av året. Hyreskontrakt med den nya lokalhyresgästen tecknades strax efter sommaren. Under andra halvan av året genomfördes diverse ytterligare ombyggnader i lokalen. Mot slutet av året skedde ombyggnader parallellt av föreningen och den nya lokalhyresgästen. Hyresgästen betalar hyra för lokalen från den 1 januari 2015.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Vid räkenskapsårets början hade föreningen nyligen förvärvat fastigheten av den tidigare ägaren. Sju bostadslägenheter, två ytor på plan 1 (klassade som lokaler) samt affärslokalen på bottenplan var då tomställda.

För att genomföra fastighetsförvärvet togs ett bryggfinansieringslån hos Swedbank vilket medförde en total belåning på 62,5 Mkr vid räkenskapsårets början. Efter det att tomställda lägenheter såldes under året har föreningen succesivt amorterat på lånen. Vid årets slut hade föreningen lån på 38 Mkr.

Fastigheten var i stort behov av underhåll i samband med förvärvet. Inte minst behövde vatten- och avloppsstammarna omgående bytas. Under året har föreningen genomfört en stor del av de underhållsåtgärder som bedömdes vara nödvändiga enligt den tekniska statusbesiktning som gjordes inför förvärvet.

Underhåll som utförts under räkenskapsåret

- ◇ Stambyte, inklusive återuppbyggnad av standardbadrum (4,9 Mkr)
- ◇ Byte av el-stammar och fastighetsel samt dragnings av tomrör för fiber (1,0 Mkr)
- ◇ Renovering och målning av fönster, skyltfönster samt entrédörrar (1,2 Mkr)
- ◇ Renovering av innergårdens tätskikt, igensättning och byte av lanterniner samt ny markbeläggning (2,1 Mkr)
- ◇ Anpassning av lokalen till ny hyresgäst (0,3 Mkr)
- ◇ Målning av väggarna i källaren (40 Tkr)
- ◇ Projektering och upphandling av nytt soprum
- ◇ Projektering och förberedelser inför konvertering av ytor på plan 1 till bostäder

Kommentar till årets resultat

Räkenskapsårets underskott på 11,6 Mkr härstammar till stor del från följande poster:

- ◇ Räntekostnader för bryggfinansiering (0,5 Mkr)
- ◇ Uteblivna hyresintäkter för lokalen (1,0 Mkr)
- ◇ Fastighetsskatt för den outhyrda lokalen (0,1 Mkr)
- ◇ Uteblivna avgifter för tomställda lägenheter (0,3 Mkr)
- ◇ Bygg- och underhållsprojekt, se ovan (9,3 Mkr)

Utblick 2015

Under första halvan av 2015 färdigställs och invigs föreningens nya soprum vilket kommer att innebära att sopnedkassen stängs. Vidare slutförs gårdsprojektet och konverteringen av de två ytorna på plan 1 till bostäder. Föreningen avser även, i enlighet med beslut från extrastämman den 11 mars 2015, att byta samtliga lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar under året. Därutöver genomförs OVK och nödvändiga åtgärder av föreningens ventilationssystem.

Med start i juni byggs balkonger och franska dörrar till de lägenheter där föreningen beviljats bygglov. Detta bekostas av de enskilda bostadsrätthavarna och belastar därmed inte föreningens ekonomi.

Fler amorteringar kommer att genomföras då de två lägenheterna på plan 1 har sålts.

Sammantaget kommer föreningen redovisa en förlust även för räkenskapsåret 2015. Förklaringen till det beräknade underskottet även 2015 är de omfattande projekt som beskrivs ovan. Kommande år (efter 2015) är planen att kunna redovisa en ekonomi i balans. Styrelsen ser inga hinder att planen kommer att realiseras.

Månadsavgifter

Föreningen har sedan förvärvet av fastigheten tagit ut avgifter av medlemmarna i enlighet med den ekonomiska planen. Styrelsen avser att lämna avgifterna oförändrade under 2015. Målsättningen är att sedan kunna sänka avgifterna.

Underhållsplan

Den tekniska statusbesiktning som gjordes inför ombildningen har under året använts som underhållsplan för fastigheten. En ny underhållsplan för fastighetens långsiktiga underhåll tas fram under 2015 i samarbete med POS.

Medlemsinformation

Styrelsen har under året distribuerat information via Väderkvarnsnytt och har haft direktkontakt med medlemmarna allt efter behov.

Under året har föreningen skapat en hemsida som innehåller relevant information för medlemmar och mäklare m.fl. Hemsidan finns på adressen: www.brfvaderkvarnen.com

Medlemsengagemang och eget ansvar

För allas trevnad vill styrelsen betona vikten av att alla medlemmar tar eget ansvar för att hålla ordning i huset. Detta gäller inte minst i tvättstuga och källargångar. Dessutom är det viktigt att sophanteringens sköts enligt reglerna. Alla avvikelser skapar merjobb för styrelsen och ofta onödiga kostnader.

Det är även viktigt och nödvändigt att föreningens medlemmar på olika sätt bidrar till verksamheten och skötseln av våra fina hus. Vi äger husen tillsammans och det är vi själva som behöver ta ansvar för att allting fungerar. Det vi inte själva gör blir antingen inte gjort eller så behöver vi köpa tjänster. Styrelsen välkomnar därför alla medlemmar att bidra, både i stort och smått!

Medlemsinformation

Antalet medlemmar var vid räkenskapsårets början 22 stycken (fördelade på 16 lägenheter).

Under räkenskapsåret har 19 medlemmar tillkommit och 4 avgått.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 37 stycken (fördelade på 23 lägenheter).

Styrelsen hälsar alla nya medlemmar välkomna till föreningen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2014	2013
Nettoomsättning *	1 161	160
Resultat efter finansiella poster	-11 518	-71
Soliditet (%)	66,2	42,9

*) Nettoomsättningen varierar mer än 30 procent mellan åren 2013 och 2014 vilket beror på att Brf Väderkvarnen förvärvade fastigheten Rapphönan 3 med tillträde 28 november 2013.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-71 446
årets förlust	-11 518 383
	-11 589 829
behandlas så att i ny räkning överföres	-11 589 829

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

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 161 256	160 123
Summa rörelseintäkter		1 161 256	160 123
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-10 947 185	-71 007
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-325 500	0
Summa rörelsekostnader		-11 272 685	-71 007
Rörelseresultat		-10 111 429	89 116
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-1 406 954	-160 562
Resultat efter finansiella poster		-11 518 383	-71 446
Resultat före skatt		-11 518 383	-71 446
Årets resultat		-11 518 383	-71 446

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	111 763 525	112 078 085
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	107 975
Övriga fordringar	6	149 533	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 617	25 897
Summa kortfristiga fordringar		181 150	133 872
<i>Andra kortfristiga värdepappersinnehav</i>			
Andelar i koncernföretag	7	100 000	100 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	4 279 112	1 642 541
Summa omsättningstillgångar		4 560 262	1 876 413
SUMMA TILLGÅNGAR		116 323 787	113 954 498

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		88 581 458	48 985 317
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-71 446	0
Årets resultat		-11 518 383	-71 446
Summa ansamlad förlust		-11 589 829	-71 446
Summa eget kapital		76 991 629	48 913 871
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	38 000 000	62 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		812 500	0
Skatteskulder	11	212 425	0
Övriga skulder	12	0	2 355 065
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	307 233	185 562
Summa kortfristiga skulder		1 332 158	2 540 627
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		116 323 787	113 954 498
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut</i>			
Fastighetsinteckningar		38 000 000	38 000 000
Summa ställda säkerheter		38 000 000	38 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Intäkts- och kostnadsredovisning

Endast den del av inkomsterna och utgifterna som hör till det räkenskapsår för vilket årsredovisningen upprättats redovisas som intäkter respektive kostnader.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad

150 år

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 Nettoomsättningens fördelning

	2014	2013
Årsavgifter	975 303	67 599
Hyror lokaler	0	82 667
Hysesintäkter	101 517	8 857
Hyror garage	79 816	1 000
Övriga intäkter	4 620	0
	1 161 256	160 123

Not 3 Driftskostnader

	2014	2013
El	71 237	3 346
Värme	486 304	53 129
Vatten och avlopp	31 842	1 813
Fastighetsskatt/ fastighetsavgift *	212 425	0
Fastighetsförsäkring	29 446	2 354
Kabel-TV	22 795	1 923
Renhållning	79 633	1 076
Städning	31 481	0
Fastighetsskötsel	54 118	0
Kostnad entrematta	1 964	0
Rep och underhåll fastighet	108 561	0
Reparationer lokal	338 800	0
Servicekontrakt	7 938	0
Stambyte	5 948 711	0
Innergård	2 053 184	0
Fönsterrenovering	1 158 734	0
Soprum	38 630	0
Porto, kopior mm	2 058	0
Diverse omkostnader	35 303	3 676
Ekonomisk förvaltning	40 785	3 220
Övr fastighetskostnader	22 559	470
Revisionsarvode	8 944	0
Konsultarvoden	102 060	0
Advokatkostnader	59 673	0
	10 947 185	71 007

*) Föreningen beskattas med statlig fastighetsskatt och fastighetsavgift. För inkomståret 2014 uppgår den statliga fastighetsskatten för hyreshusenhet: lokaler till 1 % av taxerat värde på lokaler och tillhörande tomtmark (lokalmark). Fastighetsavgiften för 2014 uppgår till 1 217 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av taxerat värde på bostadsbyggnaden och den tillhörande tomtmarken.

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2014	2013
Räntekostnader	1 406 954	160 562
	1 406 954	160 562

Not 5 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	112 078 085	0
Förvärv av fastigheten Rapphönan 3	0	112 078 085
Nybyggnation balkonger, pågående arbete	10 940	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	112 089 025	112 078 085
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-325 500	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-325 500	0
Utgående redovisat värde	111 763 525	112 078 085
Taxeringsvärden byggnader	26 400 000	26 400 000
Taxeringsvärden mark	34 200 000	34 200 000
	60 600 000	60 600 000

Not 6 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Fordran moms	149 533	0
	149 533	0

Not 7 Andelar i koncernföretag

Föreningen äger 100 procent av andelarna i bolaget Stockholm Rapp 3 AB, (organisationsnummer 556783-9567). Bolaget är vilande. Avveckling av bolaget beräknas ske under 2015.

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	100 000	0
Inköp andelar 100 procent	0	100 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	100 000	100 000
Utgående redovisat värde	100 000	100 000

Not 8 Kassa och bank

	2014-12-31	2013-12-31
Företagskonto	4 279 112	1 642 541
	4 279 112	1 642 541

Not 9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	48 985 317	0	0	-71 446
Ökning av Insatskapital *	21 682 412	17 913 729		
Disposition av föregående års resultat:			-71 446	71 446
Årets resultat				-11 518 383
Belopp vid årets utgång	70 667 729	17 913 729	-71 446	-11 518 383

*) Föreningen har under räkenskapsåret upplåtit 7 st. lägenheter med bostadsrätt.

Föreningen har enligt stadgarna möjlighet att ta ut sk upplåtelseavgift vid förstagångsupplåtelse.

Upplåtelseavgifterna utgör bundet eget kapital. I de fall föreningen har kostnader i samband med sådan upplåtelse reduceras erhållen upplåtelseavgift med dessa kostnader. D.v.s. kostnaderna belastar inte resultatet utan bokförs direkt mot eget kapital.

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Swedbank investeringslån (lösen av lån)	-	-	0	24 500 000
Swedbank kredit	1,571	2015-02-28	16 000 000	16 000 000
Swedbank kredit	2,570	2015-10-27	11 000 000	11 000 000
Swedbank kredit	3,000	2017-09-27	11 000 000	11 000 000
			38 000 000	62 500 000

Not 11 Skatteskulder

	2014-12-31	2013-12-31
Beräknad fastighetsavgift beskattningsår 2014	30 425	0
Beräknad fastighetsskatt beskattningsår 2014	182 000	0
	212 425	0

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Utg.moms uthyrn.lokal	0	20 917
Skuld lagfart	0	777 825
Skuld Teknikarbetsg Fastighetsholding	0	1 556 323
	0	2 355 065

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna utgiftsräntor	21 412	88 695
Försk bet hyror/ avgifter	149 368	31 890
Övr interimsskulder	136 453	64 977
	307 233	185 562

Stockholm den 20/5 2015.



Lars Lundin



Eva Andersson



Johan Wikholm

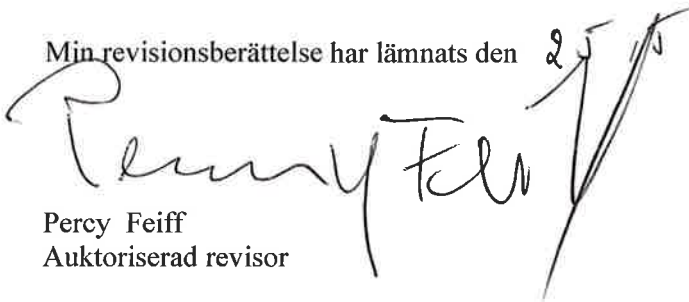


Hans Lindberg



Robert Tenselius

Min revisionsberättelse har lämnats den 25/5 2015.



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 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.

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 2014-12-31 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 BRF VÄDERKVARNEN för räkenskapsåret 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 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.

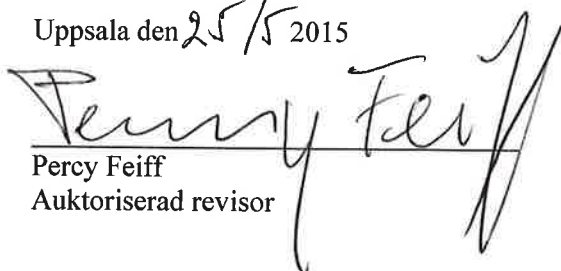
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 25/5 2015


Percy Feiff
Auktoriserad revisor