Årsredovisning

2014-01-01 - 2014-12-31

Brf Kvarnhjulet

Org.nr 769625-4015

Styrelsen för Brf Kvarnhjulet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2014 t.o.m. 31 december 2014, vilket är föreningens andra verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Föreningens tomträtt
Föreningen har den 3 september 2014 förvärvat tomträtten till Europén 1 i Stockholms kommun. Förvärvet omfattar även påbörjad byggnation. Innehavet är inskrivet den 15 september 2014. Avgälden är oförändrad i tio år t.o.m. den 31 december 2021. Omförhandling av avgälden ska påkallas i så god tid att nytt avtal träffats senast tolv månader dessförinnan.

Föreningen har tecknat avtal med AB Borätt (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet pågår byggnation av tre flerbostadshus i 14 våningar med totalt 176 bostadsrätts-lägenheter, total boarea ca 13 447 m² och en lokal med en total lokalarea om ca 829 m². Föreningen kommer att disponera över 154 parkeringsplatser varav 87 i garage samt fyra MC-platser i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.
Föreningen har genom Entreprenören en byggfelsförsäkring hos Gar-Bo Försäkring AB.

Gemensamma utrymmen
I fastigheten finns styrelserum för styrelsens arbete och övernattningslägenhet som medlemmarna kan hyra.

Väsentliga servitut
I föreningens tomträtt finns upplåtet servitut avseende väg och gångväg som belastar föreningen.

Föreningens lokaler
Kontraktet på föreningens lokal löper enligt följande:

Hyresgäst	Lokaltyp	Moms	Yta m²	Löptid t.o.m.
Bromma stadsdelsnämnd	Förskola	ja	829	2034-06-30

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler. Entreprenören garanterar hyresintäkten under två år från godkänd slutbesiktning i sådan omfattning att den sammanlagda intäkten för lokaler enligt ekonomisk plan garanteras.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt
Byggnaderna är under uppförande och kommer troligen att åsättas värdeår 2015. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende lokaler t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten.

Avsättning till yttre fond
Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 25 kr/m² lägenhetsarea i föreningens hus. Detta ska ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Förvaltning
Teknisk förvaltning
Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, takskottning, källsortering och service av sopkasuner. Avtalet gäller till den 30 juni 2017.

Ekonomisk förvaltning
Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2016.

Parkeringsförvaltning
Föreningen har tecknat avtal med Mobil Park om förvaltning för föreningens parkeringsplatser. Avtalet gäller till den 30 juni 2017.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningens ekonomi
Kostnadskalkyl
Styrelsen har upprättat kostnadskalkyl för föreningens verksamhet. Tillstånd att ta emot förskott erhölls av Bolagsverket 27 februari 2013.

Ekonomisk plan
Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 13 maj 2014. Tillstånd att ta emot förskott för bostadsrätter samt tillstånd att upplåta bostadsrätt erhölls av Bolagsverket den 13 maj 2014.

Föreningens anskaffningskostnad för byggnad och tomträtt inklusive reservering för oförutsedda kostnader (likviditetsreserv) är beräknad till 632 205 000 kr vilket planeras finansieras genom lån om 186 000 000 kr samt insatser och upplåtelseavgifter om 446 205 000 kr. Enligt ekonomisk plan beräknas den totala årsavgiften uppgå till i genomsnitt ca 691 kr/m² och år, inklusive Triple Play men exklusive varmvatten som debiteras efter förbrukning, samt insatser och upplåtelseavgifter till ca 33 182 kr/m².

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar tomträtten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat tomträtten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att tomträtten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetslån
Föreningen innehar byggnadskreditiv i Handelsbanken om 415 000 000 kr per den 31 december 2014, varav utnyttjad del är 227 732 352 kr, och har tecknat avtal med Stadshypotek AB avseende långfristiga lån som beräknas för föreningens fastighet. Föreningens fastighetslån är delvis placerade till följande villkor:

Bank	Lånebelopp	Ränta enl. Eko. plan	Avtalad ränta	Bundet till
Stadshypotek	37 200 000	3,20 %	2,48 %	2022-12-30
Stadshypotek	37 200 000	3,40 %	1,50 %	2019-01-30*
Stadshypotek	37 200 000	3,70 %	2,49 %	2025-01-30*
Stadshypotek	37 200 000	3,90 %		
Stadshypotek	37 200 000	4,20 %		
	186 000 000			

*avtal om lånevillkor och löptider skrevs under efter räkenskapsåret utgång.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans
Föreningen beräknas få följande investerings- och finansieringsbalans:

Anskaffningskostnad	632 085 000	Lån	186 000 000
Likviditetsreserv	120 000	Insatser	239 435 000
		Upplåtelseavgifter	206 770 000
	632 205 000		632 205 000

Ny god redovisningssed
För räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2014 och därefter gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (de så kallade K2/K3-regelverken). Bokföringsnämnden har den 28 april 2014 klargjort att progressiv avskrivningsplan för byggnad och tomträtt inte är en tillämplig avskrivningsmetod på byggnader och tomträtt enligt K2. Detta innebär att bostadsrättsföreningar som väljer att redovisa enligt K2 fr.o.m. räkenskapsåret 2014 ska tillämpa linjär (rak) avskrivning. Föreningar som väljer K3 skall tillämpa komponentavskrivning. I många föreningar medför detta att kostnaden för de årliga avskrivningarna kommer att öka och resultera i en bokföringsmässig förlust. Den bokförda förlusten som är hänförlig till årets avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning), på årsavgiften eller på den långsiktiga ekonomiska uthålligheten.

Föreningen har gjort stadgeändring till följd av de nya redovisningsreglerna.

Avräkning mot Entreprenören
Entreprenören svarar för föreningens löpande utgifter och uppbär föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten. Avräkning mot Entreprenören kommer att ske efter det att godkänd slutbesiktning och slutfinansiering av fastigheten har skett enligt totalentreprenadkontraktet. Slutlig reglering av entreprenaden har ännu inte skett. Avräkning beräknas ske vid närmaste kvartalsskifte, dock minst en månad, efter godkänd slutbesiktning.

Slutbesiktning av föreningens fastighet beräknas ske under augusti/september 2015.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets början fyra medlemmar. Antalet tillkommande medlemmar 283 samt antalet avgående medlemmar 14 under räkenskapsåret.
Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 273 medlemmar.

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under augusti 2014. Vid årets slut var tre bostadsrätter tecknade med förhandsavtal. Vid årets slut var 170 bostadsrätter upplåtna. Under året har tolv bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året inte medgivit att någon lägenhet upplåts i andra hand.

Styrelse
Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 6 maj 2014 haft följande sammansättning:

Eva Bondelid Ager	Ledamot	1)	Ordförande
Erik Barkman	Ledamot	1)	
Ann-Charlott Eriksson Skyttmo	Ledamot		
Lennart Wirén	Suppleant	1)	

1) utsedd av Gar-Bo Försäkring AB

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

Styrelsen har hållit åtta (åtta) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Folksam.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Huvudansvarig Ingela Andersson	Ordinarie
Hans Norman Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Suppleant

Föreningens stadgar
Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 12 juni 2014.

Resultatdisposition

Entreprenören svarar för föreningens drift- och kapitalkostnader samt uppbär alla intäkter fram till avräkningstidpunkten, därmed finns inget resultat att disponera.

Föreningens ekonomiska ställning
Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande balansräkning samt tilläggsupplysningar.

BALANSRÄKNING

	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Pågående nyanläggningar	2	445 000 000	0
		445 000 000	0
Summa anläggningstillgångar		445 000 000	0
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		12 798	0
Övriga fordringar		532 485	1 594
		545 283	1 594
Kassa och bank		1 057 889	7 918 406
Summa omsättningstillgångar		1 603 172	7 920 000
SUMMA TILLGÅNGAR		**446 603 172**	**7 920 000**

BALANSRÄKNING

	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	3		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		180 720 000	7 920 000
		180 720 000	7 920 000
Summa eget kapital		180 720 000	7 920 000
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv		227 732 352	0
Skulder till kreditinstitut	4	37 200 000	0
Summa långfristiga skulder		264 932 352	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder		6 438	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5	944 382	0
Summa kortfristiga skulder		950 820	0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**446 603 172**	**7 920 000**
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder			
Fastighetsinteckningar		186 000 000	0
		186 000 000	0

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).
Det är första året som föreningen tillämpar BFNAR 2009:1 vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångarnas prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Föreningens byggnad är under produktion. Nedlagda produktionskostnader redovisas som pågående nyanläggning i balansräkningen.

Övrigt

Anställda
Föreningen har i likhet med föregående år inte haft några anställda och inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

Not 2 Pågående nyanläggningar

	2014-12-31	2013-12-31
Inköp	445 000 000	0
Utgående redovisat värde	445 000 000	0

Not 3 Eget kapital

	Förskott/ Insatser	Upplåtelse-avgift
Belopp vid årets ingång	7 920 000	0
Ökning av medlemsinsatser	98 757 000	74 043 000
Belopp vid årets utgång	106 677 000	74 043 000

Not 4 Långfristiga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Amortering efter 5 år	37 200 000	0
	37 200 000	0

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta	Amortering 2015	Skuld per 2014-12-31
Stadshypotek	2022-12-30	2,48%	0	37 200 000
			0	37 200 000

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntekostnader	17 939	0
Förutbetalda avgifter/hyror	926 443	0
	944 382	0

Stockholm 2015-06-02
Brf Kvarnhjulet

Eva Bondelid Ager
Ordförande

Erik Barkman
Styrelseledamot

Ann-Charlott Eriksson Skyttmo
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12 juni 2015.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ingela Andersson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Kvarnhjulet, org. nr 769625-4015

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kvarnhjulet 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.

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 enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kvarnhjulet för räkenskapsåret 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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 har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 12 juni 2015

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ingela Andersson
Auktoriserad revisor