

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Violen i Midsommarkransen

Verksamhetsåret 2013-01-01 – 2013-12-31

Organisationsnummer 769621-4308

Redovisningen omfattar:

- förvaltningsberättelse
- resultaträkning
- balansräkning
- bokslutskommentarer

Brf Violen i Midsommarkransen
Box 9224
102 73 STOCKHOLM
Tel 0722-509630

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Violen i Midsommarkransen avger härmed årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31.

Styrelse

Vid föreningens ordinarie föreningsstämma den 25 juni 2013, utökades styrelsen med ledamöter som blivit medlemmar i föreningen i samband med att föreningen började upplåta bostadsrätter. Styrelsen fick därefter följande sammansättning:

Ordinarie:

Torbjörn Båth, ordf (omvald 1 år)
Kenneth Andersson (omvald 1 år)
Anders Gustafzon (omvald 1 år)
Mikael Eriksson (nyvald 2 år); avgick hösten 2013
Agneta Hellström (nyvald 2 år)
Johan Östli (nyvald 1 år)

Suppleanter:

Jacob Bernhardt (nyvald 1 år); avgick hösten 2013
Niklas Thorell (nyvald 1 år)

Under hösten 2013 lämnade Mikael Eriksson och Jacob Bernhardt styrelsen p g a avflyttning och utträde ur föreningen.

Revisor

Auktoriserade revisorn Åke Persson..

Föregående årsstämma

Föregående ordinarie föreningsstämma hölls den 25 juni 2013.

Styrelsemöten

Styrelsen har under året genomfört såväl protokollförda styrelsemöten som ett antal arbetsmöten som sammanhängt med renoveringen av föreningens fastigheter.

Föreningen och fastigheterna

Föreningen äger fastigheterna Violen 4 och 5 i Stockholm. Båda fastigheterna har under åren 2011-2013 genomgått en omfattande renovering och inrymmer i dag totalt 69 lägenheter och en kommersiell lokal. Den senare är uthyrd till ett bageri. Därutöver finns i fastigheterna två tvättstugor samt gästrum och fritidslokal inredd med träningsyta, bastu m m. Av de 69 lägenheterna är 68 upplåtna med bostadsrätt.

Tre av fyra plan i fastigheten Violen 4 färdigställdes under 2012. Plan 0, med fyra lägenheter, tvättstuga och förråd, färdigställdes i början av 2013. Under första kvartalet 2013 färdigställdes också hela fastigheten Violen 5. Den hade då varit utrymd sedan maj-juni 2012.

Renoveringen och ombyggnaden av fastigheterna Violen 4 och 5 har genomförts på totalentreprenad med fastpris av KEA-Gruppen AB. Den slutliga kostnaden för renoveringen redovisades på den ordinarie föreningsstämman den 25 juni 2013 och överensstämde med föreningens registrerade ekonomiska plan.

Därutöver har föreningen investerat 0,6 mkr i den uthyrda bagerilokalen, vilket finansierats med en ökad hyresintäkt från lokalhyresgästen. Den tillsvidare uteblivna insatsen för föreningens enda kvarvarande hyreslägenhet, har också finansierats med motsvarande förhöjning av föreningens långfristiga banklån. Även detta lån skall finansieras med en högre hyra. Föreningen har emellertid ej lyckats träffa ett nytt hyresavtal med den berörda hyresgästen, varför denna hyrestvist är hänskjuten till Hyresnämnden för avgörande. Dom i målet väntas under våren 2014.

Föreningens långfristiga banklån enligt ekonomisk plan på 36 750 000 kr har på grund av extrainvesteringen i bagerilokalen och den kvarvarande hyresrätten höjts med 3 250 000 kr till totalt 40 000 000 kr.

I november 2013 flyttade föreningen sina långfristiga lån från SBAB till Swedbank och band dessa under tre år till en ränta på 3,18 % (avser det större lånet på 36 750 000 kr) jämfört med den ekonomiska planens kalkyl på 4 %. Det nya lånet på 3 250 000 kr är också bundet under tre år till en ränta på 3,04 %. Båda lånen är amorteringsfria.

Den månadsavgift på 785 kr/kvm och år som gällt under 2012 och 2013 var fastställd i 2011 års kostnadsläge. Föreningens styrelse har inför 2014 beslutat att höja avgiften med 4 % till 816 kr/kvm och år. Fr o m andra kvartalet 2014 höjs p-platshyran för föreningens 10 p-platser från 450 kr per månad till 500 kr per månad.

Förvaltning

Brf Violen har ett bankkonto hos Swedbank (tidigare Danske Bank).

KEA-Invest AB handhar tillsvidare föreningens ekonomiska förvaltning. Mälarfastigheter i Stockholm AB har anlåtats för teknisk förvaltning och fastighetsskötsel.

Ekonomi

Som framgått ovan slutfördes den omfattande renoveringen av föreningens fastigheter under första kvartalet 2013, då också en slutbesiktning utfördes. För utfört arbete gäller en garanti till den 1 oktober 2014 då en garantibesiktning skall utföras. Den lägenhet som tillsvidare är upplåten med hyresrätt, är i föreningens balansräkning upptagen som en lånefinansierad tillgång. Genom att värdet ligger under marknadsvärdet, finns här en potential att finansiellt förstärka föreningens ekonomi. I enlighet med föreningens ekonomiska plan, har KEA-Gruppen AB t o m 2013-03-31 svarat för föreningens drift- och räntekostnader. Det innebär att föreningen vid ingången till andra kvartalet, verksamhetsåret 2013, nollställdes och fr o m 2013-04-01 har drivits enligt förutsättningarna i den ekonomiska planen.

Under de nio månader (april-december) som föreningen drivits enligt ekonomisk plan, blev överskottet efter fastighetsskatt kronor 125 433:--.

Styrelsen har valt att inte belasta 2013 års resultat med någon avskrivningskostnad. Även om fastigheterna nu är nyrenoverade och i gott skick, är det styrelsens mening att föreningen skall drivas så att det varje år resultatmässigt finns ett avskrivningsutrymme.

Övrigt

I enlighet med garantibestämmelserna skall fastigheterna besiktigas hösten 2014.

<u>Flerårsöversikt (tkr)</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Nettoomsättning	2 702	2 150	2 855	3 044
Resultat efter finansiella poster	1 523	-3	-8	12
Soliditet (%)	73	54	0,4	0,4

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står:

Balanserat resultat	1 697:--
Årets resultat	<u>125 433:--</u>
	127 130:--

Styrelsen föreslår att årets resultat disponeras enligt följande:

Avsättning yttre fond	30 000:--
Balanseras i ny räkning	<u>97 130:--</u>
	127 130:--

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning jämte tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING	2013-01-01	2012-01-01
	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Rörelsens intäkter	2 702 428	2 150 755
Rörelsens kostnader	<u>-1 179 388</u>	<u>-791 800</u>
Rörelseresultat	1 523 040	1 358 955
Resultat från finansiella investeringar		
Ränteintäkter	5 437	6 158
Räntekostnader	<u>-1 403 044</u>	<u>-1 367 900</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>125 433</u>	<u>-2 787</u>

BALANSRÄKNING	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
TILLGÅNGAR		
<u>Anläggningstillgångar</u>		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnad Not 1	125 961 651	125 961 151
Mark Not 1	18 513 000	18 513 000
Lokal investering	<u>623 000</u>	<u>623 000</u>
Summa materiella anläggningstillgångar	145 097 651	145 097 151
<u>Omsättningstillgångar</u>		
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar	2 590 000	53 781 000
Summa kortfristiga fordringar	<u>21 398</u>	<u>0</u>
Summa kortfristiga fordringar	2 611 398	53 781 000
Kassa och bank		
Likvida medel	667 888	304 128
Summa omsättningstillgångar	3 279 286	54 085 128
SUMMA TILLGÅNGAR	<u>148 376 937</u>	<u>199 182 279</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
<u>Eget kapital</u>		
Insatser	<u>107 725 000</u>	<u>107 725 000</u>
Summa eget kapital	107 725 000	107 725 000
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	1 697	4 484
Årets resultat	<u>125 433</u>	<u>-2 787</u>
Summa fritt eget kapital	127 130	1 697
Summa eget kapital	107 852 130	107 726 697
Långfristiga skulder		
Skulder till intresseföretag	0	54 527 157
Lån Swedbank	<u>40 000 000</u>	<u>36 750 000</u>
Summa långfristiga skulder	40 000 000	91 277 157
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	10 735	47 302
Hysesavräkning	172 010	35 258
Upplupna kostnader, förutbetalda intäkter	<u>342 062</u>	<u>95 865</u>
Summa kortfristiga skulder	524 807	178 425
Summa skulder	40 524 807	91 455 582
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>148 376 937</u>	<u>199 182 279</u>
Ställda panter		
Fastighetsinteckningar	41 750 000	41 750 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd. Tillgångar är upptagna till de lägsta av anskaffningsvärden och verkliga värden. Fordringar och skulder är upptagna till belopp som skall betalas. Principerna är oförändrade från föregående år.

Personal

Föreningen har under redovisningsperioden inte haft anställd personal. Några löner, ersättningar eller styrelsearvoden har inte utgått.

Not 1

Byggnader och mark

Fastigheten beteckning Violen 4 i Stockholm.

<u>Byggnad</u>	<u>2013-12-31</u>
Anskaffningsvärde	13 554 675:--
Uppskrivning	19 150 000:--
Nybyggnation	<u>37 955 381:--</u>
Bokfört värde	70 660 056:--

Mark

Anskaffningsvärde	<u>10 013 000:--</u>
Bokfört värde	10 013 000:--

Totalt bokfört värde 80 673 056:--

Taxeringsvärde

Byggnad bostäder	24 400 000:--
Byggnad lokaler	1 294 000:--
Mark bostäder	11 000 000:--
Mark lokaler	<u>165 000:--</u>

Taxeringsvärde 36 859 000:--

Fastigheten beteckning Violen 5 i Stockholm.

<u>Byggnad</u>	<u>2013-12-31</u>
Anskaffningsvärde	10 611 095:--
Uppskrivning	15 750 000:--
Nybyggnation	<u>28 940 000:--</u>
Bokfört värde	55 301 095:--

Mark

Anskaffningsvärde	<u>8 500 000:--</u>
Bokfört värde	8 500 000:--

Totalt bokfört värde 63 801 095:--

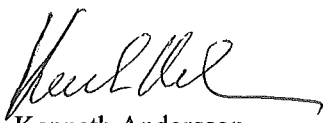
Taxeringsvärde

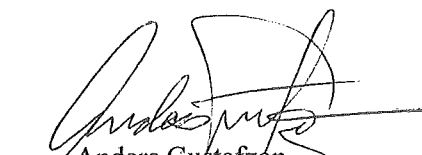
Byggnad bostäder	21 000 000:--
Mark bostäder	<u>9 400 000:--</u>

Taxeringsvärde 30 400 000:--

Anskaffningsvärdena på byggnader och mark har proportionaliserats i förhållande till taxeringsvärdets fördelning.


Stockholm 2014-04-03

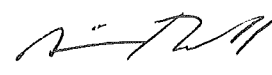

Kenneth Andersson


Anders Gustafzon

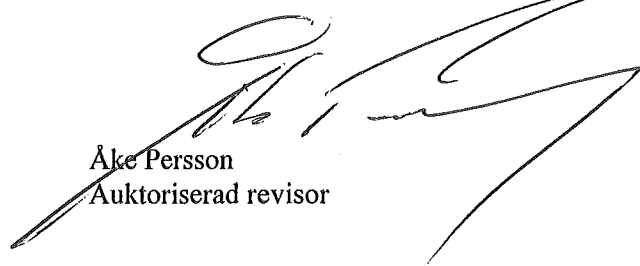

Torbjörn Båth


Agneta Hellström


Johan Östli


Niklas Thorell

Revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har avgivits 2014-04-03.


Åke Persson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Violen i Midsommarkransen

769621-4308

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Violen i Midsommarkransen 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.

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 31 december 2013 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.



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 vinsten för Brf Violen i Midsomarkransen samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

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

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

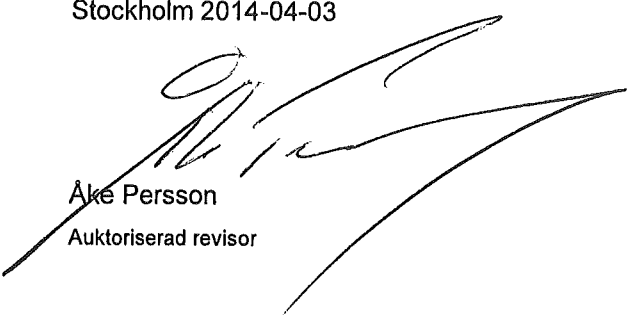
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

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

Uttalanden

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

Stockholm 2014-04-03



Åke Persson
Auktoriserad revisor

