

Till Föreningsstämman i BRF Ataljéhuset 2010

Org.nr 769619-1803

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Ataljéhuset 2010 för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 mot lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 23 maj 2013


Jan-Erik Forsberg
Revisor

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Ateljéhuset 2010

769619-1803

Räkenskapsåret
2012-01-01 - 2012-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ateljéhuset 2010, 769619-1803 får härmed avge årsredovisning för 2012, bolagets tredje räkenskapsår.

Historik

Föreningen förvärvade under 2010 andelar i Eastmansvägen EKF som då var ägare till fastigheten kv Brunnsmästaren 1. Fastigheten var under total ombyggnad. Föreningen fusionerades i februari 2011 med Eastmansvägen EKF varefter föreningen blev direkt ägare till nämnda fastighet. Tillträde till lägenheterna för medlemmarna i föreningen startade i juni 2011. Därmed är föreningens ekonomi för 2011 baserad på 7 månader.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta lägenheter åt föreningens medlemmar. I fastigheten finns 37 lägenheter och lokaler till en förskola. Förskolan, Norrmalms stadsdelsförvaltning, hyr en lokal om 888 kvm. Kontraktet löper t.o.m. 2031-12-31. Aktuell hyra är 1 746 390 kr per år. Föreningen är frivilligt skatteskyldig för uthyrningen av lokalen.

Under 2012 har kvarvarande lägenheter upplåtits. Säljaren av andelarna i Eastmansvägen EKF har ställt en garanti där intäkter enligt den ekonomiska planen samt en snittränta för föreningen på 4% garanteras. Denna garanti gäller under 2 år från och med den 1 juni 2011. Föreningen har erhållit ersättning för skillnaden mellan aktuell debitering av hyresintäkter och intäkter enligt ekonomisk plan under upplåtelseperioden räknat fr.o.m. den 1 juni 2011.

Under 2012 har den mesta verksamheten bestått i att avsluta ombyggnaden av fastigheten. Byggande styrelse ersattes vid årsmötet den 28 juni. Stämman bordlade flertalet frågor men en interim styrelse valdes (Malou Larsson Klevhill, Lotta Särnman, Franco Fedeli och Peter Challis). Interim-styrelsen träffades 3 gånger. Inga direkta beslut fattades utan arbetet gällde mest att samla in information från Oscar Properties. Minnesanteckningar, men inget formellt protokoll, upprättades. Vid extrastämman 18 oktober 2012 fastställdes en formell styrelse (Malou Larsson Klevhill, Lotta Särnman, Pernilla Hansson och Jonas Lagerström). Tre protokollförda styrelsemöten har hållits under 2012.

Nya medlemmar i föreningen

Under perioden mellan ordinarie föreningsstämmorna juni 2012 - maj 2013 har fyra överlåtelser ägt rum: 304 Reinholdsson, 406 Linnarsson, 606 Alenius och 706 Feijen och Neuman.

Utestående frågor med Oscar Properties AB

Oscar Properties AB garanterar en tvist med entreprenören Kungsfiskaren som dess dotterbolag Pompejus AB, säljaren av andelarna i Eastman Ekonomisk förening, tagit på sig betalningsansvar för. Tvisten gäller fakturor i samband med ombyggnationen av fastigheten och uppkom under 2011. Oscar Properties AB garanterar också åtagandet att gräva ner kylanläggningarna till isbanan i Vasaparken. Åtagandet finns angivet i föreningens ekonomiska plan och utgör ett villkor av Stockholms Stad för att få konvertera fastigheten till bostäder.

Dispositioner beträffande vinst eller förlust

Vad beträffar föreningens resultat och ekonomiska ställning i övrigt, hänvisas till bifogade resultat- och balansräkningar.

Angående bokslutsrekommendationer föreslår styrelsen att

- 1) till förfogande stående medel överförs för att balanseras i ny räkning,
- 2) månadsavgifterna kvarstår oförändrade under 2013.

Ekonomisk översikt

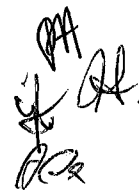
	2012-12-31	2011-12-31
Nettoomsättning, tkr	3 934	3 412
Årets resultat + avskrivningar, tkr	187	184
Hyra per kvm, lokal	2 260	1 967
Avgift per kvm, snitt	603	603

PA
for AL.
ACK

Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-594 970
årets resultat	-735 426
Totalt	<u>-1 330 396</u>
disponeras för	
avsättning yttre fond	357 000
balanseras i ny räkning	-1 687 396
Summa	<u>-1 330 396</u>

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>
Nettoomsättning	1	3 933 602	3 412 011
		<u>3 933 602</u>	<u>3 412 011</u>
Rörelsens kostnader			
Drift och underhåll	2	-1 504 085	-1 691 126
Övriga externa kostnader	3	-84 326	-71 695
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4	-922 166	-422 049
Rörelseresultat		<u>1 423 025</u>	<u>1 227 141</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	4	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-2 158 455	-1 465 111
Resultat efter finansiella poster		<u>-735 426</u>	<u>-237 970</u>
Resultat före skatt		<u>-735 426</u>	<u>-237 970</u>
Årets resultat		<u>-735 426</u>	<u>-237 970</u>

PA
AK
AOK

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	352 767 585	353 689 751
		<u>352 767 585</u>	<u>353 689 751</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>352 767 585</u>	<u>353 689 751</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 573	4 020
Övriga fordringar	7	69 826	40 640 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 803	14 051
		<u>110 202</u>	<u>40 658 071</u>
Kassa och bank		<u>3 080 926</u>	<u>914 054</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 191 128</u>	<u>41 572 125</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>355 958 713</u>	<u>395 261 876</u>

AA
AR
A Ca

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	0,5

Avskrivning 2011 har skett på 6 månader på fastighetens bokförda värde för byggnad.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>
Avgifter medlemmar	2 163 604	1 262 102
Hysesintäkter lokal	1 769 998	
Övriga intäkter vid ombildning		1 131 180
Hysesintäkter lokal juni-dec		1 018 729
Summa	3 933 602	3 412 011

[Handwritten signature]
Ark

Not 2 Drift och underhåll

	2012-12-31	2011-12-31
Fastighetskostnader jan-maj		1 042 202
Fastighetskostnader juni-dec		648 924
Fastighetsel	125 557	
Värme	514 415	
Bredbandskostnader	65 083	
Vatten/avlopp	71 942	
Renhållning	190 364	
Snöskottning	155 566	
Löpande reparationer	72 409	
Fastighetsskatt	170 000	
Försäkring	34 376	
Teknisk förvaltning	104 373	
	1 504 085	1 691 126

Not 3 Övriga externa kostnader

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Revisionsarvode	11 872	36 075
Redovisningstjänster	60 634	34 676
Övriga kostnader	11 820	944
Summa	84 326	71 695

Not 4 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Byggnader	922 166	422 049
Summa	922 166	422 049

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Räntekostnader, juni-dec		1 465 111
Räntekostnader	2 158 455	
Summa	2 158 455	1 465 111

Not 6 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	354 111 800	
-Nyanskaffningar		184 433 229
Byggnad		169 678 571
Mark		
	354 111 800	354 111 800
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-422 049	
-Årets avskrivning enligt plan	-922 166	-422 049
	-1 344 215	-422 049
Redovisat värde vid årets slut	352 767 585	353 689 751
Taxeringsvärde byggnader	50 000 000	50 000 000
Taxeringsvärde mark	46 000 000	46 000 000

96 000 000 96 000 000

Not 7 Övriga fordringar

	2012-12-31	2011-12-31
Insatser		24 830 422
Upplåtelseavgifter		15 809 578
Övriga kortfristiga fordringar	69 826	
Redovisat värde vid årets slut	69 826	40 640 000

Not 8 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Avsättning yttre fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	190 000 002	102 111 798		-237 970
Förändring yttre fond			357 000	-357 000
Årets resultat				-735 426
Vid årets slut	190 000 002	102 111 798	357 000	-1 330 396

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2012-12-31	2011-12-31
Lån SEB, bundet t o m 2014-12-28, ränta 2,87%	15 688 280	15 688 280
Lån SEB, bundet t o m 2014-12-28, ränta 2,87%	15 700 000	15 700 000
Lån SEB, bundet t o m 2014-08-28, ränta 3,28%	15 700 000	15 700 000
Lån SEB, bundet t o m 2016-08-28, ränta 3,91%	15 700 000	15 700 000
	62 788 280	62 788 280

Not 10 Övriga skulder kortfristiga

	2012-12-31	2011-12-31
Skuld till Pompejus AB	-	39 100 156
Momsskuld q4	97 008	94 494
	97 008	39 194 650

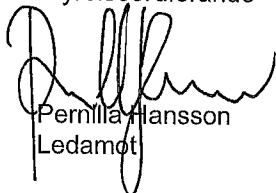
MA
\$ Q, A,
ACD

Underskrifter

Stockholm den 21 maj 2013



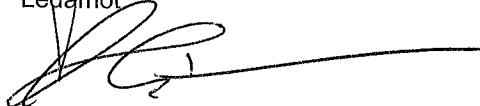
Malou Larsson Klevhill
Styrelseordförande



Pernilla Hansson
Ledamot



Jonas Lagerström
Ledamot



Anne-Charlotte Eklöf Särnman
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 23/5 2013



Jan-Erik Forsberg
Extern revisor