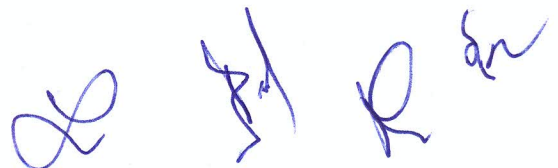


Årsredovisning
för
Brf Nybropalatset

769621-4654

Räkenskapsåret

2013



Styrelsen för Brf Nybropalatset får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Förvaltningsberättelse

Fastighet: Bävern 21

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-05-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-03-04 och nuvarande stadgar registrerades 2010-11-30 hos Bolagsverket.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Sushma Nordemar	Ordförande
Peter Larsson	Kassör
Lars Töttrup	Sekreterare
Beaumont Montgomerie-Neilson	Ledamot
Linda Mihailovic	Ledamot
Jan Rydingsvärd	Suppleant

Revisor har varit Berit Holmgren godkänd revisor på Carlsson & Partner Revisionsbyrå AB.

I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Linda Mihailovic.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 mars 2013.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 5 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Inga arvoden har utbetalats till styrelsen under året.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB.

Den tekniska förvaltningen har skötts av: Stridbar Fastighet Service AB Anders Hagberg.



Fastigheten

Föreningens fastighet består av 20 st medlemslägenheter varav 4st har överlåtits under året.

Föreningen upplåter med hyresrätt 2 st lokaler, 1 st sk. tekniskt utrymme och 3st garageplatser.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta</u>	<u>Kontraktets löptid</u>
UMTS Nät	3 kvm	2018-03-31
Goso Profilreklam	58 kvm	2017-04-30
Showroom-Inredning och Design	114 kvm	2017-10-31

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Brandkontoret.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Medlemmarna tog själva över ansvaret för föreningen från Johan Sandström, projektansvarige hos Lean Equitiy AB/BLDG Holding AB. Överlämnandet skedde efter ordinarie föreningsstämma den 21 mars 2013. Den tidigare styrelsen beviljades inte ansvarsfrihet under den föreningsstämman.

Styrelsen tog under hösten beslut att byta styrenheten i fjärrvärmeenheten i syfte att spara energi och pga ökade servicekostnader. Medlemmarna informerades mailleds och ombads inkomma med ev. kommentarer före slutlig upphandling. Inga invändningar inkom, varför en ny styrenhet beställdes för leverans efter årsskiftet.

Styrelsen har via, Bobo Montgomerie och Peter Larsson, haft ett avstämningsmöte i november med Johan Sandström i syfte att klargöra vissa oreglerade kostnadsposter som styrelsen ansåg skall bäras av Johan Sandströms bolag.

Ekonomi

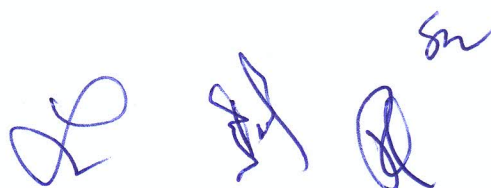
Taxeringsvärdet för fastigheten är 90 733 000 kr varav 38 016 000 kr avser mark.
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 85 000 000 kr samt lokaler 5 733 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1210 kr per bostadslägenhet under 2013, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.




Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	0
årets förlust	-382 585
	-382 585

behandlas så att	
till fond för yttre underhåll avsätts	74 320
i ny räkning överföres	-456 905
	-382 585

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



Resultaträkning

	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 565 866	0
Övriga rörelseintäkter		4 476	0
		1 570 342	0
Rörelsens kostnader	2		
Reparationer och underhåll		-96 198	0
Driftskostnader		-230 509	0
Taxebundna kostnader		-382 335	0
Administrationskostnader		-92 095	0
Fastighetsskatt/Kommunal avgift		-81 530	0
Avskrivningar		-293 081	0
		-1 175 748	0
Rörelseresultat		394 594	0
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		464	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-777 643	0
		-777 179	0
Resultat efter finansiella poster		-382 585	0
Årets resultat		-382 585	0



Balansräkning

Not

2013-12-31

2012-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

3

201 448 917

201 741 998

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

0

54 354

Summa anläggningstillgångar

201 448 917

201 796 352

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

82 954

4 317

Momsfordringar

51 384

2 270

Övriga fordringar

17

308 963

Förutbetalda kostnader

4

38 651

0

173 006

315 550

Kassa och bank

318 351

75 328

Summa omsättningstillgångar

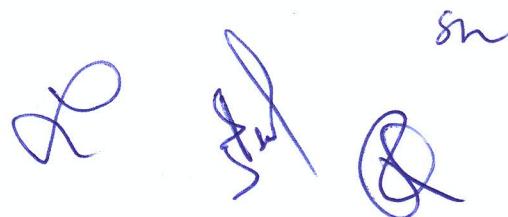
491 357

390 878

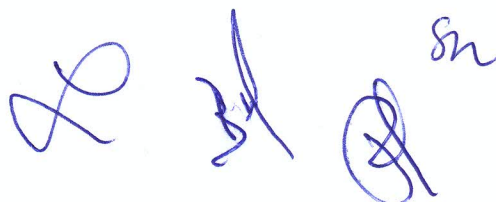
Summa tillgångar

201 940 274

202 187 230



Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	5		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		147 065 200	147 065 200
Upplåtelseavgifter		36 476 798	36 476 798
		183 541 998	183 541 998
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-382 585	0
Summa eget kapital		183 159 413	183 541 998
Långfristiga skulder			
	6		
Byggnadskreditiv		0	18 200 000
Skulder till kreditinstitut		18 200 000	0
Summa långfristiga skulder		18 200 000	18 200 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		58 896	309 464
Skatteskulder		81 530	0
Momsskuld		-11 615	27 419
Övriga skulder		169 737	-50 077
Upplupna kostnader	7	139 729	158 426
Förutbetalda avgifter och hyror		142 584	0
Summa kortfristiga skulder		580 861	445 232
Summa eget kapital och skulder		201 940 274	202 187 230
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		18 200 000	18 200 000
		18 200 000	18 200 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga



Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Anläggningstillgångar

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och den förväntade nyttjandeperioden.

Noter

Not Avskrivningar

	2013-12-31	2012-12-31
Byggnad	0,25 %	0,00 %

Not 1

	2013	2012
Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter bostäder	1 013 784	0
Hysesintäkter lokaler, moms	465 368	0
Hysesintäkter garage	48 000	0
Hysesintäkter garage, moms	24 000	0
Avfallshantering, moms	14 713	0
	1 565 865	0

Not 2

	2013	2012
Reparationer och underhåll		
Hysesrätt	1 997	0
Bostadsrätt	887	0
Dörrar och lås	13 008	0
VA	629	0
Värme	5 943	0
Ventilation	5 836	0
Hissar	18 410	0
Gård	1 063	0
Portar	17 918	0
Övriga rep./underhåll	30 506	0
	96 197	0



Driftskostnader

Fastighetsskötsel grundavtal	32 542	0
Fastighetsskötsel extradeb	2 632	0
Städning grundavtal	94 626	0
Övr besiktn/kontroller	4 141	0
Sotning	2 465	0
Hiss serviceavtal	2 951	0
Övr. kostn. för köpta tjänster	0	0
Bredband	50 993	0
Fastighetsförsäkring	29 362	0
Ersättn till hyresgäst/medlem	5 000	0
Förbrukningsinventarier	0	0
Förbrukningsmaterial	5 798	0
	230 510	0

Taxebundna kostnader

Elavgifter	40 678	0
Uppvärmning	300 997	0
Vatten	16 174	0
Sophämtning	24 487	0
	382 336	0

Administrationskostnader

Administration, kontorsmateriel	1 780	0
Revisionsarvode extern revisor	32 739	0
Extradeb. ekonomiskförvaltn	3 535	0
Arvode ekonomisk förvaltning	46 220	0
Konsultarvoden	3 110	0
Bankkostnader	3 211	0
Övriga externa kostnader	1 500	0
	92 095	0

Fastighetsskatt/kommunal avgift

Kommunal fastighetsavgift	24 200	0
Fastighetsskatt	57 330	0
	81 530	0

Arvoden, löner och sociala avgifter

Avskrivningar

Avskrivning byggnad	-293 081	0
	-293 081	0



Not 3 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	201 741 998	111 883 277
Omklassificeringar	-84 509 723	89 858 721
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	117 232 275	201 741 998
Årets avskrivningar	-293 081	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-293 081	
Utgående redovisat värde	116 939 194	201 741 998
Taxeringsvärden byggnader	52 717 000	
Taxeringsvärden mark	38 016 000	
	90 733 000	
Bokfört värde byggnader	116 939 194	201 741 998
Bokfört värde mark	84 509 723	
	201 448 917	201 741 998

Enligt Skatteverket inget taxeringsvärde 2012.

Not 4 Förutbetalda kostnader

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetald byggförsäkring	16 020	
Förutbetald försäkring	11 538	
Förutbetald ekonomisk förvaltning	11 093	
	38 651	

Not 5 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	147 065 200	36 476 798	
Årets resultat			-382 585
Belopp vid årets utgång	147 065 200	36 476 798	-382 585

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2013-12-31	Lånebelopp 2012-12-31
Swedbank	2,32	3 mån	18 200 000	18 200 000
			18 200 000	18 200 000



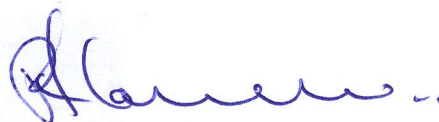
Not 7 Upplupna kostnader

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupet revisorsarvode	12 338	
Upplupna räntekostnader	93 599	
Upplupen kostnad el	3 909	
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	2 712	
Upplupen kostnad värme	27 171	
Upplupna kostnader diverse		158 426
	139 729	158 426

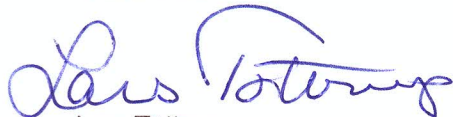
Stockholm, *den 20/2* 2014



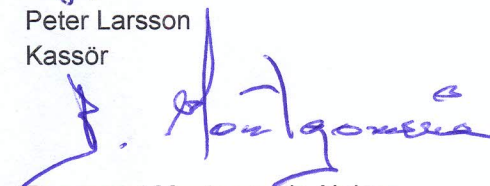
Sushma Nordemar
Ordförande



Peter Larsson
Kassör



Lars Töttrup
Sekreterare



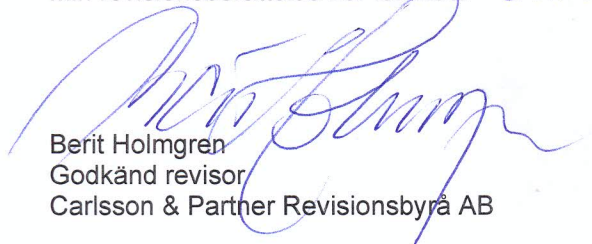
Beaumont Montgomerie-Nelson
Ledamot



Linda Mihailovic
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats *den 21 februari* 2014



Berit Holmgren
Godkänd revisor
Carlsson & Partner Revisionsbyrå AB