

Årsredovisning

Brf Pallen 7

769621-5750

Styrelsen för Brf Pallen 7 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Tilläggsupplysningar	7 - 8
- Underskrifter	9

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Pallen 7 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Södertälje Pallen 7.
Fastigheten har 27 bostäder, samtliga upplåtna med bostadsrätt.
Föreningen hyr ut lokaler om totalt 840 m².

Styrelsen består av :

Maria Challma

Jens Håxell

Alexandra Dahlin

Arash Gholipour Taballvandani

Bostadsförvaltning Sv.AB har under året 2015 bistått föreningen med ekonomisk och administrativ förvaltning, samt påbörjat en långsiktig planering av föreningens ekonomi.

Fn. har föreningen ett positivt kassaflöde, men uppvisar ett negativt resultat mycket beroende på att föreningen gör avskrivningar på byggnaden med 314 Tkr.

För att långsiktigt ha medel för kommande underhåll kommer föreningens styrelse behöva se över avgifterna under 2016.

En bedömning ligger fn. på att avgifter kommer behövas höjas med cirka 10 %.

BRISTER I TIDIGARE ÅRSREDOVSNINGAR

Tidigare års bokföring och upprättande av årsredovisningar ger en till viss del haltande jämförelser.

Hyses och avgiftsintäkter har inte periodiserats korrekt, och alla kostnader har klumpats ihop vilket ger medlemmarna en mindre god överblick av föreningens kostnader.

From. 2015 kommer detta vara åtgärdat.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har påbörjat en utredning av det långsiktiga underhållsbehov som föreningen har för fastigheten.

Föreningen kommer med hjälp av en konsult upprätta en långsiktigt underhållsplan.

Föreningen kommer efter upprättande av underhållsplan göra en långsiktig budget, och även undersöka möjligheten till att refinansiera sina lån till en lägre kostnad.

Första steget är upprättande av underhållsplanen, vilket beräknas vara klart under maj 2016.

Medlemsinformation

8 st av föreningen medlemslägenheter har under 2015 överlåtits.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1501-1512	1401-1412	1301-1212
Nettoomsättning	1 859	1 938	1 833
Resultat efter finansiella poster	-431	2	2
Soliditet %	40	41	41

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-3 653 555
Årets resultat	-431 000
<i>Summa</i>	<i>-4 084 555</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	20 272
Balanseras i ny räkning	-4 104 827
<i>Summa</i>	<i>-4 084 555</i>

Förening skall enligt stadgar avsätta 0,1% av fastighetens taxeringsvärde till en så kallad fond för yttre underhåll.

Detta har inte skett korrekt under tidigare år.

Långsiktigt kommer avsättning baseras på en underhållsplan, men årets avsättning är 0,1% av tax.värdet i enlighet med stadgar.

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

1

		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter och hyror	2	1 859 343	1 938 185
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 859 343	1 938 185
Rörelsekostnader			
Förvaltningstjänster	3	-67 354	-
Reparation och underhåll	4	-53 292	-
Taxebundna kostnader	5	-579 071	-
Övriga föreningskostnader	6	-159 882	-750 139
Fastighetsskatt		-86 101	-
Avskrivningar Byggnad		-314 779	-
Summa rörelsekostnader		-1 260 479	-750 139
Rörelseresultat		598 864	1 188 046
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	10
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 029 864	-1 186 185
Summa finansiella poster		-1 029 864	-1 186 175
Resultat efter finansiella poster		-431 000	1 871
Resultat före skatt		-431 000	1 871
Årets resultat		-431 000	1 871

BALANSRÄKNING

1

		2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	50 779 802	51 094 581
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		50 779 802	51 094 581
Summa anläggningstillgångar		50 779 802	51 094 581
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		–	72 718
Övriga fordringar		303	256 345
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		–	34 465
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		303	363 528
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		482 903	299 231
<i>Summa kassa och bank</i>		482 903	299 231
Summa omsättningstillgångar		483 206	662 759
SUMMA TILLGÅNGAR		51 263 008	51 757 340

	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	8	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	24 730 000	24 730 000
Fond för yttre underhåll	20 272	20 272
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>24 750 272</i>	<i>24 750 272</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-3 651 684	-3 653 555
Årets resultat	-431 000	1 871
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-4 082 684</i>	<i>-3 651 684</i>
Summa eget kapital	20 667 588	21 098 588
Långfristiga skulder	9	
Övriga skulder till kreditinstitut	29 750 000	30 000 000
Summa långfristiga skulder	29 750 000	30 000 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	387 956	379 473
Skatteskulder	171 500	170 609
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	285 964	108 670
Summa kortfristiga skulder	845 420	658 752
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	51 263 008	51 757 340
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER		
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	30 000 000	30 000 000
Summa ställda säkerheter	30 000 000	30 000 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	0,8	125

Not 2 Avgifter och hyror

	2015	2014
Avgifter från bostadsrätter	859 284	948 275
Hyror från lokaler	989 904	989 910
Övriga intäkter	10 155	–
	1 859 343	1 938 185

2014 års avgifter är inte korrekta pga. tidigare periodiseringsfel.

Not 3 Förvaltningstjänster

	2015	2014
Köpt fastighetsförvaltning	22 372	–
Städning	38 246	–
Övrigt	6 737	–
	67 355	–

Not 4 Reparation och underhåll

	2015	2014
Reparation/underhåll i bostäder	23 108	–
Reparation/underhåll i lokaler	0	–
Reparation/underhåll gemensamma utrymmen	5 139	–
Reparation/underhåll installationer	2 994	–
Reparation/underhåll markytor	538	–
Reparation/underhåll övrigt	15 723	–
Snö och halkbeskämning	5 790	–
	53 292	–

Not 5 Taxebundna kostnader

	2015	2014
El	14 142	–
Värme	332 437	–
Vatten och avlopp	176 286	–

Sophantering	56 206	–
	579 071	–

Not 6	Övriga föreningskostnader	2015	2014
	Fastighetsförsäkring	37 049	–
	Pant och överlåtelse avgifter	5 588	–
	2014 samtliga "övriga externa kostnader"	–	750 139
	Övriga förvaltningskostnader	43 075	–
	Ekonomisk och administrativ förvaltning	62 395	–
	Bankavgifter	2 455	–
	Föreningavgifter, medlemskap	9 320	–
		159 882	750 139

Not 7	Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	36 736 178	36 736 178
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Uppskrivning mark	14 900 000	14 900 000
	Utgående anskaffningsvärden	51 636 178	51 636 178
	Ingående avskrivningar	-541 597	-541 597
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-314 779	–
	Utgående avskrivningar	-856 376	-541 597
	Redovisat värde	50 779 802	51 094 581
	Taxeringsvärden	20 272 000	20 272 000

Not 8	Förändringar i eget kapital				
	Medlems- insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	24 730 000	20 272	-3 653 555	1 871	21 098 588
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Årets resultat				-431 000	-431 000
Belopp vid årets utgång	24 730 000	20 272	-3 653 555	-429 129	20 667 588

Not 9	Förfallotid skulder	2015-12-31	2014-12-31
	<i>Skulder till kreditinstitut</i>		
	Förfaller mellan 1 och 5 år	500 000	–
	Förfaller senare än 5 år	29 250 000	30 000 000

Räntan är rörlig till 3,41%
Årlig amortering uppgår till 500,000kr

UNDERSKRIFTER

Södertälje

Maria Challma

Jens Håxell

Alexandra Dahlin

Arash Gholipour Taballvandani

Min revisionsberättelse har lämnats

Maria Faregård
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Pallen 7, 769621-5750.

Rapport om årsredovisningen:

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Pallen 7 för år 2015-01-01 - 2015-12-31.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen:

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören 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 väljervilka 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 och verkställande direktörens 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 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar:

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Brf Pallen 7 för år 2015-01-01 - 2015-12-31.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar:

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas ansvar:

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, 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 disponerar, vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Södertälje

Maria Faregård
Revisor