

Härmed kallas medlemmarna i Brf Pålen 7 till Ordinarie Årsstämma

TID: Onsdag den 17 april 2013, kl. 19.00

PLATS: Vardagens Dramatik

DAGORDNING:

1. Stämmans öppnande
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden
3. Val av ordförande för stämman
4. Anmälan om protokollskrivare
5. Val av justeringsmän, tillika rösträknare
6. Frågan om kallelsen till stämman behörigen skett
7. Godkännande av dagordningen
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Fastställande av balans och resultaträkning
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust
13. Fråga om ersättning för styrelseuppdrag och övriga uppdrag i föreningen
14. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisor och suppleant
17. Val av valberedning
18. Inkomna motioner, bifogas kallelsen
19. Stämmans avslutning

Informationsmöte i anslutning till årsmötet!

- Gårdsrenovering, lägesrapport
- Balkongprojekt, lägesrapport
- Övriga frågor

Mötet avslutas med enklare buffé med dryck!

Vi i styrelsen hoppas att du, liksom alla övriga medlemmar, deltar i stämman och att vi tillsammans känner ett ansvar för föreningens ekonomi och vår boendemiljö.

Stockholm den 2 april 2013

BRF Pålen 7

Styrelsen

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Pålen 7 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är en rätt i föreningen som en medlem har på grund av uppåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2004-11-12.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, kv Pålen 7 bebyggdes 1909 och är belägen i Stockholms kommun. På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 30 lägenheter och 3 hyreslokaler.

Lägenhetsfördelning:

1 st	1 rum		
4 st	1 rum och kök		
7 st	2 rum och kök		
3 st	3 rum och kök		
9 st	4 rum och kök		
6 st	5 rum och kök	Total bostadsyta: 3 275 kvm	Total lokalyta: 521 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

<i>Verksamhet</i>	<i>Yta kvm</i>	<i>Löptid t.o.m.</i>
Restaurang	157,0	2016-03-31
Kontor	130,0	2014-07-31
Vardagens Dramatik	234,0	2015-07-31

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2012-05-23 bestått av:

Ordinarie	Åke Stenlund Urban Paulsson Mats Olsson Mirja Backlund Ulf Isaksson	Ordf.
-----------	---	-------

Suppleanter	Göran Sjöqvist Magnus Nygårds
-------------	----------------------------------

Revisorer Ordinarie	Rebecca Hort
------------------------	--------------

Suppleant	Arne Karlsson
-----------	---------------

Valberedning

Henrik Friman
Titti Sjöblom

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 0 (1) st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 0 (0) st andrahandsuthyrningar.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehåses med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 48 (49) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 9 (9) protokollförda sammanträden samt 1 extra föreningsstämma.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB; Uppsala.

Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB, Uppsala.

Trappstäd har ombesörjts av Anders Lindbergs Städ.

Från och med hösten 2012 sköts fastighetsskötseln av Zackarias Hort.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Ekonomi - Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden sker av beslutande organ som enligt stadgarna är styrelsen och omförelse görs via balanserat resultat.

Reservering har skett under året med 400 000 kronor och inget ianspråktagande har skett.

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1949.

För inkomståret 2012 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För föreningen är det lägsta beloppet beräknat till 40 950 kronor d.v.s. 1 365 kronor per bostadslägenhet.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 26,3 %.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 226 329 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 0 kronor.

Gårdsrenovering

Under 2012 blev gårdsrenoveringen klar. Dock har föreningen bestridit fakturor från Respons Entreprenad AB på 576 456 kr.
Aktivering av kostnaden kommer att ske från och med 2013.

Årsavgifter

Genomsnittlig avgift per 2012-12-31 uppgår till 303 kr/kvm.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2013 = 1 113 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2013 = 445 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

	2012	2011	2010	2009	2008
Flerårsöversikt					
Nettoomsättning	1 849 949	1 827 029	1 817 024	1 825 711	1 795 963
Resultat före reservering	14 986	44 255	-459 542	549 572	539 793
Reservering yttre reparationsfond	-400 000	-400 000	-400 000	-400 000	-480 000
Saldo yttre reparationsfond	807 274	407 274	7 274	307 274	1 024
Lån per kvm yta	1 660	790	801	1 068	1 068
Kassalikviditet (%)	89	207	93	467	270
Årsavgift bostäder kronor/kvm	303	303	303	303	303
Fjärrvärme (MWh) Ber årsförbrukn.	571	547	625	521	490
El (MWh) Ber årsförbrukn.	31	24	26	28	24

Beräkningsgrund för lån per kvm yta har ändrats pga utökat lån på 1,8 milj kr avseende gårdsrenoveringen samt omläggning av checkkredit på 1,5 milj kr som upptagits som lån under 2012.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

ansamlad förlust	-4 229 928
årets vinst	14 986
	-4 214 942
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-4 214 942
	-4 214 942

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

Resultaträkning	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Föreningens intäkter	1	1 849 949	1 827 029
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-226 329	-251 755
Driftskostnader	3	-970 621	-997 777
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-121 380	-85 600
Personalkostnader	5	-23 808	-23 646
Avskrivningar	6	-262 858	-276 506
Resultat före finansiella poster		244 953	191 745
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	759	5 801
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-230 726	-154 730
		-229 967	-148 929
Resultat efter finansiella poster		14 986	42 816
Statlig skatt		0	1 439
Årets resultat		14 986	44 255

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	15 856 747	16 116 510
Mark		5 239 078	5 239 078
Pågående om- och tillbyggnader	10	2 676 456	0
Maskiner och inventarier	11	12 380	15 475
		23 784 661	21 371 063
Summa anläggningstillgångar		23 784 661	21 371 063
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		100	1
Kundfordringar		42 400	42 400
Övriga fordringar		42	3 470
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	48 224	45 392
		90 766	91 263
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		-14 976	0
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		734 778	594 980
		719 802	594 980
Summa omsättningstillgångar		810 568	686 243
SUMMA TILLGÅNGAR		24 595 229	22 057 306

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		17 531 900	17 531 900
Upplåtelseavgifter		3 255 846	3 255 846
Yttre reparationsfond		807 274	407 274
		21 595 020	21 195 020
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 229 928	-3 874 183
Årets resultat		14 986	44 255
		-4 214 942	-3 829 928
Summa eget kapital		17 380 078	17 365 092
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit	14	0	1 360 957
Fastighetslån	15	6 300 000	3 000 000
Summa långfristiga skulder		6 300 000	4 360 957
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	16	562 410	86 099
Skatteskulder		8 677	8 710
Övriga skulder		1 528	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	342 536	236 448
Summa kortfristiga skulder		915 151	331 257
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 595 229	22 057 306
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		7 399 999	7 399 999
		7 399 999	7 399 999
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år.

Ändrade redovisningsprinciper

Kabel-TV/Bredband har omklassificerats till Installationer under Maskiner och Inventarier.

Anläggningstillgångar

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

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	100 år
Tvättstuga	10 år
Ventilation	30 år
Lägenhetsdörrar	30 år
Bredbandsinstallation	10 år
Hissanläggning	30 år
Värmepanna	10 år
Fönster	30 år
Övriga inventarier	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

Finansiella instrument och värdepappersinnehav

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ har fattat beslut. Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen. Behörigt organ är styrelsen enligt föreningens stadgar.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2012	2011
Hysesintäkter lokaler	790 451	765 936
Fastighetsskatt	65 156	65 156
Årsavgifter bostäder	990 888	990 888
Ersättningar och intäkter	850	1 000
Fakturerade kostnader	2 604	4 050
	1 849 949	1 827 030

Not 2 Underhållskostnader

	2012	2011
Löpande reparationer	226 329	190 130
Reparationer och underhåll enligt undehållsplan	0	61 625
	226 329	251 755

Not 3 Drifftkostnader

	2012	2011
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	65 623	67 934
Sotning	16 175	0
Ventilationsundersökning	0	17 538
Serviceavtal	9 228	8 933
Besiktning hiss	2 763	0
Yttre skötsel/snöröjning	20 981	62 063
Fastighetsel	45 054	37 165
Uppvärmning	511 723	469 111
Vatten	44 739	47 019
Sophämtning	52 225	52 726
Container/grovsopor	1 831	0
Fastighetsförsäkring	60 795	55 050
Självrisk/reparation försäkringsskador	-45 892	8 384
Kabel-TV och internet	64 816	64 718
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	105 740	103 850
Övriga drifftkostnader	14 820	3 287
	970 621	997 778

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2012	2011
Administration, kontor och övrigt	26 846	21 303
Förvaltningsarvode	61 091	53 072
Övriga externa tjänster	33 443	11 225
	121 380	85 600

Not 5 Personalkostnader

	2012	2011
Löner	3 360	0
Sociala avgifter	520	0
Övriga personalkostnader	19 928	23 646
	23 808	23 646

Not 6 Avskrivningar

	2012	2011
Byggnad	147 460	147 460
Om/tillbyggnad	112 303	116 940
Inventarier	3 095	5 481
Kabel-TV/Bredband	0	6 625
	262 858	276 506

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2012	2011
Ränteintäkter	759	81
Överskatteränta ej skattepliktig	0	5 720
	759	5 801

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2012	2011
Räntekostnader	208 226	154 730
Övriga skuldrelaterade poster	22 500	0
	230 726	154 730

Not 9 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 482 184	19 482 184
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 482 184	19 482 184
Ingående avskrivningar	-3 365 674	-3 101 274
Årets avskrivningar	-259 763	-264 400
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 625 437	-3 365 674
Utgående redovisat värde	15 856 747	16 116 510
Taxeringsvärden byggnader	29 215 000	29 215 000
Taxeringsvärden mark	38 264 000	38 264 000
	67 479 000	67 479 000

Not 10 Pågående om- och tillbyggnader

Under 2012 blev gårdsrenoveringen klar. Dock har föreningen bestridit fakturor från Respons Entreprenad AB på 576 456 kr. Aktivering av kostnaden kommer att ske från och med 2013.

Not 11 Maskiner och inventarier

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	225 711	225 711
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	225 711	225 711
Ingående avskrivningar	-210 236	-198 130
Årets avskrivningar	-3 095	-12 106
Utgående ackumulerade avskrivningar	-213 331	-210 236
Utgående redovisat värde	12 380	15 475

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetald försäkring	43 274	39 158
Förutbetald Bredband	4 950	4 950
Övriga uppl pant/överlåtelseavgifter	0	1 284
	48 224	45 392

Not 13 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	17 531 900	3 255 846	407 274	-3 874 183	44 255
Årets reservering			400 000	-400 000	
Disposition av föregående års resultat:				44 255	-44 255
Årets resultat					14 986
Belopp vid årets utgång	17 531 900	3 255 846	807 274	-4 229 928	14 986

Not 14 Checkräkningskredit

	2012-12-31	2011-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	0	1 500 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	1 360 957

Checkräkningskrediten upphörde under 2012.

Not 15 Fastighetslån

	2012-12-31	2011-12-31
Långgivare - räntesats - ränteändring		
ÖEB - 3,48% - 3 mån rörlig ränta	1 000 000	1 000 000
ÖEB - 3,10% - 3 mån rörlig ränta	1 000 000	1 000 000
ÖEB - 3,48% - 3 mån rörlig ränta	4 300 000	1 000 000
	6 300 000	3 000 000

Not 16 Leverantörsskulder

Föreningen har bestridit fakturor från Respons Entreprenad AB på 576 456 kr. Dessa fakturor låg över årsskiftet 2012 i leverantörssreskontran och därav blir leverantörsskuldena 2012 högre än föregående år.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna räntekostnader	3 606	0
Förskottsbetalda hyror/avg	162 602	168 994
Upplupna uppvärmningskostnader	85 355	57 606
Upplupna elavgifter	6 029	3 729
Upplupna renhållningsavgifter	1 281	631
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	83 662	5 488
	342 535	236 448


Stockholm den


Mirja Backlund


Urban Paulsson


Mats Olsson


Åke Stenlund


Ulf Isaksson

Min revisionsberättelse har lämnats .

Rebecca Hort
Revisor