

Årsredovisning

för

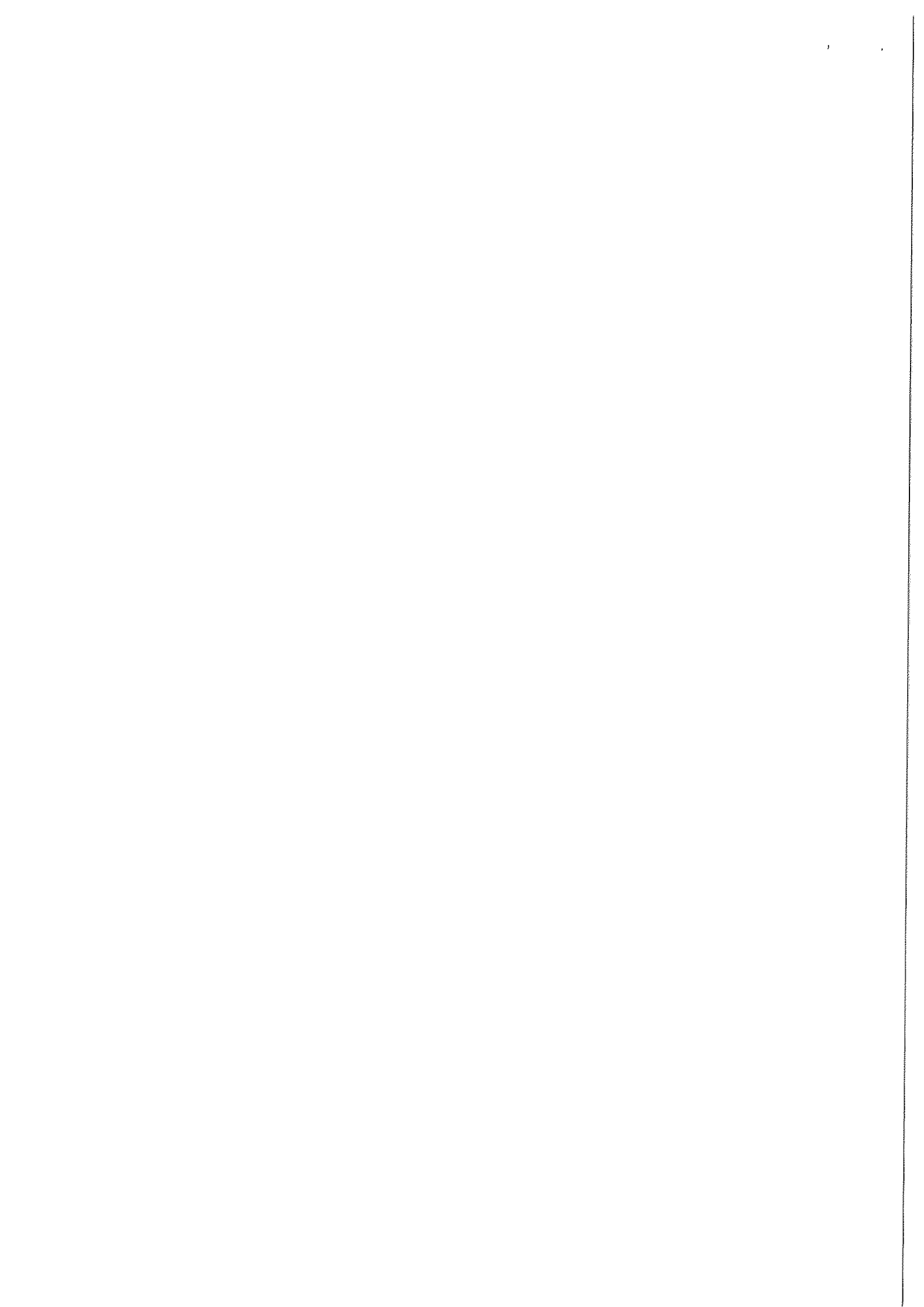
Brf Pålen 7

769600-3875

Räkenskapsåret

2013





Årsredovisning

Styrelsen för Brf Pålen 7 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

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	2017-07-31
Vardagens Dramatik	234,0	2015-07-31

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2013 bestått av:

Ordinarie	Åke Stenlund Caroline Stärner Mats Olsson Magnus Nygårds Ulf Isaksson	Ordf.
-----------	---	-------

Suppleanter	Göran Sjöqvist Agneta Nylöf
-------------	--------------------------------

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 1 (0) st överlåtelser ägt rum.

Dessutom har styrelsen beviljat 1 (0) st andrahandsuthyrning. 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 innehas 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 47 (48) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 11 (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.

Fastighetsskötseln sköts 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 omföring görs via balanserat resultat.

Reservering har skett under året med 82 000 kronor och inget ianspråktagande har skett.

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1949.

För inkomståret 2013 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För föreningen är det lägsta beloppet beräknat till 36 300 kronor d.v.s. 1210 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 52 295 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 124 587 kronor.

14 nya balkonger är byggda och besiktigade under 2013.

Gårdsrenovering

Under 2012/2013 blev gårdsrenoveringen klar. Dock har föreningen bestridit fakturor från Respons Entreprenad AB på 1 084 927 kr.

Aktivering av kostnaden kommer att ske från och med 2014.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Alla bostadsrättsföreningar med räkenskapsår som påbörjas 2014 kommer att omfattas av en ny normgivning för redovisning. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar, underhåll och ev underhållsfonder. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Årsavgifter

Genomsnittlig avgift per 2013-12-31 uppgår till 303 kr/kvm.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2014 = 1 110 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2014 = 444 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	1 933 844	1 849 949	1 827 029	1 817 024	1 825 711
Resultat före reservering	67 140	14 986	44 255	-459 542	549 572
Reservering yttre reparationsfond	-82 000	-400 000	-400 000	-400 000	-400 000
Saldo yttre reparationsfond	889 274	807 274	407 274	7 274	307 274
Lån per kvm yta	1 660	1 660	790	801	1 068
Kassalikviditet (%)	74	89	207	93	467
Årsavgift bostäder kronor/kvm	303	303	303	303	303

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	-4 296 942
årets vinst	67 140
	-4 229 802
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-4 229 802
	-4 229 802

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
Föreningens intäkter	1	1 933 845	1 849 949
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-176 882	-226 329
Driftkostnader	3	-987 347	-970 621
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-211 996	-121 380
Personalkostnader	5	-31 047	-23 808
Avskrivningar	6	-262 858	-262 858
Resultat före finansiella poster		263 715	244 953
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	9 486	759
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-206 061	-230 726
		-196 575	-229 967
Resultat efter finansiella poster		67 140	14 986
Årets resultat		67 140	14 986

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	15 596 984	15 856 747
Mark		5 239 078	5 239 078
Pågående om- och tillbyggnader	10	3 257 227	2 676 456
Maskiner och inventarier	11	9 285	12 380
		24 102 574	23 784 661
Summa anläggningstillgångar		24 102 574	23 784 661
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		180	100
Kundfordringar		88 945	42 400
Övriga fordringar		6 583	42
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	63 488	48 224
		159 196	90 766
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		650 437	-14 976
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		195 270	734 778
		845 707	719 802
Summa omsättningstillgångar		1 004 903	810 568
SUMMA TILLGÅNGAR		25 107 477	24 595 229

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
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		889 274	807 274
		21 677 020	21 595 020
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 296 942	-4 229 928
Årets resultat		67 140	14 986
		-4 229 802	-4 214 942
Summa eget kapital		17 447 218	17 380 078
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14	6 300 000	6 300 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	15	1 185 041	562 410
Skatteskulder		3 691	8 677
Övriga skulder		764	1 528
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	170 763	342 536
Summa kortfristiga skulder		1 360 259	915 151
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 107 477	24 595 229
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

	2013	2012
Hysesintäkter lokaler	873 722	790 451
Fastighetskatt	65 159	65 156
Årsavgifter bostäder	990 888	990 888
Ersättningar och intäkter	1 420	850
Fakturerade kostnader	2 655	2 604
	1 933 844	1 849 949

Not 2 Underhållskostnader

	2013	2012
Löpande reparationer	52 295	226 329
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	124 587	0
	176 882	226 329

Not 3 Driftkostnader

	2013	2012
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	65 704	65 623
Sotning	0	16 175
Serviceavtal	13 398	9 228
Besiktning hiss	3 005	2 763
Yttre skötsel/snöröjning	2 363	20 981
Fastighetsel	42 055	45 054
Uppvärmning	503 209	511 723
Vatten	51 986	44 739
Sophämtning	54 539	52 225
Container/grovsopor	3 375	1 831
Fastighetsförsäkring	67 249	60 795
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	-45 892
Kabel-TV och internet	64 844	64 816
Fastighetskatt/fastighetsavgift	108 400	105 740
Övriga driftkostnader	7 220	14 820
	987 347	970 621

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2013	2012
Administration, kontor och övrigt	17 999	26 846
Förvaltningsarvode	63 412	61 091
Övriga externa tjänster	130 585	33 443
	211 996	121 380

Not 5 Personalkostnader

	2013	2012
Löner	20 160	3 360
Sociala avgifter	3 120	520
Övriga personalkostnader	7 767	19 928
	31 047	23 808

Not 6 Avskrivningar

	2013	2012
Byggnad	147 460	147 460
Om/tillbyggnad	112 303	112 303
Inventarier	3 095	3 095
	262 858	262 858

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013	2012
Ränteintäkter	1 178	759
Överskatteränta ej skattepliktig	8 308	0
	9 486	759

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013	2012
Räntekostnader	206 061	208 226
Övriga skuldrelaterade poster	0	22 500
	206 061	230 726

Not 9 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 482 184	19 482 184
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 482 184	19 482 184
Ingående avskrivningar	-3 625 437	-3 365 674
Årets avskrivningar	-259 763	-259 763
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 885 200	-3 625 437
Utgående redovisat värde	15 596 984	15 856 747
Taxeringsvärden byggnader	32 814 000	29 215 000
Taxeringsvärden mark	41 396 000	38 264 000
	74 210 000	67 479 000

Not 10 Pågående om- och tillbyggnader

Under 2012/2013 blev gårdsrenoveringen klar. Dock har föreningen bestridit fakturor från Respons Entreprenad AB på 1 084 927 kr.

Aktivering av kostnaden kommer att ske från och med 2014.

Not 11 Maskiner och inventarier

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	225 711	225 711
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	225 711	225 711
Ingående avskrivningar	-213 331	-210 236
Årets avskrivningar	-3 095	-3 095
Utgående ackumulerade avskrivningar	-216 426	-213 331
Utgående redovisat värde	9 285	12 380

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetald försäkring	47 950	43 274
Förutbetald Bredband	4 950	4 950
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 588	0
	63 488	48 224

Not 13 Förändring av eget kapital

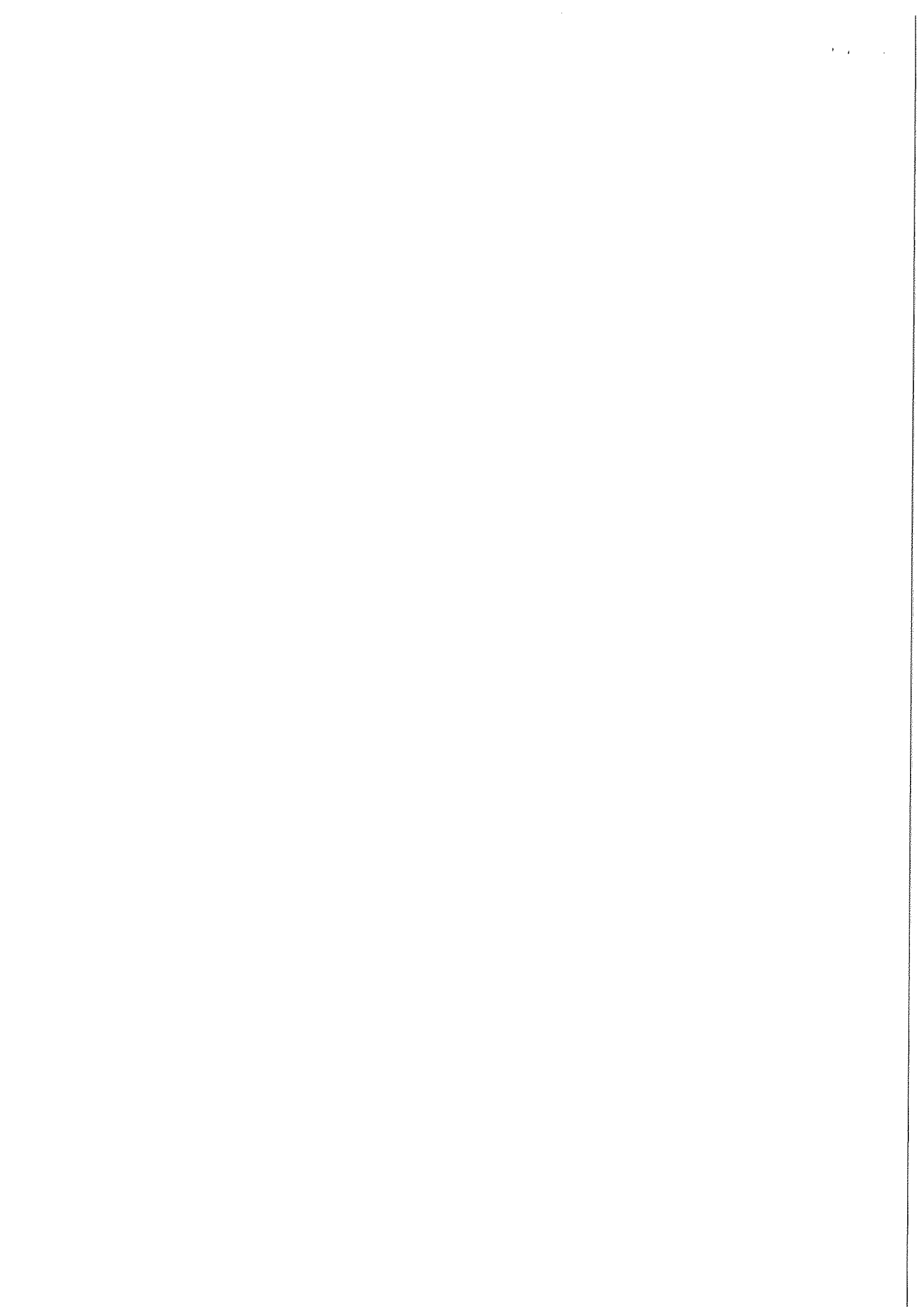
	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	17 531 900	3 255 846	807 274	-4 229 928	14 986
Årets reservering			82 000	-82 000	
Disposition av föregående års resultat:				14 986	-14 986
Årets resultat					67 140
Belopp vid årets utgång	17 531 900	3 255 846	889 274	-4 296 942	67 140

Not 14 Fastighetslån

	2013-12-31	2012-12-31
Långgivare - räntesats - ränteändring		
ÖEB - 3,018% - 3 mån rörlig ränta	1 000 000	1 000 000
ÖEB - 3,108% - 3 mån rörlig ränta	1 000 000	1 000 000
ÖEB - 3,108% - 3 mån rörlig ränta	4 300 000	4 300 000
	6 300 000	6 300 000

Not 15 Leverantörsskulder

Föreningen har bestridit fakturor från Respons Entreprenad AB på 1 084 927 kr. Dessa fakturor låg över årsskiftet 2012 i leverantörskontraktet och därav blir leverantörsskulderna 2013 högre än föregående år.




Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna räntekostnader	2 194	3 606
Förskottsbetalda hyror/avg	86 642	162 602
Upplupna uppvärmningskostnader	67 497	85 355
Upplupna elavgifter	3 795	6 029
Upplupna renhållningsavgifter	1 591	1 281
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 043	83 662
	170 762	342 535

Stockholm den 20/3-2014


Magnus Nygårds


Caroline Stjärner


Mats Olsson


Åke Stenlund



Ulf Isaksson

Min revisionsberättelse har lämnats .

Rebecca Hort
Revisor

