

Årsredovisning

2014-01-01 - 2014-12-31

Brf Pälskappan 2

Org.nr 769621-0876



MS
JC
R

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Tilläggsupplysningar	9
Underskrifter	13

Kontaktinformation

Postadress: Agnes Lagerstedts gata 12, 129 51 Hägersten

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309

0752-46 46 20 (kundsupport)

backoffice.deloitte@h1.se

www.deloitte.se





Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Pälskappan 2 i Stockholms kommun förvärvades 2010-06-15

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Agnes Lagerstedts Gata 12. Fastigheten byggdes 1955 och har värdeår 1955.

Tomträttsavtal finns till fastigheten då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt.

Tomträttsavgälden är per 2015-01-01 116 300 kr per år. Avtalet gäller till och med 2024-12-31.

Lägenheter och lokaler Fastigheten har en total lägenhetsyta på 2176 kvm fördelad på 38 lägenheter. Därutöver finns tvättstuga, källar- och vindsförråd, pann- och soprum. Föreningen har för närvarande inga lokaler för uthyrning. Uppvärmning sker med fjärrvärme. Hiss finns. I föreningen finns 7 parkeringsplatser. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende. I dagsläget är det kö till parkeringsplatserna.

Lägenhetsfördelning
8 st 1 rum och kök
15 st 2 rum och kök
13 st 3 rum och kök
1 st 5 rum och kök
1 st 6 rum och kök

Av dessa lägenheter är 32 upplåtna med bostadsrätt och 6 med hyresrätt.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Föreningen följer den tekniska beskrivning som upprättades 2010 och sträcker sig 10 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Stambyte	2000
Stamreglerings- och radiatorventiler	2000
Takmålning	2011
Fasadrenovering	2012
Nya balkonger	2012
Byte av entréparti	2013
Fiberanslutning till samtliga	2013
Nedgrävd avfallsbehållare	2014
OVK	2014
Ny undercentral för fjärrvärme	2014

Fastighetsförvaltning avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat avtal med Driftia AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-02-12 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-05-03 Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2010-02-12.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i fastighetsägarna

MG
MS
SL
M
CH

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 48 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 6. Antalet medlemmar som avgått under året är 6. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 48. Under året har 6 överlåtelse skett och ingen upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen har vid årets slut 6 bostadshyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 113 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 445 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2014-05-05, och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Valdes 2013 på 2 år:

Marie Gewalli	ledamot / Kassör
Thomas Spethman	ledamot

Valdes 2014 på 2 år:

Monica Björk	ledamot
Carl Hallberg	ledamot/Sekr.
Sebastian Lian	ledamot
Roland Stenutz	ledamot /Ordf.

Valdes 2014 på 1 år:

Sara Andersson	suppleant
Fredrik Kylhström	suppleant

Till **revisor** har Liselotte Herrlander, Herrlander Revision AB valts.

Valberedningen består av Tigran Zakarian. Tigran Zakarian gavs mandat att rekrytera ytterligare en person till valberedningen.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 12 st. Dessa ingår i det arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Ekonomisk förvaltning har föreningen avtal tecknat med Deloitte AB.

Den 17 februari 2014 hade föreningen en extra stämma för att välja en ny valberedning inför ordinarie föreningsstämma som hölls den 5 maj.

I början på året slutfördes arbetet på ventilationen och föreningen har nu en godkänd OVK.

Ett nytt sophanteringssystem har anskaffats och sopnedkassen stängts.

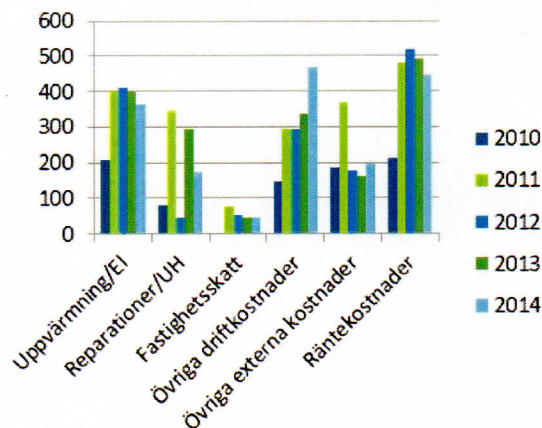
I augusti började det läcka vatten från värmeväxlaren för fjärrvärmens och installationen av en ny värmeväxlare var klar i december.

Den 11 oktober anordnades en städdag då medlemmarna hjälptes åt att städa gårdsplanen och gräsmattorna. Det fanns möjlighet att slänga egna grovsopor i en inhyrd container. Dagen avslutades med gemensam fika.

Styrelsen har kontinuerlig under året sänt ut nyhetsblad till de boende med uppdaterad information om händelser i föreningen.

Föreningens resultat för år 2014 är -228 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2013 på -343 Kkr. Förändringen mellan åren beror främst på att föreningen haft något ökade intäkter samt att räntekostnaderna minskat. Kostnadsutvecklingen i föreningen är förhållandevis stabil.

Kostnadsutveckling



Årsavgifterna har under året varit oförändrade men i samband med budgetarbetet inför år 2015 beslutade föreningen om en avgiftshöjning på 3 % fr.o.m. 1 april 2015.

Händelser efter räkenskapsåret

En spolning av stammarna kommer att genomföras under 2015. En översyn av alla radiatorer och balansering av uppvärmningen kommer att göras under 2015.

Styrelsen planerar att sända ut nyhetsblad till de boende fyra gånger under året.

Handwritten signatures: E, MG, AB, RS, CTH, SL

En gemensam städdag planeras till hösten och de boende får då även möjlighet att slänga grovsopor i en inhyrd container.

En generell besiktning av huset är planerad till sommaren/hösten 2015.

Trädgården och asfalten vid ingången till fastigheten behöver läggas om i framtiden.

Kostnaden och tidpunkt för dessa åtgärder är ännu inte känd men projekteringen kommer att påbörjas under 2015.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Trapphusbelysning	2015	50
Stamspolning	2015	Ej klart
Lagning av radiatorer	2015	150
Entréplan	2016	Ej klart

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 1,5 mkr för den närmaste 5-års period. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår till höger.

Flerårsöversikt

	2010	2011	2012	2013	2014
Nettoomsättning, kkr	691	1699	1792	1796	1 903
Resultat efter finansiella poster, kkr	-273	-530	41	-343	-228
Soliditet, %	65	66	67	67	67
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	534	551	615	650	650
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	8 456	8 212	7 888	7 864	7 812
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	15 607	15 654	15 618	15 618	15 618
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,63	3,22	3,49	3,32	3,04
Fastighetens belåningsgrad, % *	37,5	37,74	33,77	33,92	34

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Nyckeltalen för jämförelseåren har inte räknats om.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-1 394 278
Årets resultat	-227 869
	<hr/>
	-1 622 147
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	80 400
I ny räkning överföres	-1 702 547
	<hr/>
	-1 622 147

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

Handwritten signatures: E, MG, CH, AS, SL

RESULTATRÄKNING

	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 640 836	1 605 008
Övriga rörelseintäkter	2	261 882	190 592
		<u>1 902 718</u>	<u>1 795 600</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-1 046 934	-1 070 113
Övriga externa kostnader	4	-124 663	-110 614
Fastighetsadministration	5	-72 280	-50 010
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-442 861</u>	<u>-424 279</u>
		<u>-1 686 738</u>	<u>-1 655 016</u>
Rörelseresultat		215 980	140 584
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		2 441	7 306
Räntekostnader		<u>-446 290</u>	<u>-490 890</u>
		-443 849	-483 584
Resultat efter finansiella poster		-227 869	-343 000
Årets resultat		-227 869	-343 000

E MG LS SC
NB CH

BALANSRÄKNING

		2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	42 991 837	43 413 009
Inventarier, verktyg och installationer	7	466 208	40 463
		<u>43 458 045</u>	<u>43 453 472</u>
Summa anläggningstillgångar		43 458 045	43 453 472
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		600	0
Aktuell skattefordran		0	1 634
Övriga fordringar		6 251	226
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	333 781	221 120
		<u>340 632</u>	<u>222 980</u>
Kassa och bank		1 977 078	2 248 474
Summa omsättningstillgångar		2 317 710	2 471 454
SUMMA TILLGÅNGAR		45 775 755	45 924 926

*R MG SL
AS AS CH*

BALANSRÄKNING

		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		29 269 477	29 269 477
Inbetalda upplåtelseavgifter		2 700 243	2 700 243
Fond för yttre underhåll		289 325	208 925
		<u>32 259 045</u>	<u>32 178 645</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 394 278	-970 879
Årets resultat		-227 869	-343 000
		<u>-1 622 147</u>	<u>-1 313 879</u>
Summa eget kapital		<u>30 636 898</u>	<u>30 864 766</u>
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut		14 638 951	14 689 842
Summa långfristiga skulder		<u>14 638 951</u>	<u>14 689 842</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder		50 887	47 950
Aktuell skatteskuld		2 957	0
Övriga skulder		0	13 531
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	446 062	308 837
Summa kortfristiga skulder		<u>499 906</u>	<u>370 318</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 775 755	45 924 926

POSTER INOM LINJEN**Ställda säkerheter**

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar

Fastighetsinteckningar		14 660 000	14 660 000
		<u>14 660 000</u>	<u>14 660 000</u>

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

R *MS* *MG* *AS* *CH* *SL*

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar tillämpas för första gången, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Materiella anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrags för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad	133 år	0,75 %
Fastighetsförbättringar	40 år	2,5%
Inventarier	5 år	20%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 217 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Inspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal

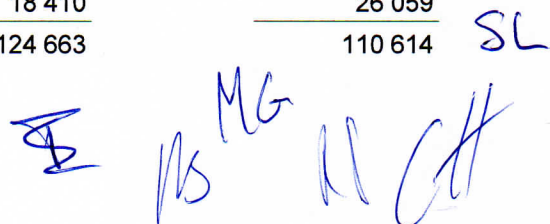
Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsearvoden har utbetalats med 55 000 kr enligt stämmobeslut.

Handwritten signatures: 

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2014	2013
	<i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i>		
	Årsavgifter bostäder	1 217 195	1 209 641
	Hyresintäkter bostäder	380 964	380 967
	Hyresintäkter p-plats	16 175	14 400
	Övriga intäkter	26 502	0
		<u>1 640 836</u>	<u>1 605 008</u>
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2014	2013
	Avkastning Brandkontoret	261 882	190 592
		<u>261 882</u>	<u>190 592</u>
Not 3	Driftkostnader	2014	2013
	Fastighetsskötsel	50 925	49 560
	Städ	42 706	41 565
	El	31 797	34 388
	Fjärrvärme	330 346	364 047
	Vatten	50 877	42 125
	Sophämtning	55 037	58 576
	Reparation och underhåll	171 481	294 677
	Tomträttsavgäld	84 856	84 856
	Försäkringspremier	22 065	21 559
	Fastighetsskatt/Avgift	46 246	45 980
	Kabel-tv och Bredband	137 571	9 882
	Övriga driftkostnader	23 027	22 898
		<u>1 046 934</u>	<u>1 070 113</u>
Not 4	Övriga externa kostnader	2014	2013
	Arvode ekonomisk förvaltning	75 754	75 289
	Avgifter Brf-organisation	4 950	5 008
	Revisionsarvode	18 125	1 600
	Konsultarvoden/advokatkostnader	7 424	2 658
	Övriga kostnader	18 410	26 059
		<u>124 663</u>	<u>110 614</u>



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5	Personalkostnader	2014-12-31	2013-12-31
	Styrelsearvoden	54 999	39 000
	Sociala avgifter	17 281	11 010
		<u>72 280</u>	<u>50 010</u>
Not 6	Byggnad	2014-12-31	2013-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	44 599 200	44 537 610
	Årets anskaffning	0	61 590
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 599 200	44 599 200
	Ingående avskrivningar	-1 186 191	-766 449
	Årets avskrivningar	-421 172	-419 742
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 607 363	-1 186 191
	Utgående redovisat värde	42 991 837	43 413 009
	Redovisat värde byggnader	38 295 754	38 593 929
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	4 696 083	4 819 080
		<u>42 991 837</u>	<u>43 413 009</u>
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	26 800 000 16 000 000	26 800 000 16 000 000
Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2014-12-31	2013-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	45 000	0
	Inköp	447 434	45 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	492 434	45 000
	Ingående avskrivningar	-4 537	0
	Årets avskrivningar	-21 689	-4 537
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 226	-4 537
	Utgående redovisat värde	466 208	40 463

MS MG Z S
 AF CH

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014-12-31	2013-12-31
	Förutbetald försäkringspremie	3 575	3 526
	Tomträttsavgäld	29 075	21 214
	Övriga förutbetalda kostnader	36 872	5 788
	Upplupna intäkter	264 259	190 592
		<u>333 781</u>	<u>221 120</u>

Not 9 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	29 269 477	2 700 243	208 925	-970 878	-343 000
Resultatdisp. enl beslut av fg årets föreningstämma:			80 400	-423 400	343 000
Årets resultat					-227 869
Belopp vid årets utgång	29 269 477	2 700 243	289 325	-1 394 278	-227 869

Not 10	Långfristiga skulder	2014-12-31	2013-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	126 550	150 997
	Amortering efter 5 år	14 512 401	14 538 845
		<u>14 638 951</u>	<u>14 689 842</u>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2015	Skuld per 2014-12-31
Nordea	2019-11-20	1,75	4 270	3 490 984
Nordea		1,66	4 270	3 490 984
Nordea		3,55	4 270	3 490 984
Nordea	2019-11-20	1,75	5 074	4 149 173
Brandkontoret			3 303	38 013
			<u>21 187</u>	<u>14 638 951</u>

SL
 Ma
 AP
 CH

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntekostnader	30 022	37 453
Förskottsbetalda avgifter/hyror	109 448	99 883
Revisionsarvode	16 750	15 375
Fjärrvärme	75 574	48 452
Övriga upplupna kostnader	214 268	107 674
	<u>446 062</u>	<u>308 837</u>

Stockholm 2015-05-


Roland Stenutz


Carl Hallberg

Monica Björk

Thomas Spethman


Marie Gewalli


Sebastian Lian



Min revisionsberättelse har lämnats den maj 2015

Liselotte Herrlander

Herrlander Revision AB



Bilaga

KASSAFLÖDESANALYS

	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	215 980	140 584
Avskrivningar	442 861	424 279
Erhållen ränta mm	2 441	7 306
Erlagd ränta	<u>-446 290</u>	<u>-490 890</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	214 992	81 279
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-600	46 981
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-118 686	-13 604
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	0	-44 431
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	<u>128 285</u>	<u>98 534</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	223 991	168 759
Investeringsverksamheten		
Fastighetsförbättringar	0	-61 590
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	<u>-447 434</u>	<u>-45 000</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-447 434	-106 590
Finansieringsverksamheten		
Ändring kortfristiga finansiella skulder	2 937	0
Amortering långfristiga lån	<u>-50 891</u>	<u>-45 222</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-47 954	-45 222
Förändring av likvida medel	-271 397	16 947
Likvida medel vid årets början	<u>2 248 474</u>	<u>2 231 527</u>
Likvida medel vid årets slut	1 977 078	2 248 474

CH MG NS SL
NS R