

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Pälskappan 2**  
769621-0876

Räkenskapsåret  
2017

**Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Underskrifter	11

Styrelsen för Brf Pålskappan 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med 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 skattemässiga status är äkta privatbostadsföretag.

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen förvärvade 2010-06-15 fastigheten Pålskappan 2 i Stockholms kommun. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Agnes Lagerstedts gata 12. Fastigheten byggdes 1955 och har värdeår 1955.

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

Föreningen äger inte marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Tomträttsavtal finns till fastigheten Pålskappan 2. Tomträttsavgälden är per 2017-01-01, 116 300 SEK. Avtalet gäller till och med 2024-12-31.

#### Lägenheter och lokaler

Fastigheten har en total lägenhetsyta på 2 176 kvm fördelat på 38 lägenheter. Därutöver finns tvättstuga, källar- och vindsförråd, pann- och soprum. Uppvärmning sker med fjärrvärme. Hiss finns. I föreningen finns sju parkeringsplatser. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende. I dagsläget är det kö till parkeringsplatserna.

#### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
8 st	15 st	13 st		1 st	1 st

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

#### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

#### Underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig 10 år. Planen uppdateras fortlopande.

h

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and the initials "CH".

<b>Genomförda åtgärder</b>	<b>År</b>
Stambyte	2000
Stamreglerings- och radiatorventiler	2000
Takmålning	2011
Fasadrenovering	2012
Nya balkonger	2012
Byte av entréparti	2013
Internet & Kabel-tv	2013
Nedgrävd avfallsbehållare	2014
OVK	2014
Ny undercentral för fjärrvärme	2014
Trapphusbelysning	2015
Justering av fjärrvärme/radiatorer	2015
Rörinfodring	2015
Trapphusmålning	2016

Underhåll av fastigheten genomfört under verksamhetsåret där hela kostnaden belastat resultatet:

Kanalrengöring och stamspolning	2017
Takarbeten	2017

#### **Kommande åtgärder**

Nya parkeringsplatser  
Ny tvättstuga  
Ny gemensamhetslokal

#### **Förvaltning**

Teknisk förvaltning	Driftia
Fastighetsskötsel	Driftia
Ekonomisk förvaltning	Princip Redovisning AB

#### **Fond för yttre underhåll**

I enlighet med föreningens stadgar avsätts medel (380 000) för yttre underhåll. Avsättningen sker i enlighet med föreningens underhållsplan. Detta görs genom omföring av fritt eget kapital till bundet eget kapital.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under året har föreningen bytt ekonomisk förvaltare till Princip Redovisning AB.

En besiktning av fastigheten gjordes och en underhållsplan har tagits fram som underlag för framtida förebyggande underhåll.

Arkitekt anlätades för att ta fram förslag för ny parkering, ny tvättstuga samt lokal eller lägenhet på entréplan.

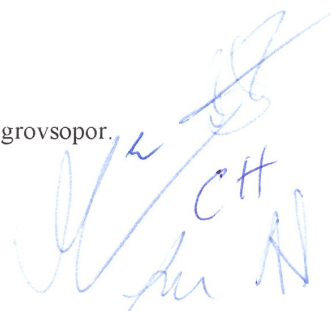
Arbetet med att ta fram färdiga förslag pågår.

På taket sattes räcken och fästpunkter upp för säkerhetsanordningar.

Avloppsstammarna spolades och filmades för att förebygga stopp.

Rörelsestyrd lampa monterades upp på fasaden mot allmänningen.

Städdagar anordnades 9/5 och 1/9 där alla boende också fick möjlighet att kasta grovsopor.



### Ekonomi

Föreningens resultat för år 2017 är -455tkr, att jämföra med resultatet för 2016 som var -448tkr. I resultatet för år 2017 ingår avskrivningar med 470tkr. Resultatet exklusive avskrivningarna blir 15tkr. Detta innebär att föreningen har ett likviditesmässigt överskott från den löpande verksamheten. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Ser man till föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån gör föreningen ett positivt kassaflöde med 125tkr. Anledningen till detta är förändringar i föreningens rörelsekapital. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhåll på fastigheten. Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2018 beslutade föreningen om fortsatt oförändrade avgifter.

### Medlemsinformation

Medlemsantalet var vid årets början 45st  
Medlemsantalet vid årets slut är 50st

Under året har 12 nya medlemmar hälsats välkomna och 7 överlåtelser skett.  
Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av gällande prisbasbelopp.  
Pantsättningsavgift debiteras köparen med 1% av gällande prisbasbelopp.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2017-05-22 haft följande sammansättning:

#### Ledamöter

Allan Lindqvist	Ordförande
Carl Hallberg	Kassör
Sandra Magnusson	
Roland Stenutz	
Malin Ähdel Franzén	

#### Suppleanter

Elin Bentesjö  
Monica Björk

Till revisor har Liselotte Herrlander, Herrlander Revision AB valts.

#### Valberedningen

Sara Andersson

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetat med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

h



<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning	1 687	1 684	1 664	1 903
Resultat efter finansiella poster	-456	-488	-460	-228
Soliditet (%)	65,9	66,4	67,0	66,9

#### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	29 269 477	2 700 243	450 125	-2 242 633	-488 046	29 689 166
Disposition av föregående års resultat:			-224 616	-263 430	488 046	0
Årets resultat					-455 664	-455 664
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>29 269 477</b>	<b>2 700 243</b>	<b>225 509</b>	<b>-2 506 063</b>	<b>-455 664</b>	<b>29 233 502</b>

#### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 506 064
årets förlust	-455 665
	<b>-2 961 729</b>

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	380 000 -3 341 729 <b>-2 961 729</b>
--	--

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

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including "CH" and "AV".*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 686 521	1 683 942
Övriga rörelseintäkter		0	225 510
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 686 521</b>	<b>1 909 452</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 069 382	-1 476 459
Övriga förvaltningskostnader	4	-278 927	-114 082
Personalkostnader	5	-72 281	-72 281
Avskrivningar		-470 264	-466 789
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 890 854</b>	<b>-2 129 611</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-204 333</b>	<b>-220 159</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	7
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-251 332	-267 894
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-251 332</b>	<b>-267 887</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-455 665</b>	<b>-488 046</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-455 665</b>	<b>-488 046</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-455 665</b>	<b>-488 046</b>

h



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	41 729 109	42 149 493
Inventarier, verktyg och installationer	8	386 033	419 913
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>42 115 142</b>	<b>42 569 406</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>42 115 142</b>	<b>42 569 406</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		280 892	0
Övriga fordringar		1 696	1 329
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		39 575	314 412
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>322 163</b>	<b>315 741</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 921 872	1 796 785
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 921 872</b>	<b>1 796 785</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 244 035</b>	<b>2 112 526</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>44 359 177</b>	<b>44 681 932</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		31 969 720	31 969 720
Fond för yttre underhåll		225 509	450 125
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>32 195 229</b>	<b>32 419 845</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 506 064	-2 242 633
Årets resultat		-455 665	-488 046
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 961 729</b>	<b>-2 730 679</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>29 233 500</b>	<b>29 689 166</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	14 541 990	14 563 752
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 541 990</b>	<b>14 563 752</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		20 746	20 746
Leverantörsskulder		119 576	175 431
Skatteskulder		4 507	3 678
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		438 858	229 159
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>583 687</b>	<b>429 014</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>44 359 177</b>	<b>44 681 932</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Förenklingsregeln gällande periodisering av återkommande kostnader tillämpas.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:	% per år
Byggnad	0,75
Fastighetsförbättringar	2,50
Inventarier	10,0 - 20,0
Installationer	5,0

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	1 257 771	1 254 672
Hysesintäkter bostäder	395 452	393 482
Hysesintäkter parkeringsplatser	25 200	25 200
Övriga intäkter	8 097	10 588
	<b>1 686 520</b>	<b>1 683 942</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including "CH" and "AN".*

### Not 3 Driftskostnader

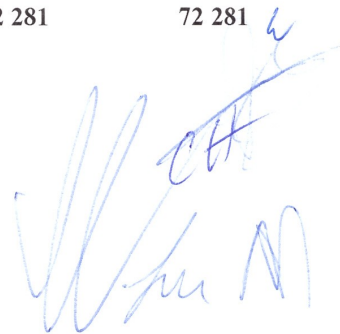
	2017	2016
Fastighetsskötsel enligt avtal	56 280	54 061
Städning enligt avtal	47 204	45 344
Sotning	37 800	
Hiss	13 950	
Reparation av hyresbostad	7 808	
Tvättstuga	6 791	
Reparation och underhåll gemensamma utrymmen	106 190	602 174
El	19 917	24 434
Fjärrvärme	320 571	329 661
Vatten	56 221	58 016
Renhållning/återvinning/container	21 799	29 131
Fastighetsförsäkring	28 612	23 153
Tomträttsavgäld	116 300	116 300
Bredband och kabel-Tv	172 281	137 580
Kommunal fastighetsavgift	49 970	48 184
Övriga driftskostnader	7 688	8 421
	<b>1 069 382</b>	<b>1 476 459</b>

### Not 4 Övriga förvaltningskostnader

	2017	2016
Revisionsarvode	18 000	17 500
Ekonomisk förvaltning (Deloitte)	89 353	75 294
Ekonomisk förvaltning (Princip)	28 875	
Konsultarvoden	90 009	4 075
Bankkostnader	7 918	
Datakommunikation	18 614	7 406
Övriga kostnader	26 158	9 807
	<b>278 927</b>	<b>114 082</b>

### Not 5 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	55 000	55 000
Lagstadgade sociala avgifter	17 281	17 281
	<b>72 281</b>	<b>72 281</b>



**Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter**

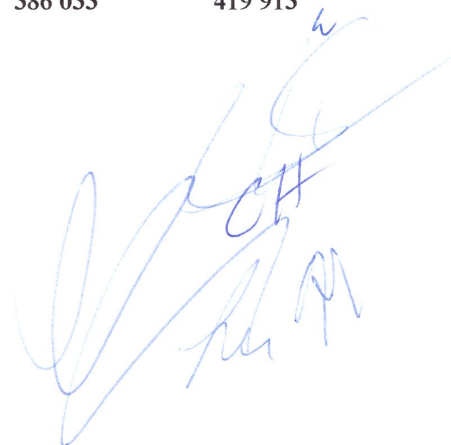
	2017	2016
Räntekostnader för långfristiga skulder	250 712	267 574
Dröjsmålsränta för leversntörsskulder	300	
Övriga skuldrelaterade kostnader	320	320
	<b>251 332</b>	<b>267 894</b>

**Not 7 Byggnad**

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	44 599 200	44 599 200
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>44 599 200</b>	<b>44 599 200</b>
Ingående avskrivningar	-2 449 707	-2 028 535
Årets avskrivningar	-420 384	-421 172
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 870 091</b>	<b>-2 449 707</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>41 729 109</b>	<b>42 149 493</b>
Taxeringsvärden byggnader	20 200 000	20 200 000
Taxeringsvärden mark	11 400 000	11 400 000
	<b>31 600 000</b>	<b>31 600 000</b>

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	530 734	530 734
Inköp	16 000	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>546 734</b>	<b>530 734</b>
Ingående avskrivningar	-110 821	-65 204
Årets avskrivningar	-49 880	-45 617
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-160 701</b>	<b>-110 821</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>386 033</b>	<b>419 913</b>



**Not 9 Långfristiga skulder**


	2017-12-31	2016-12-31
Nordea Hypotek, ränta 1,750 villkorsändring 2019-11-20	3 476 801	
Nordea Hypotek, ränta 1,663	3 476 801	
Nordea Hypotek, ränta 1,663	3 476 801	
Nordea Hypotek, ränta 1,750 villkorsändring 2019-11-20	4 132 333	
Nordea Hypotek		14 584 498
	<b>14 562 736</b>	<b>14 584 498</b>


**Not 10 Ställda säkerheter K2**


	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	14 660 000	14 660 000
	<b>14 660 000</b>	<b>14 660 000</b>


Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.


Stockholm 10/5 2018

  
Carl Hallberg  
Ledamot


  
Allan Lindqvist  
Ledamot

  
Sandra Magnusson  
Ledamot

  
Roland Stenutz  
Ledamot

  
Malin Åhdel Franzén  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 10/5 2018

  
Liselotte Herrlander  
Auktoriserad revisor  
Herrlander Revision AB