allabrf.se

Årsredovisning

Brf Pålnäsviken

Org.nr 769603-2957

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

Förvaltningsberättelse 2013

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen Pålnäsviken registrerades 1998.08.12.
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa.

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt.

2 rum och kök	16 st	1 136 m²
3 rum och kök	7 st	816 m²
4 rum och kök	5 st	476 m²
Garage	20 st	
Parkeringsplatser	12 st	
Förråd	8 st	
Total bostadsarea uppgår till		2 428 m²

Föreningen äger del av fastigheten Nacka Rösunda 4:3 med gatuadress Ringvägshamnen 2 A - 2 D och Saltsjövägen 1 A - 9 E i Nacka kommun. Fastigheten är uppförd 1967. Fastigheten består av ett tvåvåningshus och två radhusbyggnader i två våningar.

Byggnadens uppvärmning är värmepump/bergvärme.

Genomfört underhåll

Installation bergvärme	2008
Målning fasader/fönster, Orion och Stenbocken	2009
Fönsterrenovering	2010
Målning fasad/fönster, Karlavagnens baksida	2010
Bytt 5 st fönster, Karlavagnen	2011
Renovering entrétrappor, Karlavagnen	2012
Stambyte	2013
Målning/renovering dörrar	2013

allabrf.se

Målning trapphus, Karlavagnen	2013
Tvättstugerenovering	2013
Byggt gäst-/styrelserum	2013
Mekanisk ventilation, Orion	2013
och Karlavagnen	2013
Plank vid infarter, Orion och Karlavagnen	2013
Postfack ersätter brevinkast i Karlavagner	2013

Styrelsen 2013

Pia Hollstensson	Ordförande
Dominique Faymonville	Ledamot
Erik Färnert	Ledamot
Adolph Hammar	Ledamot
Stefan Sundberg	Suppleant
Nico Ericson	Suppleant
Eva Henning	Suppleant
Håkan Eklund	Adjungerande

Revisor

Kirsi Jansson	FB Revision
Mats Lindberg	Intern revisor
Bo Beijer	Intern revisorssuppleant

Valberedning

Mayne Pettersson
Sofia Lindberg

Trivselkommitté

Ann-Catrin Beijer
Milada Jerabek
Annette Bergström

Tvättstugeansvarig

Mayne Pettersson

Samfälligheten Monumentet

Hans Önnerud

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2013.04.24. Föreningen höll ett informationsmöte gällande stambytet 2013.01.29 och därefter hölls två extrastämmor 2013.02.12 och 2013.03.05. Styrelsen har under året haft 11 st protokollförda sammanträden.

allabrf.se

NOT NR 8 **Förändring av eget kapital**

	Insatser	Yttre reparationsfond	Balanserat resultat	Utgående saldo
Belopp vid årets ingång	35 951 000	233 295	284 337	34 874
Disposition av 2012 års resultat		65 700	-30 826	-34 874
Årets resultat				273 516
BELOPP ÅRETS UTGÅNG	35 951 000	298 995	253 511	273 516

NOT NR 9 **Checkräkningskredit**

Föreningen är beviljad en checkräkningskredit på 5 500 000 kr. Kreditens förfallodag är 2014.12.31.

NOT NR 10 **Skulder kreditinstitut**

	Räntejust.	Ränta	Skuld
Swedbank	2014.11.25	4,11%	3 000 000
Swedbank	2015.10.26	3,22%	2 000 000
Swedbank	2014.03.28	2,497%	1 800 000
SUMMA FASTIGHETSLÅN			6 800 000
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			0
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			6 800 000
Härav del som förfaller till betalning senare än 2018.12.31			6 800 000

allabrf.se

NOT NR 11 **Upplupna kostnader**

	2013	2012
Upplupna räntekostnader	46 298	46 313
Upplupet revisionsarvode	12 800	12 500
Upplupna arvoden	30 000	30 000
Upplupna sociala avgifter	8 365	8 365
Upplupen stamrenoveringskostnad	278 060	0
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	375 523	97 178

Saltsjöbaden den 16/3-14

Pia Hollstensson

Dominique Raymonville

Erik Färnert

Adolph Hammar

REVISIONSPÅTECKNING
Revisionsberättelse har avgivits den 25/3-14

Kirsi Jansson
Godkänd revisor

Mats Lindberg
Intern revisor

allabrf.se

Revision

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Pålnäsviken
Org.nr 769603-2957

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Pålnäsviken för räkenskapsåret 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns 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 väljer vilka 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 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 2013-12-31 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.

allabrf.se

Revision

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Pålnäsviken för räkenskapsåret 2013.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns 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 är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot 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 ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 19 april 2014

Kirsi Jansson
Godkänd revisor

Mats Lindberg
Intern revisor

allabrf.se

Brf Pålnäsviken

Budget 2014

MEDIATOR FASTIGHETSKONSULT

	Budget 2014	Budget 2013	Utfall 2013
Huvudintäkter			
Årsavgifter, drift	1 500 000	1 657 300	1 657 248
Årsavgifter, kapital	348 600	0	0
Hyra, garage	174 100	174 100	166 149
Hyra, förråd	9 600	9 600	9 600
Kapitalintäkter			
Ränteintäkter	0	1 000	2 478
Övriga intäkter			
Vattenintäkter	72 000	0	0
Övriga intäkter	0	0	62
Summa intäkter	2 104 300	1 842 000	1 835 537
Drift/förvaltningskostnader			
Fastighetsskötsel, extra tjänster	20 000	20 000	21 777
Serviceavtal	17 700	4 600	17 238
Löpande underhåll	40 000	40 000	41 366
Periodiskt underhåll	887 950	270 300	42 074
Elektricitet	306 000	306 000	277 237
Vatten	133 000	105 600	64 923
Renhållning	37 000	37 000	30 785
Samfällighetsförening	35 000	25 000	25 000
Försäkringar	48 800	45 000	46 523
Kabel-TV	27 700	26 900	26 896
Bredband	4 500	4 500	4 276
Förbrukningsinventarier	5 000	5 000	6 244
Extern revision	13 200	12 700	12 768
Redovisningstjänster	70 250	68 900	68 875
Fastighetsskatt/avgift	49 300	49 100	49 110
Övriga förvaltningskostnader	26 000	20 000	70 939
Personalkostnader/arvoden			
Löner, personal	33 000	32 200	31 608
Arvoden styr. o rev	30 700	30 000	30 000
Sociala avgifter	20 000	19 600	18 301
Löneskatt	500	400	287
AMF/FORA	1 900	1 800	1 708
Bilersättning	1 000	0	734
Kapitalkostnader/avskrivningar			
Avskrivningar, byggnader	100 200	279 400	279 370
Avskrivningar, bergvärme	70 800	70 800	70 764
Avskrivningar, renoveringar	205 000	34 800	34 754
Räntekostnader	348 600	246 200	288 464
Summa kostnader	2 533 100	1 755 800	1 562 021
Årets resultat	-428 800	86 200	273 516
I resultatdispositionen			
Avsättning yttre rep.fond	86 200	86 200	86 200
Uttag yttre fond/vinstmedel	515 000	0	0
Resultat efter avsättning fond	0	0	187 316

allabrf.se

Anställda

Under 2013 har Anders Grönqvist varit anställd som fastighetsskötare.

Avtal

ComHem (kabel-TV och bredband), Fora (arbetsskadeförsäkring), Energiförsäljning Sverige (el), Nacka Energi (elnät), Nacka Kommun (renhållning och vatten), Nacka Drift & Skötsel, Swedbank (lån och bankkonto), Nordea (lån och bankkonto) och Mediator (ekonomisk förvaltning och lägenhetsregistret).

Överlåtelser

Under 2013 har 4 st överlåtelser av bostadsrätt skett (föregående år 3 st).

Föreningens policy för andrahandsuthyrningar är: enligt stadgarna och hyresnämndens rekommendation.

Avgiftsändringar

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Ekonomi, jämförelsetal

	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning (tkr)	1 833	1 853	1 801	1 762	1 837
Rörelseresultat (tkr)	560	290	435	201	384
Balansomslutning (tkr)	50 152	43 644	43 982	44 366	44 486
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/m²	683	683	650	650	650

Förmögenhetsvärde

Föreningens förmögenhetsvärde 2013.12.31 uppgick till 22 404 006 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i bostadsrättsföreningen.

Verksamheten 2013

Under året har vi genomfört föreningens största underhållsinsats i form av ett stambyte. Projektet har pågått mellan vecka 14-49. För varje lägenhet tog arbetet 6 veckor. Ansvaret för stambytet har varit delat mellan föreningen och resp. medlem. Föreningen har ansvarat för all "infrastuktur" d.v.s. alla ledningar för vatten och avlopp. Föreningens ansvar har också innefattat rivning av badrum och uppbyggnad t.o.m. färdigt tätskikt. Därefter har avsvaret övergått till resp. medlem som själva kunnat välja kakel, klinker, badrumslayout, vitvaror m.m. Ett särskilt avtal upprättades mellan resp. medlem och Franzéns Rör. Detta upplägg medger att ROT-avdrag kan utnyttjas. Medlemmarna har härigenom fått nya badrum till låg kostnad.

allabrf.se

Den obligatoriska OVK-besiktningen genomfördes för Karlavagnen och Stenbocken. Besiktningen utmynnade i ett underkännande med krav på åtgärder. Mekanisk frånluftsventilation infördes i Karlavagnen i samband med stambytet. För Orion är en lösning projekterad och upphandlad. Den genomförs efter påsk 2014.

I samband med stambytet har vi passat på att göra renoveringar av trapphus, dörrar, tvättstuga, skapat styrelserum m.m.

Vidare har vi förskönat området genom byggnadet av entréplank som också skärmar av soptunnorna.

- Stambyte, Franzéns Rör.
- Målning av trapphusen i Karlavagnen.
- Renovering och nya maskiner i tvättstugan.
- Nya brevlådor i Karlavagnen.
- Nytt gäst-/styrelserum.
- Ventilation i Karlavagnen och Orion.
- Sopkrokar vid entréerna i Karlavagnen och Orion.
- Nya fönster i badrummen i Karlavagnen och Stenbocken.
- Stadgeändring (individuell skuldsättning, där medlemmarna får möjlighet att betala av sin andel av föreningens lån.)
- Omförhandling ComHem.
- En fuktskada har upptäckts i Orion, som kommer att åtgärdas framöver.

Genomförda föreningsaktiviteter

- Föreningsstämma
- Extrastämma x 2
- Informationsmöte gällande stambyte
- Trädgårdsdag x 2
- Pubkväll
- Julgranständning

Verksamheten kommande år - 2014

I budgeten har vi räknat med att åtgärda orsaken till fuktskadan i Orion genom att skapa en ny avledning av regnvatten. Vidare har budgeterat för att utreda framtida fönsterunderhåll med utgångspunkt från behov i Karlavagnen.

Inför 2015-16 kommer utbyte av tak att upphandlas/genomföras.

allabrf.se

Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	253 511
Årets resultat	273 516
	527 027

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	86 200
Till balanserat resultat överföres	440 827
	527 027

allabrf.se

RESULTATRÄKNING

INTÄKTER

	2013	Not	2012	
Nettoomsättning				
Årsavgifter	1 657 248		1 657 248	
Hyresintäkter	175 749	1 832 997	183 524	1 840 772
Övriga rörelseintäkter				
Övriga intäkter		62		11 825
SUMMA INTÄKTER		1 833 059		1 852 597

RÖRELSENS KOSTNADER

Kostnader för fastighetsförvaltning					
Driftskostnader	-604 606		1	-597 219	
Administrationskostnader	-68 875			-66 875	
Fastighetsskatt/avgift	-49 110	-722 591	2	-47 330	-711 424
Reparation och underhållskostnader					
Reparationer	-41 366			-99 141	
Planerat underhåll	-42 074	-83 440		-278 650	-377 791
Personalkostnader		-82 638	3		-82 205
Avskrivningar, materiella tillgångar					
Fastigheten	-384 888			-384 888	
Inventarier	0	-384 888		-6 716	-391 604
RÖRELSERESULTAT		559 502			289 573
Resultat från finansiella poster					
Ränteintäkter	2 478			4 502	
Räntekostnader	-288 464	-285 986		-259 201	-254 699
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		273 516			34 874
ÅRETS RESULTAT		273 516			34 874

allabrf.se

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

	2013		Not	2012	
Materiella anläggningstillgångar					
Fastigheten	32 457 079		4	27 728 800	
Mark	15 043 000			15 043 000	
Pågående arbeten	0			50 700	
Inventarier	0	47 500 079	5	0	42 822 500
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Hyres- och avgiftsfordringar	0			7 527	
Övriga fordringar	25 958		6	25 033	
Förutb.kostnader/uppl.intäkter	71 612	97 570	7	59 369	91 929
Kassa och bank		2 554 688			729 526
SUMMA TILLGÅNGAR		50 152 337			43 643 955

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Bundet eget kapital					
Insatsskapital	35 951 000		8	35 951 000	
Yttre reparationsfond	298 995	36 249 995		233 295	36 184 295
Fritt eget kapital					
Balanserat resultat	253 511			284 337	
Årets resultat	273 516	527 027		34 874	319 211
Långfristiga skulder					
Checkräkningskredit	5 531 330		9	0	
Skulder till kreditinstitut	6 800 000	12 331 330	10	6 800 000	6 800 000
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder	523 257			147 340	
Egna skatteskulder	4 521			4 334	
Personalens källskatt	790			790	
Sociala avgifter	827			827	
Upplupna kostnader	375 523		11	97 178	
Förskottsinbetalda hyror/avg	139 067	1 043 985		89 980	340 449
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		50 152 337			43 643 955
Ställda panter					
Fastighetsinteckningar		12 600 000			10 975 000
Ansvarsförbindelser		Inga			Inga

allabrf.se

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTFÖRKLARINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor.

NOT NR 1 **Driftskostnader**

	2013	2012
Fastighetsskötsel	21 777	39 284
Serviceavtal	17 238	4 471
El	277 237	294 393
Vatten	64 923	100 597
Sophämtning	30 785	26 877
Försäkring	46 523	42 781
Samfällighetsavgift	25 000	25 000
Kabel-TV	26 896	26 120
Bredband	4 276	4 276
Förbrukningsinventarier	6 244	0
Revisionsarvode	12 768	11 637
Övriga förvaltningskostnader	70 939	21 783
SUMMA	604 606	597 219

NOT NR 2 **Fastighetsskatt/avgift**

Fastigheten har åsatts värdeår 1967 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift (som för 2012 uppgick till maximalt 1.365 kr/lgh och för 2013 maximalt 1.210 kr/lgh) samt fastighetsskatt för lokaler (1% av gällande taxeringsvärde).
Taxeringsvärdet framgår av annan not.

allabrf.se

NOT NR 3 **Personalkostnader**

Under året har föreningen haft 1 person anställd, varav 0 kvinnor.

Löner och arvoden

	2013	2012
Styrelsen	30 000	30 000
Övriga anställda	31 608	31 608
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	61 608	61 608
Sociala avgifter (inkl. försäkring)	21 030	20 597
SUMMA LÖNER OCH SOCIALA AVGIFTER	82 638	82 205

NOT NR 4 **Nacka Rösunda 4:3**

	2013	2012
Taxeringsvärde:	28 723 000	21 511 000
Byggnadsvärde	17 922 000	14 813 000
Markvärde	10 801 000	6 698 000
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	28 723 000	21 511 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	27 200 000	20 600 000
Lokaler	1 523 000	911 000

Bokfört värde:	2013	2012
Byggnader	27 937 075	27 937 075
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 536 535	-1 257 165
Årets avskrivningar	-279 370	-279 370
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 815 905	-1 536 535
Utgående restvärde enligt plan	26 121 170	26 400 540
Bergvärmeanläggning	1 415 288	1 415 288
Ingående ackumulerade avskrivningar	-295 556	-224 792
Årets avskrivningar	-70 764	-70 764
Utgående ackumulerade avskrivningar	-366 320	-295 556
Utgående restvärde enligt plan	1 048 968	1 119 732
Renovering	347 544	347 544
Ingående ackumulerade avskrivningar	-139 016	-104 262
Årets avskrivningar	-34 754	-34 754
Utgående ackumulerade avskrivningar	-173 770	-139 016
Utgående restvärde enligt plan	173 774	208 528

allabrf.se

Stamrenovering	5 113 167	0
Omfört under året	50 700	0
Anskaffat under året	5 062 467	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående restvärde enligt plan	5 113 167	0
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	32 457 079	27 728 800

Byggnaden skrivs av med 1% per år.
Bergvärmeanläggning skrivs av med 5% per år.
(För bergvärmeanläggningen har avskrivning gjorts under 1 kvartal 2008.)
Renoveringen skrivs av med 10% per år.
Stamrenoveringen kommer att skrivas av med 3,33% per år fr.o.m. 2014.

NOT NR 5 **Inventarier**

	2013	2012
Inventarier	67 187	67 187
Ingående ackumulerade avskrivningar	-67 187	-60 471
Årets avskrivningar	0	-6 716
Utgående ackumulerade avskrivningar	-67 187	-67 187
Utgående restvärde enligt plan	0	0
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	0	0

Inventarierna är färdigavskrivna.

NOT NR 6 **Övriga fordringar**

	2013	2012
Skattekonto	532	24 502
Gladans båtklubb	2 125	531
Brf Bikupan	13 508	0
J. Steen	7 728	0
Saltsjöbadens båtklubb	2 013	0
Skatteverket	52	0
SUMMA	25 958	25 033

NOT NR 7 **Förutbet.kostn./uppl. intäkter**

	2013	2012
Förutbetald försäkring	24 134	22 389
Förutbetald samfällighetsavgift	35 000	25 000
Nacks Drift & Skötsel	4 188	4 188
Comhem	7 940	7 792
Brf Syrénparken	350	0
SUMMA	71 612	59 369