

# Årsredovisning

2018

Brf Pålen 7

Org nr 769600-3875

Styrelsen för Brf Pålen 7 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

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.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017-09-08 och finns på föreningens hemsida [www.palen7.se](http://www.palen7.se).

Föreningens fastighet, kv Pålen 7 bebyggdes 1907 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:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Restaurang	157,0	2022-03-31
Kontor	130,0	2022-05-31
Vardagens Dramatik	234,0	2021-07-31

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, 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 22 %.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2018-05-16 bestått av:

Ordinarie	Anders Mothander Arne Karlsson Anne-Charlotte Birnik Emilia Mravec Hans Lewin	Ordförande
Suppleanter	Mehrdad Monemi Lars Hallberg Martin Pettersson	
Revisorer Ordinarie	Oscar Backlund	
Suppleant	Mats Fager	
Valberedning	Henrik Friman Titti Sjöblom	

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.  
Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.  
Trappstäd har ombesörjts av Anders Lindbergs Städ.

För fastigheten finns en underhållsplan upprättad.

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

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 98 358 kronor.  
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 186 182 kronor.

En stamspolning har utförts i hela fastigheten.  
På årsmötet antogs föreningens uppdaterade ordningsregler.  
Brandsäkerheten i fastigheten har säkerställts med utdelning av brandvarnare till medlemmar samt installation av ett nytt brandlarm i källaren.  
OVK är i stort sett klar, det fattas bara två lägenheter som ska slutföra ventilationsåtgärder under 2019.  
Takstegar och förbättrade säkerhetsskydd har monterats på taken.  
En vattenskada uppstod under hösten i två lägenheter på Ringvägen. Skadorna åtgärdas genom föreningens försäkringsbolag.

#### **Medlemsinformation**

##### Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 4 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 2 st andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 49 (50) medlemmar.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2018.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2019 = 1 163 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2019=465 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning (tkr)	2 153	2 136	2 081	1 960
Resultat efter finansiella poster (tkr)	134	8	-3 315	73
Soliditet (%)	54	53	52	69
Kassalikviditet (%)	454	343	422	312
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	150	82	82	82
Saldo Yttre reparationsfonden (tkr)	567	417	335	253
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	333	333	325	303
Lån kronor per kvm yta	2 514	2 519	2 629	1 659

#### **Förändring eget kapital**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	17 531 900	3 255 846	417 274	- 9 761 195	8 156
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			150 000	-150 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				8 156	-8 156
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					134 436
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>17 531 900</b>	<b>3 255 846</b>	<b>567 274</b>	<b>-9 903 039</b>	<b>134 436</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-9 903 039
årets vinst	134 436
	<b>-9 768 603</b>
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-9 768 603
	<b>-9 768 603</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		2 152 872	2 135 868
Övriga rörelseintäkter		14 447	21 853
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 167 319</b>	<b>2 157 721</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 596 338	-1 695 568
Övriga externa kostnader	5	-126 829	-130 762
Personalkostnader	6	-6 900	-4 100
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-227 910	-227 910
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 957 977</b>	<b>-2 058 339</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>209 342</b>	<b>99 382</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 395	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-87 301	-91 226
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-74 906</b>	<b>-91 226</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>134 436</b>	<b>8 156</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>134 436</b>	<b>8 156</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>134 436</b>	<b>8 156</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	19 600 953	19 828 863
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>19 600 953</b>	<b>19 828 863</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>19 600 953</b>	<b>19 828 863</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	1 638 444	1 210 159
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	75 375	73 435
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 713 819</b>	<b>1 283 594</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		224 745	363 616
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>224 745</b>	<b>363 616</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 938 564</b>	<b>1 647 210</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>21 539 517</b>	<b>21 476 073</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		20 787 746	20 787 746
Yttre reparationsfond		567 274	417 274
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>21 355 020</b>	<b>21 205 020</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-9 903 039	-9 761 195
Årets resultat		134 436	8 156
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-9 768 603</b>	<b>-9 753 039</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>11 586 417</b>	<b>11 451 981</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	9 526 500	9 544 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 526 500</b>	<b>9 544 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	18 000	18 000
Leverantörsskulder		133 253	127 909
Skatteskulder		10 859	29 509
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	264 488	304 174
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>426 600</b>	<b>479 592</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>21 539 517</b>	<b>21 476 073</b>



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		209 342	99 381
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		227 910	227 910
Erhållen ränta		12 395	0
Erlagd ränta		-86 959	-91 010
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>362 688</b>	<b>236 282</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		15 945	-21 688
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-53 335	60 358
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>325 298</b>	<b>274 952</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av fastighetslån		-18 000	-418 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-18 000</b>	<b>-418 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>307 298</b>	<b>-143 048</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	13		
Likvida medel vid årets början		1 555 783	1 698 831
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 863 081</b>	<b>1 555 783</b>

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag* (K2).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden sker av beslutande organ som enligt stadgarna är styrelsen och omföring görs via balanserat resultat.

Reservering har skett under året med 150 000 kronor och ianspråktagande med 0 kronor.

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

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

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

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

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

## Not 2 Rörelseintäkter

	2018	2017
Hysesintäkter lokaler	975 156	958 152
Fastighetsskatt	87 804	87 804
Årsavgifter bostäder	1 089 912	1 089 912
Övriga ersättningar och intäkter	2 415	13 575
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	12 032	8 278
	<b>2 167 319</b>	<b>2 157 721</b>

## Not 3 Underhållskostnader

	2018	2017
Löpande reparationer	98 358	128 294
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	186 182	401 776
	<b>284 540</b>	<b>530 070</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2018	2017
Fastighetskötsel	29 668	29 704
Städning entreprenad	70 361	69 126
Obligatorisk ventilationskontroll	143 696	33 033
Besiktning / Serviceavtal	58 117	56 624
Yttre skötsel	0	9 113
Fastighetsel	45 760	39 007
Uppvärmning	552 997	527 230
Vatten	58 559	55 857
Sophämtning	71 853	69 730
Fastighetsförsäkring	79 656	75 707
Kabel-TV / Internet	67 141	67 037
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	133 990	133 330
	<b>1 311 798</b>	<b>1 165 498</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Administration, kontor och övrigt	48 693	41 243
Förvaltningsarvode	69 484	69 000
Övriga externa tjänster/kostnader	4 125	17 551
Övriga förbrukningsinventarier/material	4 527	2 968
	<b>126 829</b>	<b>130 762</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Trivselkostnader	6 900	4 100
	<b>6 900</b>	<b>4 100</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	19 482 184	19 482 184
Ingående anskaffningsvärden mark	5 239 078	5 239 078
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>24 721 262</b>	<b>24 721 262</b>
Ingående avskrivningar	-4 892 399	-4 664 489
Årets avskrivningar	-227 910	-227 910
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 120 309</b>	<b>-4 892 399</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>19 600 953</b>	<b>19 828 863</b>
Taxeringsvärden byggnader	32 200 000	32 200 000
Taxeringsvärden mark	54 188 000	54 188 000
	<b>86 388 000</b>	<b>86 388 000</b>

**Not 8 Övriga fordringar**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Avräkning skattekonto	107	17 992
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	1 638 337	1 192 167
	<b>1 638 444</b>	<b>1 210 159</b>

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	61 076	59 297
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 299	14 138
	<b>75 375</b>	<b>73 435</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Danske Bank	0,900	Löpande	3 094 500	3 112 500
Danske Bank	0,900	Löpande	3 150 000	3 150 000
Danske Bank	0,900	Löpande	1 000 000	1 000 000
Danske Bank	0,900	Löpande	1 000 000	1 000 000
Danske Bank	0,900	Löpande	500 000	500 000
Danske Bank	0,900	Löpande	800 000	800 000
			<b>9 544 500</b>	<b>9 562 500</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-18 000	-18 000

### Not 11 Not för ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	10 000 000	10 000 000
	<b>10 000 000</b>	<b>10 000 000</b>

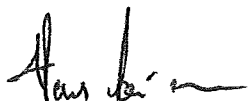
### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	768	426
Förskottsbetalda hyror och avgifter	184 148	186 319
Upplupna uppvärmningskostnader	75 822	81 129
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 750	36 301
	<b>264 488</b>	<b>304 175</b>


### Not 13 Likvida medel

	2018-12-31	2017-12-31
Kassamedel	4 000	4 000
Banktillgodohavanden	220 745	359 616
Avräkning Klientmedel	1 638 337	1 192 167
	<b>1 863 082</b>	<b>1 555 783</b>


Stockholm den 2019 03 14

  
Hans Lewin


  
Emilia Mravec

  
Anne-Charlotte Birnik

  
Arne Karlsson

  
Anders Mothander

Min revisionsberättelse har lämnats .

  
Oscar Backlund  
Revisor

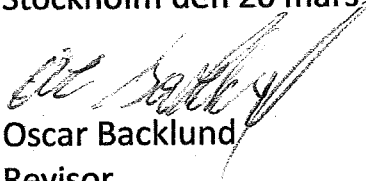
## Revisionsberättelse

Undertecknade av bostadsrättsföreningen Pålen 7, på ordinarie årsmöte år 2018, bland medlemmarna vald revisor och revisorssuppleant, har granskat föreningens räkenskaper för år 2018. Vi har gått igenom styrelseprotokollen för samma tid.

Protokoll och räkenskaper är förda i god ordning.

Då revisionen inte har givit anledning till anmärkning tillstyrker vi att föreningens styrelse beviljas ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Stockholm den 26 mars 2019.

  
Oscar Backlund  
Revisor

  
Mats Fager  
Revisorssuppleant