

 SVENSK
FASTIGHETS
FÖRMEDLING

BRF PÅLSJÖGATAN

Org.nr 769613-7673

ÅRSREDOVISNING

2012

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

Belopp anges i kronor om inget annat anges. Uppgift inom parantes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättföreningen registrerades 2006-01-20. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2006-09-05 samt nuvarande stadgar 2006-01-20, hos Bolagsverket.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Mercurius Norra 20 i Helsingborgs kommun, som förvärvades 2006. Fastigheten har nybyggnadsår 1932 och består av 1 flerbostadshus i vilket föreningen upplåter 7 st lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt. Den totala boytan uppgår enligt taxeringsbeslut till 324 kvm och lokalens yta till 112 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har under året själv tagit hand om den tekniska förvaltningen.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har under året haft avtal med Brf-Konsult i Lund AB avseende ekonomisk förvaltning.

Föreningen

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets slut till 11 (11) st, fördelade på 7 st lägenheter. Under året har 1 (1) överlåtelse skett.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tages ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Styrelsen hade efter ordinarie föreningsstämma 2012-06-18 följande sammansättning:

Ann Bäcklin	Ledamot	Ordförande
Linda Jansson	Ledamot	Kassör
Liselott Svensson	Ledamot	
Simon Dettner	Ledamot	
Erik Jungbeck	Suppleant	
Tommy Bäcklin	Suppleant	

Styrelsen har under året hållit 4 (2) st protokollförda sammanträden.

Föreningens firma tecknas av styrelsen.

Ansvarsförsäkring ingår i fastighetsförsäkringen hos Länsförsäkringar Skåne.

Revisor

Yngve Karlsson
Andreas Nilsson

Extern
Intern

Valberedning

Styrelsen

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 10 % fr o m 2012-01-01. En höjning med 2 % per 2013-01-01 är beslutad.

Föreningens långfristiga lån

Hur föreningens fastighetslån är placerade framgår av not.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Fastighetsavgift avseende bostäder erlägges för 2012 med 1 365:-/lägenhet, dock högst 0,4 % av tax.värdet för bostäder. Fastighetsskatt avseende lokaler erlägges med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall enligt stadgarna göras årligen motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Verksamhet under året

Föreningen har under 2012 bytt bank från Danske Bank till SEB, för att få bättre lånevillkor. Avtalet för lokalen har omförhandlats att gälla fr o m 2013-07-31. Det löper nu på 3 år med 9 månaders uppsägningstid och 3 års förlängning vid utebliven uppsägning.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Samtliga fönster runt lokalen skrapas och målas. Entrén målas om.

Medlemmarnas fönster ska ses över för att se vilka som är i behov av renovering/uppfräschning.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserat resultat	-124 423,48 kr
Årets resultat	-11 853,92 kr
	-136 277,40 kr

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att till föreningens fond för yttre underhåll, i enlighet med stadgarna, avsättes i ny räkning överföres

13 542,00 kr
-149 819,40 kr
-136 277,40 kr

Föreningens ekonomiska ställning

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

RESULTATRÄKNING

		2012	2011
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	Not 1	375 684	352 458
Övriga intäkter		1 540	2 140
Summa intäkter		377 224	354 598
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	Not 2	-523	-1 552
Reparationer och underhåll	Not 3	-398	-8 822
Taxebundna kostnader	Not 4	-114 124	-98 492
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring		-12 914	-11 390
Fastighetsskatt/avgift		-19 695	-19 254
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	Not 5	-32 150	-37 288
Avskrivningar	Not 6	-49 165	-49 165
Summa kostnader		-228 969	-225 963
RÖRELSERESULTAT		148 255	128 635
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		0	0
Räntekostnader		-160 109	-155 279
Summa resultat från finansiella poster		-160 109	-155 279
ÅRETS RESULTAT		-11 854	-26 644

BALANSRÄKNING

	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 7 <u>6 999 778</u>	<u>7 048 943</u>
	6 999 778	7 048 943
Summa anläggningstillgångar	6 999 778	7 048 943
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Skattekonto	0	51
Övrig kortfristig fordran	<u>0</u>	<u>500</u>
	0	551
<i>Kassa och bank</i>		
Bank, transaktionskonto	<u>292 756</u>	<u>258 489</u>
	292 756	258 489
Summa omsättningstillgångar	292 756	259 040
SUMMA TILLGÅNGAR	7 292 534	7 307 983

BALANSRÄKNING

		2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	Not 8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		3 406 889	3 406 889
Fond för yttre underhåll		48 954	35 412
<i>Summa bundet eget kapital</i>		3 455 843	3 442 301
<i>Fritt eget kapital</i>			
Ansamlad förlust		-124 423	-84 237
Årets resultat		-11 854	-26 644
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-136 277	-110 881
Summa eget kapital		3 319 566	3 331 420
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	Not 9	3 843 000	3 899 000
Summa långfristiga skulder		3 843 000	3 899 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld		32 000	0
Leverantörsskulder		12 045	9 016
Skatteskulder		19 254	19 079
Övriga kortfristiga skulder		19 699	19 254
Upplupna kostnader och förutbet intäkter	Not 10	46 970	30 214
Summa kortfristiga skulder		129 968	77 563
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 292 534	7 307 983
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		4 000 000	4 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

BOKSLUTSKOMMENTARER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om ej annat anges är tillämpade principer oförändrade mot föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enl plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader 1,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har efter individuell prövning upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat (fritt eget kapital) till fond för yttre underhåll (bundet eget kapital) och påverkar därmed inte resultaträkningen.

Inkomstskatt

Föreningen har inget underlag för inkomstskatt att deklarerat.

NOTER

	2012	2011
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	243 684	220 458
Hyresintäkter, lokal	132 000	132 000
	<u>375 684</u>	<u>352 458</u>
Not 2 Fastighetskostnader		
Förbrukningsmaterial/inventarier	523	1 552
	<u>523</u>	<u>1 552</u>
Not 3 Reparationer och underhåll		
Bostäder	0	1 924
Entré/trapphus	0	3 889
VVS	0	1 759
Fasader	0	1 250
Mark/utemiljö	398	0
	<u>398</u>	<u>8 822</u>

	2012	2011
Not 4 Taxebundna kostnader		
El, fastighet	4 916	6 394
Värme	86 655	72 734
VA	12 950	9 844
Sophämtning/renhållning	9 603	9 520
	<u>114 124</u>	<u>98 492</u>
Not 5 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Revisionsarvoden	3 125	6 000
Föreningskostnader	882	1 919
Förvaltningsarvode	21 016	20 500
Administration	1 128	1 030
Övriga förvaltningskostnader	781	406
Konsultarvoden	0	1 875
Bankkostnader	2 788	3 128
Medlems- och föreningsavgifter	2 430	2 430
	<u>32 150</u>	<u>37 288</u>

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner/ersättningar har inte utbetalts.

Styrelsearvoden/ersättningar

Styrelse	0	0
Sociala avgifter	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 6 Avskrivningar

Byggnader	49 165	49 165
	<u>49 165</u>	<u>49 165</u>

				2012-12-31	2011-12-31
Not 7	Byggnader och mark				
	<i>Ackumulerat anskaffningsvärde</i>				
	Ingående anskaffningsvärde byggnad			4 916 533	4 916 533
	Ingående anskaffningsvärde mark			2 439 526	2 439 526
	<i>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</i>			7 356 059	7 356 059
	<i>Ackumulerade avskrivningar enl plan</i>				
	Ingående avskrivningar byggnad			-307 116	-257 951
	Årets avskrivningar enligt plan			-49 165	-49 165
	<i>Utgående ackum avskrivningar enl plan</i>			-356 281	-307 116
	Bokfört värde byggnader och mark			6 999 778	7 048 943
	Taxeringsvärde				
	Taxeringsvärde byggnad			3 017 000	3 017 000
	Taxeringsvärde mark			1 497 000	1 497 000
				4 514 000	4 514 000
	Fördelning taxeringsvärde bostäder/lokaler				
	Bostäder			3 500 000	3 500 000
	Lokaler			1 014 000	1 014 000
				4 514 000	4 514 000
Not 8	Eget kapital	Inbetalda insatser	Fond f yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	3 406 889	35 412	-84 238	-26 644
	Disposition av fg års resultat		13 542	-40 185	26 644
	Årets resultat				-11 854
	Belopp vid årets utgång	3 406 889	48 954	-124 423	-11 854
Not 9	Fastighetslån	Räntesats 2012-12-31	Låneskuld 2012-12-31	Låneskuld 2011-12-31	Villkors-ändringsdag
	Danske Bank	-	0	2 581 000	-
	Danske Bank	-	0	1 318 000	-
	SEB	2,96%	1 303 000	0	rörligt
	SEB	2,85%	1 286 000	0	2015-10-28
	SEB	3,20%	1 286 000	0	2017-10-28
			3 875 000	3 899 000	
	Kortfristig del av fastighetslån		-32 000	0	
			3 843 000	3 899 000	

Not 10	Upplupna kostnader och förutbet intäkter	2012-12-31	2011-12-31
	Upplupen elkostnad	515	396
	Upplupen FV-kostnad	25 017	8 126
	Upplupen VA-kostnad	1 102	859
	Upplupen renhållningskostnad	744	983
	Upplupet revisionsarvode	5 000	6 000
	Övrig upplupen kostnad	0	111
	Förutbetalda årsavgifter/hyror	<u>14 592</u>	<u>13 739</u>
		46 970	30 214

Helsingborg den / 2013

Ann Bäcklin
Ordförande

Linda Jansson
Kassör

Simon Dettner
Ledamot

Liselott Svensson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den / 2013

Yngve Karlsson
Extern revisor

Andreas Nilsson
Intern revisor