

Årsredovisning för

# **BRF Pärmen**

769603-3203

Räkenskapsåret  
**2013-01-01 - 2013-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Kassaflödesanalys	8
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9-10
Noter	11-14
Underskrifter	14

Styrelsen för Brf Pärmen, Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013. Föreningen bildades 1998 men 2000 var det första aktiva året.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till utnyttjande utan begränsning till tiden.

### **Föreningens fastighet**

Föreningen förvärvade 2000-04-28 fastigheten Vattuormen 18, Stockholms kommun från Fastighetsaktiebolaget Skandia för 75 Mkr.

Föreningens fastighet, beteckning Vattuormen 18, är ett flerbostadshus med sex respektive sju våningsplan. Vid årsskiftet 2013/2014 fanns totalt 39 bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt. Vid utgången 2013 fanns ett kontor kvar med hyreskontrakt, med löptid t.o.m. december 2014 för IFS. Enligt senaste fastighetstaxering består fastigheten av 5.480 kvm bostäder, 70 kvm lokal eller sammanlagt 5.550 kvm.

Lägenhetsfördelning vid årsskiftet 2012/2013 (39 lägenheter):

3 st	20-32 kvm	12 st	160-213 kvm
2 st	67-75 kvm	1 st	352 kvm
21 st	113-135 kvm		

Kontraktet på föreningens lokaler löper enligt följande:

Bv	70 kvm	2014-12-31	IFS
Kv	17 kvm	2014-12-31	

### **Försäkring**

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa AB / Adeförsäkring.

Föreningen har även genom Adeförsäkring tecknat en gemensam Tilläggsförsäkring för Bostadsrättshavare för alla medlemmar.

### **Fastighetens tekniska status**

Slutprotokoll på godkänd OVK-besiktning, genomförd av Stockholms 2:a Sotningsdistrikt, erhöles 2012. Ny besiktning bör genomföras 2017/2018.

Brandskyddskontroll/kamerainspektion utfördes 2012 av 2:a Sotningsdistriktet i Stockholm på 52 eldstäder med rök- och avgaskanaler.  
Nästa besiktning sker om 7-8 år.

Spolning av avloppsstammar utförde firma 'Rena avlopp' i februari/2012. Nästa spolning bör göras om ca.6 år.

En underhållsplan för fastigheten för perioden 2011-2020 upprättades i december 2010. Senaste revision skedde i jan./2012.

Besiktning av fastigheten sker årligen tillsammans med vår tekniske konsult sedan många år, Åke Ritzmo, för uppdatering av underhållsplanen. Senaste besiktning gjordes i augusti/2013.

Vid årets besiktning uppdagades att den ena 'frånlufts fläkten' på taket havererat och behövde bytas ut. Den andra 'frånlufts fläktent' visade sig också behöva bytas ut. Firma Air Cano AB fick uppdraget att utföra arbetet.

Stockholm Gas bytte sina distributionsledningar i kvarteren under hösten. Efter anslutning av servisledning till huvudavstängningsventilen i vår fastighet gjordes en kontroll av våra gasledningar i källaren. Det visade sig finnas en del läckor i dessa. Läckorna har tätats och del av den gamla ledningen i gjutjärn har ersatts med kopparledning.

Stor vattenskada inträffade under sommaren i gårdshuset, plan 3. Vattenskadan drabbade även lägenheterna under på plan 2 och 1.

Arbetet med återställande av lägenheterna har tagit lång tid, speciellt för lägenhet plan 2. Plan 3 och 1 blev klara i november 2013, men plan 2 inte förrän i mars 2014.

### Fastighetsförvaltning

Ekonomisk förvaltning har under 2013 hanterats av Winqvist & Österling AB. TEKAB, Tegenborg Konsult AB har ansvarat för den tekniska förvaltningen av fastigheten.

### Föreningens stadgar

Föreningens ursprungliga stadgar antogs av föreningsstämmor 1999-05-14 och 1999-12-01 och registrerades hos Patent- och Registreringsverket 2000-03-01.

Föreningsstämma och extra stämma 2012 godkände av styrelsen föreslagna ändring av stadgar. Ändrade stadgar registrerades hos Bolagsverket 2013-01-24.

### Förenings frågor

Föreningen hade 63 medlemmar vid årets slut.  
Föreningen höll ordinarie årsstämma 2013-05-27.  
Föreningen har inte haft någon anställd.

### Verksamheten under året som gått

Lånebild per årsskiftet 2013/2014:

Lån 2,2 Mkr bundet i 3 år (till juni 2014)  
Rörelsekredit 1,0 Mkr (outnyttjad)

Sparkonto Klarna/Avanza öppnat i maj 2013 1,0 Mkr

Ingen höjning av avgifterna till föreningen 2013. Senaste höjning gjordes med 15% 2011-07-01.

### Styrelse, revisor och valberedning

Styrelsen har, efter ordinarie föreningsstämma 2013-05-27 följande sammanställning:

Claes Björkman	Ledamot	Ordförande	2:a året (2012-2013)
Pär Hammarstedt	Ledamot	Sekreterare	omval (2013-2014)
Daniel Bergared	Ledamot		omval (2013-2014)
Jan Berg	Ledamot		2:a året (2012-2013)
Karin Lindmark	Ledamot		nyval (2013-2014)
Birgitta Williamson	Suppleant		2:a året (2012-2013)
Göran Lundberg	Suppleant		nyval (2013-2014)

Föreningsstämman den 27 maj 2013 utsåg Finhammars Revisionsbyrå AB till revisor i föreningen. Godkände revisorn Karin Lindholm har av Finnhammars utsetts till huvudansvarig revisor.

Till valberedning utsågs Alexandra Nordlander och Lars Karlsson.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa AB / Adeförsäkring

### Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämmans förfogande står:	
Balanserade förluster från tidigare år:	-20 802 643
Årets resultat (vinst)	25 845
Reservering till yttre fond enligt stadgar (0,3% av årets taxeringsvärde)	-371 211
Summa	-21 148 009
Styrelsen föreslår att:	
lanspråkstagande av yttre fond	112 282
Summa ansamlade förluster balanseras i ny räkning:	-21 260 291
Summa	-21 148 009

### Föreningens ekonomiska läge

Föreningens ekonomiska ställning, 2013, framgår av följande resultat- och balansräkning samt bokslutskommentarer.

Noterbart i resultat- och balansräkning, dvs några avvikelser jämfört med föregående år:

Reparation och underhåll

Gasledning - Kostnad 54 tkr

Byte av fläktar på tak - Kostnad 112 Tkr

Driftskostnader

Trädgårdsskötsel - Kostnad 42 Tkr (för 2012 och 2013)

## **Föreningens ekonomi och planerade aktiviteter 2013**

### Ekonomi

Föreningens ekonomiska ställning är god. Föreningen har ett lån på 2,2 Mkr som togs 2011 för renoveringen av taket över gårdshuset och vissa underhållsarbeten.

Vid årsskiftet hade föreningen en kassa på ca. 1,25 Mkr och 1 Mkr på ett kapitalsparkonto hos Klarna/Avanza.

### Fastighetsförsäkring

Föreningen har per 2013-04-01 förnyat fastighetsförsäkringen med Trygg-Hansa Försäkrings AB. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg-Hansa / Adeförsäkring.

Föreningen har även genom Adeförsäkring tecknat en gemensam Tilläggsförsäkring för Bostadsrättshavare för alla medlemmar.

### Underhållsplan

En underhållsplan för fastigheten för framtida behov på 10 års sikt har tagits fram.

Utöver renovering av hissorgar i gathuset ser inte styrelsen något direkt behov av betydande renovering under 2013. Men uppkommer något nödvändigt behov kommer renovering att genomföras.

Hisskorgarna i gathuset renoverades under januari/februari 2014 av KM-Hiss.

Sedan mitten februari är KM-Hiss ansvarig för skötsel och drift av alla 3 hissarna i fastigheten.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
Nettoomsättning	1	2 311 847	2 311 188
		<u>2 311 847</u>	<u>2 311 188</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer o underhåll		-237 850	-293 068
Driftskostnader	2	-1 158 980	-1 142 508
Förvaltningskostnader	3	-132 726	-203 892
Fastighetsskatt		-65 925	-72 157
Fastighetsförsäkring		-84 038	-74 918
Avskrivningar	4	-534 373	-547 519
<b>Rörelseresultat</b>		<u>97 955</u>	<u>-22 874</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 619	12 206
Räntekostnader och liknande resultatposter		-90 729	-91 615
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>25 845</u>	<u>-102 283</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>25 845</u>	<u>-102 283</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>25 845</u>	<u>-102 283</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	5	97 786 380	98 320 753
Maskiner	6	-	-
		<u>97 786 380</u>	<u>98 320 753</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>97 786 380</u>	<u>98 320 753</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Skattefordringar		105 596	99 301
Övriga fordringar	7	2 612	1 889
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	28 504	26 072
		<u>136 712</u>	<u>127 262</u>
<b>Kassa och bank</b>		<u>2 342 438</u>	<u>1 821 422</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>2 479 150</u>	<u>1 948 684</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>100 265 530</u>	<u>100 269 437</u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		56 562 672	56 562 672
Upplåtelseavgifter		59 313 680	59 313 680
Yttre fond		2 465 058	2 120 772
		118 341 410	117 997 124
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-20 802 643	-20 356 074
Årets resultat		25 845	-102 283
		-20 776 798	-20 458 357
<b>Summa eget kapital</b>		97 564 612	97 538 767
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	2 200 000	2 200 000
		2 200 000	2 200 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		274 444	172 306
Övriga skulder		-	36 201
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	226 474	322 163
		500 918	530 670
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		100 265 530	100 269 437

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2013-12-31	2012-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	56 000 000	56 000 000
- varav utnyttjat belopp 13 200 000 (56 000 000 kr)		
 <i>Ansvarsförbindelser</i>	 <i>Inga</i>	 <i>Inga</i>



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	25 845	-102 283
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	534 373	547 519
	<u>560 218</u>	<u>445 236</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>560 218</b>	<b>445 236</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-9 450	397 698
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-29 752	-775 403
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>521 016</b>	<b>67 531</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-	-
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	-	-
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>521 016</b>	<b>67 531</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 821 422</b>	<b>1 753 891</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 342 438</b>	<b>1 821 422</b>

## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Belopp anges i kr om inget annat anges.

### Värderingsprinciper m m Resultaträkning

#### *Intäkter*

Intäkter som intjänats intäktsredovisas enligt följande;

Årsavgifter i den period avgiften avser.

Hysesintäkter i den period avgiften avser.

Ränteintäkter i enlighet med effektiv avkastning.

Erhållen utdelning när rätten att erhålla utdelning bedöms som säker.

#### *Lånekostnader*

I föreningen redovisas samtliga lånekostnader som kostnader i den period till vilken de hänför sig.

### Anläggningstillgångar

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiellaanläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde.

Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och maskiner skrivs av systematiskt över tillgångens nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används.

### Omsättningstillgångar

#### *Fordringar*

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Övrigt

#### *Föreningens fond för yttre underhåll*

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### *Anställda*

Föreningen har likhet med föregående år inte haft några anställda och några löner och ersättningar har inte utbetalats.

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>fr o m 2009 % per år</i>	<i>t.o.m 2008 % per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:		
-Byggnader	0,5	0
-Värmeanläggning	2,5	0
-Markanläggningar	5	5
-Maskiner	10	10
-Ombyggnad tak	2,5	

## Noter

### Not 1 Nettoomsättning

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Hysesintäkter lokaler	186 420	185 748
Fastighetsskatt	17 372	17 616
Årsavgifter	2 096 892	2 097 024
Övrigt	11 163	10 800
<b>Summa</b>	<b>2 311 847</b>	<b>2 311 188</b>

### Not 2 Driftskostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Fastighetsskötsel	89 180	71 345
Snöröjning	16 298	28 905
Trädgårdsskötsel	42 710	-
Städning	75 255	78 665
Besiktningkostnader	-2 700	27 283
El	65 803	72 420
Fjärrvärme	716 307	708 360
Vatten	56 841	63 840
Sophämtning	67 661	67 514
Kabel-tv avgift	18 445	18 440
Övriga driftskostnader	13 180	5 736
<b>Summa</b>	<b>1 158 980</b>	<b>1 142 508</b>

### Not 3 Förvaltningskostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Revisionsarvode	19 019	38 280
Kameral förvaltning W & Ö	46 212	46 212
Konsultarvode W & Ö	11 983	15 358
Konsultarvode övriga	19 560	45 700
Serviceavgifter Fastighetsägarna	4 388	4 202
Bankkostnader	3 470	2 543
Övriga förvaltningskostnader	28 094	51 597
<b>Summa</b>	<b>132 726</b>	<b>203 892</b>

### Not 4 Avskrivningar

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Byggnader	454 959	454 959
Markanläggningar	79 414	79 414
Maskiner	-	13 146
<b>Summa</b>	<b>534 373</b>	<b>547 519</b>

## Not 5 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
<b>Byggnader</b>		
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	96 915 736	96 915 736
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>96 915 736</b>	<b>96 915 736</b>
<b>Ingående ackumulerade avskrivningar</b>	-2 322 647	-1 933 761
Årets avskrivningar byggnader	-287 826	-287 826
Årets avskrivning ombyggnation lokaler	-101 060	-101 060
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 711 533</b>	<b>-2 322 647</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>94 204 203</b>	<b>94 593 089</b>
<b>Ombyggnad tak</b>		
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	1 566 594	1 566 594
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 566 594</b>	<b>1 566 594</b>
<b>Ingående ackumulerade avskrivningar</b>	-78 328	-39 165
Årets avskrivningar	-39 164	-39 164
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-117 492</b>	<b>-78 329</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>95 653 305</b>	<b>96 081 354</b>
<b>Värmeanläggning</b>		
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 076 412</b>	<b>1 076 412</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-107 636	-80 727
Årets avskrivningar	-26 909	-26 909
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-134 545</b>	<b>-107 636</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>941 867</b>	<b>968 776</b>
<b>Markanläggningar</b>		
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 588 285</b>	<b>1 588 285</b>
<b>Ingående ackumulerade avskrivningar</b>	-317 656	-238 242
Årets avskrivningar	-79 414	-79 414
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-397 070</b>	<b>-317 656</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>1 191 215</b>	<b>1 270 629</b>
Taxeringsvärde byggnader:	54 032 000	47 034 000
Taxeringsvärde mark:	69 705 000	67 728 000
	<b>127 471 549</b>	<b>118 815 518</b>

## Not 6 Maskiner

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	131 500	131 500
	<u>131 500</u>	<u>131 500</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-131 500	-118 354
-Årets avskrivning	-	-13 146
	<u>-131 500</u>	<u>-131 500</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 7 Övriga fordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Fordran skattekonto	2 612	1 889
	<u>2 612</u>	<u>1 889</u>

## Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetald försäkring	21 617	19 187
Förutbetald kabel-tv-avgift	4 613	4 610
Förutbetald S:t Eriks Hiss AB	2 274	2 275
	<u>28 504</u>	<u>26 072</u>

## Not 9 Eget kapital

	<i>Insatser / upplåtelseavgifter</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>2013-01-01</b>	115 876 352	2 120 772	-20 356 074	-102 283
Upplåtelseavgifter				
Disp. enligt föreningsstämmobeslut		344 286	-446 569	102 283
Årets resultat				25 845
<b>2013-12-31</b>	<u>115 876 352</u>	<u>2 465 058</u>	<u>-20 802 643</u>	<u>25 845</u>

## Not 10 Skulder till kreditinstitut

	<i>Räntesats</i>	<i>Omsättnings tidpunkt</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
SEB	3,90%		2 200 000	2 200 000
			<b>2 200 000</b>	<b>2 200 000</b>

## Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
Upplupen ränta	477	715
Förutbetalda hyror/avgifter	128 539	147 860
Upplupet revisionsarvode	22 000	37 500
Övriga upplupna kostnader	75 458	136 088
	<b>226 474</b>	<b>322 163</b>

## Underskrifter

Stockholm den 2014

Claes Björkman  
Styrelseordförande

Karin Lindmark  
Ledamot

Pär Hammarstedt

Jan Berg

Daniel Bergared

Vår revisionsberättelse har avgivits den

2014

Finnhammars Revisionsbyrå

Katarina Lindholm  
Godkänd revisor