

Årsredovisning

2013-01-01 - 2013-12-31

Brf Vale 24

Org.nr. 716417-4224



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	10
Kassaflödesanalys	11
Tilläggsupplysningar	12
Underskrifter	16

Kontaktinformation

Postadress: Sveavägen 119, 113 49 STOCKHOLM

Mail: frestj@gmail.com (Fredrik Stjernberg)

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309

Telefon: 0752-46 46 20 (kundsupport)

Mail: backoffice@deloitte.se

www.deloitte.se

Förvaltnings berättelse

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 fastighet

Byggnad

Föreningen förvärvade 2010-09-08 fastigheten Vale:24 i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på Sveavägen 119 i Stockholm. Fastigheten byggdes 1929 och har värdeår 1930.

Mark

Föreningen äger marken.

Lägenheter och lokaler

Den totala ytan uppgår till 2 339 kvm, fördelat på:

Bostadsarea: 2 102 kvm (23 lgh)

Lokalarea: 238 kvm (2 kontorslokaler)

Lägenhetsfördelning

1st	1 rum och kök
10st	2 rum och kök
2 st	3 rum och kök
5 st	4 rum och kök
5 st	5 rum och kök

Av dessa lägenheter är 19 upplåtna med bostadsrätt och 4 med hyresrätt.

Väsentliga lokalavtal i föreningen är
Kontor, avtal till 2016-08-30

Intäkter från lokalhyror utgör ca 16 % av föreningens totala intäkter.

Föreningen är inte frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseansvarsförsäkring.

Fastighetens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig 7 år framåt. Planen uppdateras fortlöpande.

Genomförd åtgärd	År
Energideklaration	2010
Stambyte	2011
Byte elsystem	2011
Byte elcentral	2011
Dränering husgrund gårdssida	2012
Tvättstuga ombyggnation	2012
Källare ombyggnation	2012/2013
Omläggning av tak	2013
Byte av hissmotor	2013
Ombyggnad av vind	2013
Säkerhetsdörrar	2013

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till 1 300 Kkr för den närmaste 4-årsperioden. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Planerad åtgärd	År	Kkr.
Trapphusmålning	2014	700
Gårdsrenovering	2014	100
Byte radiatorreglage	2014	300
Byte av fönster	2016	1000

Fastighetsförvaltning

Föreningen har under 2013 haft avtal med Fastighetsägarna Stockholm om teknisk förvaltning inklusive fastighetskötsel.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-09-22 Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-06-17.

Organisationsanslutning

Föreningen är idag ansluten till Fastighetsägarna.

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen hade vid årets slut 30 medlemmar. Under året har 2 överlåtelser skett.

Föreningen har vid årets slut 4 hyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 110 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 444 kr.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2013-06-03 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jan Hylén	ledamot/Ordf.
Louise Lindgren	ledamot/Sekr.
Charlotte Öhlmer-Carlson	ledamot/Kassör
Fredrik Stjernberg	ledamot
Janne Forsberg	suppleant
Hanna Örtquist	suppleant

Revisor

Mats Danielson	internrevisor ord.
Anna Karlander	suppleant

Valberedning

Mats Danielson, sammankallande
Kerstin Jonasson

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 10 protokollförda möten. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under året

Försäljning och ombyggnad av råvinden genomfördes och tre nya lägenheter byggdes. I samband med detta lades taket om och hissmotorn byttes ut. Nya säkerhetsdörrar installerades i trappuppgången och en

ommålning av trapphuset påbörjades. Fiberkabel har dragits in i fastigheten.

Framtida utveckling

Under den närmaste framtiden kommer arbetet kring fastigheten framförallt att röra byte av radiatorreglage, målning av trapphuset, bygge av balkonger och renovering av innergården.

Föreningens ekonomi

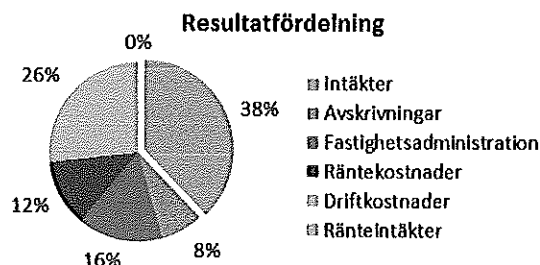
Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB.

Resultat

Föreningens resultat för år 2013 är -1 126 Kkr och för 2012 104 Kkr. Förändringen mellan åren kan förklaras främst av kostnader i samband med försäljning av vindsytan samt byte av säkerhetsdörrar. De taxebundna kostnaderna så som värme, el och vatten har ändrats marginellt mot föregående år.

I resultatet ingår avskrivningar med 361 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Räntekostnaden har minskat från föregående år vilket kan förklaras med att ett lån om 600 Kkr amorterats samt att ytterligare ett lån lades om till en rörlig ränta.



Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3) som träder i kraft. Denna förändring innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll med största sannolikhet kommer att förändras. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning samt budgeten som är framtagen för 2014.

Nyckeltal	2010	2011	2012	2013
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	522	558	626	531
Insatser per kvm bostadsrättsyta, kr	27 770	27 770	27 770	27 042
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	11 029	10 085	10 400	8 393
Genomsnittlig skuldränta, % *	3,41	3,16	3,49	3,54
Fastighetens belåningsgrad, % *	31,86	26,92	27,90	25,48

*Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat	
Balanserat resultat	-256 588
Årets resultat	- 1 126 443
	<hr/>
	- 1 383 031
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	128 409
I ny räkning överföres	- 1 511 440
	<hr/>
	- 1 383 031

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

Så här tolkar du Årsredovisningen

Förvaltningsberättelsen

Avsnittet ger en förklaring till verksamheten. T.ex. en beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen. I förvaltningsberättelsen upplyser föreningen om sådant som inte finns med i balans- och resultaträkningen men som ändå är viktiga för att kunna bedöma föreningens ekonomi. Här redovisar även styrelsen sitt förslag på hur föreningens resultat för året ska disponeras.

Resultaträkningen

Här redovisas föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan att långsiktigt anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Därför kan resultatet variera från år till år, t.ex. om föreningen ett visst år tagit stora akuta reparationskostnader som inte täcktes av intäkterna just det året.

Årsavgifterna bör dock beräknas till en nivå där de tillsammans med eventuella hyresintäkter täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fond).

Intäkter

De viktigaste intäkterna i en bostadsrättsförening är medlemmarnas årsavgifter och hyresgästernas hyror. Hyror kan komma från t.ex. boende, garageplatser eller lokaler. En förening med många lokalhyresgäster kan oftast hålla en relativt låg avgiftsnivå – men kan samtidigt vara känslig mot hyresbortfall.

Kostnader inklusive avskrivningar

Föreningens kostnader utgörs till största delen av driftskostnader såsom el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driften räknas även underhåll och reparationer.

Kostnaden för större underhåll där föreningen förbättrar och förnyar en installation i fastigheten som t.ex. vid ett stambyte, får fördelas ut på flera år. Kostnaden skrivs av på en nyttjandeperiod. Under föreningens

rörelsekostnader i resultaträkningen finns därför en post som kallas avskrivningar. Där redovisas en bokföringsmässig kostnad, som ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. Ett slitage som bör finansieras genom att föreningens intäkter även täcker avsättningar till ett framtida planerat underhåll.

Finansiella intäkter och kostnader

Här redovisas vad föreningen har för räntekostnader på sina lån. Räntekostnaderna är oftast en stor post för föreningarna och här kan det vara av vikt att se över tilläggsupplysningarna kring långfristiga skulder i balansräkningen. Vilka bindningstider ligger och till vilken räntesats?

För att få reda på en viss lägenhets "räntekostnad" – kan man multiplicera lägenhetens andelstal med räntekostnaden.

Balansräkningen

I detta avsnitt redovisas en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar

I en förening finns främst två olika slags tillgångar. Anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar – där tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är självklart föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet, som kan vara både lägre och högre.

Omsättningstillgångar – t.ex. kassa och bank, där tillgången kan omsättas ganska enkelt.

En mått för att se hur föreningen mår likviditetsmässigt, är att se om omsättningstillgångarna uppgår till minst en fjärdedel av omsättningen, d.v.s. föreningens hyror och avgifter.

Eget Kapital

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening och alla medlemmar i en sådan förening ska betala in en insats. Föreningens egna kapital består därför främst av vid bildandet inbetalda insatser och senare tillkommande insatser och upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t.ex. insatser och upplåtelseavgifter. Det kallas bundet då det inte får delas ut till medlemmarna. Under bundet eget kapital redovisas även föreningens yttre fond.

Den yttre fonden består av avsättningar som gjorts tidigare år enligt föreningens stadgar. I praktiken är detta endast avsättningar som görs i bokföringen, och finns således inte på ett särskilt konto. Det är därför viktigt att dessa pengar återfinns i omsättningstillgångarna – då fonden ska användas. Om siktet sätts på att årsavgifter och hyresintäkter alltid ska täcka årets avsättning till den yttre fonden så kommer pengar även alltid finnas för det planerade underhållet.

Fritt eget kapital - utgörs av tidigare års resultatmässiga under- och överskott.

Skulder

Föreningens skulder delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter flera år. Då oftast mot en särskild amorteringsplan såsom t.ex. föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - kan vara förskottsinsbetalda hyror och avgifter samt obetalda fakturor som benämns som upplupna kostnader i balansräkningen. Dessa ska betalas inom ett år.

Ställda säkerheter

Avser pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är föreningens inbetalningar och utbetalningar under en period. I årsredovisningen visas flödet för hela året. Kassaflödesanalysen delas upp i tre grupper:

Löpande verksamheten – består av avgifter och hyror, övriga intäkter och utgifter, kortfristiga fordringar och kortfristiga skulder.

Investeringsverksamheten – består av nya förvärv. Köp av inventarier och gjorda installationer eller förbättringsarbeten på fastigheten.

Finansieringsverksamheten – utgörs t.ex. av nyupptagna lån och amorteringar.

Ett positivt kassaflöde visar att det finns möjligheter till utveckling och investeringar. Ett negativt kassaflöde under några år kan vara en bra varningssignal för framtiden då mer pengar flödar ut än vad som kommer in.

Tilläggsupplysningar

För att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed få en bättre bild av bakgrunden till föreningens ekonomiska ställning, ska en årsredovisning enligt årsredovisningslagen även innehålla tilläggsupplysningar. Typiska tilläggsupplysningar är en redovisning av föreningens långfristiga lån och vilka intäkter och kostnader som är förutbetalda (fakturor som är betalda men gäller nästa år) samt upplupna (fakturor som gäller för året men som ännu inte betalats).

RESULTATRÄKNING

		2013-01-01	2012-01-01
	Not	2013-12-31	2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Avgifter och hyresintäkter	1	1 532 980	1 511 477
Övriga rörelseintäkter	2	259 244	248 652
		<u>1 792 224</u>	<u>1 760 129</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-1 187 427	-641 014
Fastighetsförsäkring		-30 256	-28 994
Fastighets skatt / Fastighetsavgift		-38 860	-38 698
Fastighetsadministration	4	-738 499	-64 249
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-361 487	-302 909
		<u>-2 356 529</u>	<u>-1 075 864</u>
Rörelseresultat		-564 305	684 265
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		14 351	4 758
Räntekostnader		-576 489	-585 154
		<u>-562 138</u>	<u>-580 396</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 126 443</u>	<u>103 869</u>
Årets resultat		-1 126 443	103 869

BALANSRÄKNING

		2013-12-31	2012-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	62 454 347	60 761 671
Inventarier, verktyg och installationer	6	15 766	17 529
Pågående nyanläggningar	7	<u>0</u>	<u>94 443</u>
		62 470 113	60 873 643
Summa anläggningstillgångar		62 470 113	60 873 643
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	5 080
Övriga fordringar		41 296	1 296
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	<u>298 952</u>	<u>296 939</u>
		340 248	303 315
Kassa och bank		4 300 818	656 665
Summa omsättningstillgångar		4 641 066	959 980
SUMMA TILLGÅNGAR		67 111 179	61 833 623

BALANSRÄKNING

		2013-12-31	2012-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		51 270 661	44 320 661
Yttre fond		282 220	168 610
		<u>51 552 881</u>	<u>44 489 271</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-256 588	-246 847
Årets resultat		-1 126 443	103 869
		<u>-1 383 031</u>	<u>-142 978</u>
Summa eget kapital		<u>50 169 850</u>	<u>44 346 293</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	15 826 508	16 512 498
Summa långfristiga skulder		<u>15 826 508</u>	<u>16 512 498</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	85 989	85 484
Leverantörsskulder		23 280	302 996
Aktuell skatteskuld		45 320	40 000
Övriga skulder		270 000	270 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	690 232	276 352
Summa kortfristiga skulder		<u>1 114 821</u>	<u>974 832</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 111 179	61 833 623
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
Fastighetsinteckningar		<u>15 176 384</u>	<u>15 176 384</u>
		15 176 384	15 176 384
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-564 305	684 274
Avskrivningar	361 487	302 909
Erhållen ränta mm	14 351	4 758
Erlagd ränta	-576 489	-585 154
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-764 956	406 787
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	5 080	-5 080
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-42 013	-23 705
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-279 716	301 735
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	419 200	53 692
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-662 405	733 429
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	-1 957 957	-1 271 079
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	0	-17 630
Förvärv av pågående nyanläggningar	0	-94 443
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 957 957	-1 383 152
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	6 950 000	0
Upptagna långfristiga lån	0	599 777
Ändring kortfristiga finansiella skulder	505	78 174
Amortering långfristiga lån	-685 990	-104 435
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	6 264 515	573 516
Förändring av likvida medel	3 644 153	-76 207
Likvida medel vid årets början	656 665	732 872
Likvida medel vid årets slut	4 300 818	656 665

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad 1 %

Fastighetsförbättringar 1,25 - 5 %

Inventarier 10 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 210 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal

Föreningen har inte haft några anställda. Inga arvoden har utbetalats.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2013	2012
	Årsavgifter bostadsrätter	1 006 857	998 316
	Hyresintäkter bostäder	265 561	271 460
	Hyresintäkter lokaler	244 712	231 744
	Övriga intäkter	15 850	9 957
		<u>1 532 980</u>	<u>1 511 477</u>
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2013	2012
	Utdelning Brandkontoret	259 244	248 652
		<u>259 244</u>	<u>248 652</u>
Not 3	Driftkostnader	2013	2012
	Fastighetsskötsel	51 552	49 728
	Värme	319 422	307 895
	El	25 027	28 073
	Vatten och avlopp	33 586	30 949
	Städning	35 691	25 159
	Snöröjning och sandning	20 019	36 725
	Reparation och underhåll	630 433	96 443
	Sophantering	28 807	45 767
	Övriga kostnader	42 890	20 275
		<u>1 187 427</u>	<u>641 014</u>
Not 4	Fastighetsadministration	2013	2012
	Förvaltningsarvode	51 400	51 843
	Styrelse- och medlemskostnader	1 760	1 800
	Övriga administrationskostnader	14 126	10 606
	Övr försäljningskostnader	671 213	0
		<u>738 499</u>	<u>64 249</u>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5	Byggnader och mark	2013-12-31	2012-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	61 464 253	60 193 174
	Inköp	2 052 400	1 271 079
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 516 653	61 464 253
	Ingående avskrivningar	-702 582	-399 774
	Årets avskrivningar	-359 724	-302 808
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 062 306	-702 582
	Utgående redovisat värde	62 454 347	60 761 671
	Redovisat värde byggnader	30 045 852	28 353 176
	Redovisat värde mark	32 408 495	32 408 495
		62 454 347	60 761 671
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	42 803 000	37 870 000
	varav byggnader:	17 803 000	15 670 000
Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2013-12-31	2012-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	17 630	0
	Inköp	0	17 630
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 630	17 630
	Ingående avskrivningar	-101	0
	Årets avskrivningar	-1 763	-101
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 864	-101
	Utgående redovisat värde	15 766	17 529
Not 7	Pågående nyanläggningar	2013-12-31	2012-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	94 443	0
	Inköp	0	94 443
	Omklassificeringar	-94 443	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	94 443
	Utgående redovisat värde	0	94 443
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013-12-31	2012-12-31
	Förubetalad försäkringspremie	21 273	20 471
	Förutbetalt förvaltningsarvode	13 236	0
	Upplupen intäkt utdelning	259 243	248 652
	Övriga förutbetalda kostnader	5 200	11 846
	Upplupen intäkt avgift	0	15 970
		298 952	296 939

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 9 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	44 320 661	0	168 610	246 847	-103 869
Inbetalda insatser	6 950 000			-103 869	103 869
Resultatdisp. enl. beslut årets föreningsstämma:					
Avsättn. till reservfond			113 610	-113 610	
Årets förlust					-1 126 443
Belopp vid årets utgång	51 270 661	0	282 220	29 368	-1 126 443

Not 10 Långfristiga skulder

2013-12-31

2012-12-31

Amortering inom 2 till 5 år	349 706	347 331
Amortering efter 5 år	15 476 802	16 165 167
	15 826 508	16 512 498

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2014	Skuld per 2013-12-31
SEB	2016-08-28	3,56	0	3 884 695
SEB	2015-03-28	3,41	77 700	3 709 870
SEB	2014-08-28	2,15	0	3 884 694
SEB	2015-06-28	3,36	0	3 000 000
Brandkontoret	premielån till 2059	6,00	4 105	557 608
Brandkontoret	premielån till 2048	7,00	4 184	875 630
Totalt			85 989	15 912 497

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2013-12-31

2012-12-31

Upplupna räntekostnader	8 090	8 088
Förutbetalda hyror och avgifter	72 250	96 136
Upplupna värmekostnader	44 751	43 214
Upplupna snöröjningskostnader	0	18 825
Övriga upplupna kostnader	565 141	110 089
	690 232	276 352

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Stockholm 29 maj 2014




Jan Hylén



Louise Lindgren



Fredrik Stjernberg



Charlotte Ohlmer-Carlsson

Min revisionsberättelse har lämnats den

Mats Danielsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse för brf Vale 24 i Stockholm, verksamhetsåret 2013

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.

Styrelsen är också ansvarig för föreningens förvaltning.

På föreningens revisor ankommer att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning samt att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga en revisionsberättelse.

Föreningens ekonomi har granskats med hjälp av fullständigt underlag från föreningens ekonomiske förvaltare, Deloitte AB, samt den absoluta majoriteten av föreningens utbetalningar via nätet (Deloitte/PaletteArena) och i förkommande fall diskuterats med såväl den anlitade förvaltaren som föreningens kassör.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats enligt årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga delar rättvisande bild av såväl föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 som dess finansiella resultat för aktuellt verksamhetsår.

Föreningens förvaltning i övrigt har kunnat följas genom granskning av justerade protokoll, deltagande i alla gemensamma möten och kontakt med alla styrelsemedlemmar.

Sammantaget har styrelsen, enligt min mening, förvaltat sitt uppdrag väl och jag tillstyrker att resultat- och balansräkningen fastställs och att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för den tid som redovisningen avser.

Stockholm 22 maj 2014



Mats Danielson, förtroendevald revisor