



Årsredovisning 2016
Brf Palsternackan 5 i Gamla
Enskede
Org nr 769618-2075

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	12

Kontaktinformation

Brf Palsternackan 5 i Gamla Enskede
Sockenvägen 402, 122 63 Enskede

Föreningen förvaltas av Agentia Förvaltning AB, org.nr 559068-1309.

Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)

Mail: kundtjanst@agentiaforvaltning.se

www.agentiaforvaltning.se

Five handwritten signatures in blue ink are arranged in a cluster. One signature is at the top, another to its left, and three more are at the bottom, with one being a small mark.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

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

I februari 2009 tecknades ett avtal som innebar att Hägerstens Enskilda Fastighetsägare AB (HEFAB), av NCC beställde en totalentreprenad av 47 st. lägenheter, parkeringsplats och garage. Projektet fick namnet BRF Palsternackan 5. Vid tidpunkten för nuvarande styrelses övertagande 2011 fanns tre lägenheter som var osålda. Dessa köptes av HEFAB och administrerades av ett dotterbolag till HEFAB. Våren 2012 såldes dessa till nya medlemmar i föreningen och samtliga lägenheter är sedan dess sålda och inflyttade.

Lägenheter och lokalers yta. Den totala byggnadsytan uppgår till 3912 kvm, varav 3912 utgör lägenhetsyta. I föreningen finns 23 parkeringsplatser och 16 garage.

Lägenhetsfördelning

5 st 1 rum och kök
7 st 2 rum och kök
16 st 3 rum och kök
19 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är alla 47 upplåtna med bostadsrätt.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Brandkontoret.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2014, vilken sträcker sig 20 år.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Träbeklätt gavlar på balkonger	2013
Infällda koddosor vid portar	2013

Fastighetsförvaltning avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat avtal med Valvet Förvaltnings AB. Trädgårdsskötsel sköts sedan 2014 av Swed Mark & Park AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Agentia Förvaltning AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-01-23 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2011-02-01. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2016-06-17.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 79 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 8. Antalet medlemmar som avgått under året är 7. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 80.

Under året har 4 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 120 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 448 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2016-04-26 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Göran Erixon	ledamot/Ordf
Jens Munkhammar	ledamot/Sekr.
Erik Thorén	ledamot/Kassör
Anders Jäderberg	ledamot
Lars Kindblad	ledamot
Anna Hävner	suppleant
Helene Kane	suppleant

Till revisor har Leif Bengtsson, Grant Thornton Sweden AB valts.

Valberedningen består av Jeanette Örn och Allan Nyrén varav den förstnämnde är sammankallande.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 10. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2016 är 222 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2015 som var -507 Kkr.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2016 minskat och det har ett samband med den lägre räntenivån som belastat föreningen.

I resultatet för år 2016 ingår avskrivningar med 775 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet 997 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året med 997 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser gör föreningen ett negativt kassaflöde med 677 Kkr.

Totalt har föreningen amorterat 1 500 Kkr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade. Efter styrelsens budgetarbete inför 2017 visade budgeten på ett, enligt styrelsen, omotiverat

stort överskott och årsavgiften sänktes med 5 % från 1 januari 2017. Föreningen har bundit föreningens samtliga lån till fördelaktiga villkor vilket innebär att räntekostnaderna minskar kraftigt och förblir så de kommande åren. Styrelsen har även budgeterat för rejäla avsättningar för framtida underhåll.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Målning fasad/sophus	54

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet av styrelsen fastställd underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	148 400 000	250 000	-2 470 810	-507 062	145 672 128
Resultatdisp enl stämma:					
Avsättning till yttre fond		250 000	-250 000		
Disponering ur yttre fond		-103 750	103 750		
Balanseras i ny räkning			-507 062	507 062	
Årets resultat				221 569	221 569
Belopp vid årets utgång	148 400 000	396 250	-3 124 122	221 569	145 893 697

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, Kkr	2 840	2 840	2 858	2 785	2 719
Resultat efter finansiella poster, Kkr	222	-507	-471	-654	-905
Soliditet, %	77,8	77,1	77,1	77,2	77,2
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	654	654	654	654	624
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	10 535	10 918	10 966	10 966	10 966
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	37 935	37 935	37 935	37 935	37 935
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,60	3,11	3,34	3,77	4,06
Fastighetens belåningsgrad, % **	22,1	22,8	22,8	22,7	22,6

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

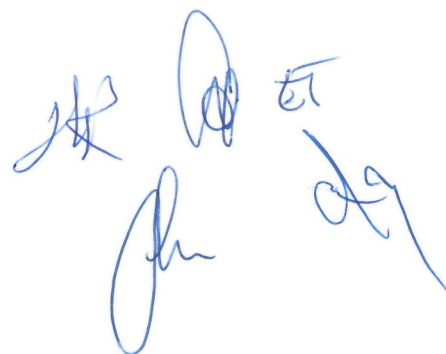
Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-3 124 123
Årets resultat	221 569
	<hr/>
	-2 902 554
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	255 000
Ur yttre fond ianspråktas	-54 031
I ny räkning överföres	-3 103 523
	<hr/>
	-2 902 554

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

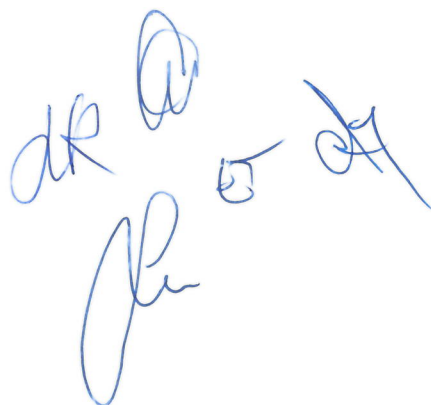
	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	2 840 302	2 840 206
Summa rörelsens intäkter		2 840 302	2 840 206
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-969 929	-1 047 347
Övriga externa kostnader	4	-129 308	-119 186
Personalkostnader	5	-72 829	-74 122
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-774 967	-774 967
Summa rörelsens kostnader		-1 947 033	-2 015 622
Rörelseresultat		893 269	824 584
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		0	2 750
Räntekostnader		-671 700	-1 334 396
Summa finansiella poster		-671 700	-1 331 646
Årets resultat		221 569	-507 062



BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

		2016-12-31	2015-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	186 797 739	187 572 706
Summa materiella anläggningstillgångar		186 797 739	187 572 706
Summa anläggningstillgångar		186 797 739	187 572 706
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		500	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	42 784	25 058
Summa kortfristiga fordringar		43 284	25 058
Kassa och bank		697 249	1 373 774
Summa omsättningstillgångar		740 533	1 398 832
SUMMA TILLGÅNGAR		187 538 272	188 971 538



BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	148 400 000	148 400 000
Fond för yttre underhåll	396 250	250 000
Summa bundet eget kapital	148 796 250	148 650 000
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-3 124 123	-2 470 810
Årets resultat	221 569	-507 062
Summa fritt eget kapital	-2 902 554	-2 977 872
Summa eget kapital	145 893 696	145 672 128
Långfristiga skulder	8	
Skulder till kreditinstitut	40 612 500	42 462 500
Summa långfristiga skulder	40 612 500	42 462 500
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	600 000	250 000
Leverantörsskulder	156 851	82 899
Aktuell skatteskuld	10 440	0
Övriga skulder	0	6 640
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	264 785	497 371
Summa kortfristiga skulder	1 032 076	836 910
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	187 538 272	188 971 538

KASSAFLÖDESANALYS

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	893 269	824 584
Avskrivningar	774 967	774 967
Erhållen ränta mm	0	2 750
Erlagd ränta	-671 700	-1 334 396
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	996 536	267 905
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-500	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-17 726	8 120
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	73 952	-80 056
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-228 787	232 385
Kassaflöde från den löpande verksamheten	823 475	428 354
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-1 500 000	-187 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 500 000	-187 500
Förändring av likvida medel	-676 525	240 854
Likvida medel vid årets början	1 373 774	1 132 920
Likvida medel vid årets slut	697 249	1 373 774



NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar

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

Byggnad 200 år eller 0,5 %

Fastighetsavgift/-skatt

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2016 och dessa kommer att gälla fram till år 2019. 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 1 268 kr per lägenhet. Då föreningens fastighet byggdes 2011 och har värdeår 2011 så betalar föreningen ingen fastighetsavgift för 2016. Halv avgift gäller från år 2017 och hel avgift från och med år 2021.

Intäktsredovisning

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

Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2016	2015
	Årsavgifter	2 556 804	2 556 804
	Hysesintäkter parkering, garage	276 400	262 500
	Övriga intäkter	7 098	20 902
	Summa nettoomsättning	2 840 302	2 840 206

Not 3	Driftskostnader	2016	2015
	Reparation/underhåll	90 448	183 860
	Fastighetsel	157 599	139 852
	Yttre skötsel	113 411	94 426
	Städ	78 750	104 689
	Fjärrvärme	173 656	164 004
	Vatten	70 164	62 483
	Fastighetsförsäkring	34 393	33 377
	Sophämtning	35 173	31 073
	Fastighetsskatt	10 440	0
	Snöröjning & sandning	97 951	77 938
	Planerat underhåll	54 031	103 750
	Tekniskt förvaltning	45 000	33 750
	Övriga driftskostnader	8 913	18 145
	Summa driftkostnader	969 929	1 047 347

NOTER

Not 4	Övriga externa kostnader	2016	2015
	Ekonomisk förvaltning	66 432	64 625
	Revision	32 814	29 126
	Övriga externa kostnader	30 062	25 435
	Summa övriga externa kostnader	129 308	119 186

Not 5	Personalkostnader	2016	2015
	Styrelsearvoden	56 400	56 400
	Sociala kostnader	16 429	17 722
	Summa personalkostnader	72 829	74 122

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	191 349 875	191 349 875
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	191 349 875	191 349 875
	Ingående avskrivningar	-3 777 169	-3 002 202
	Årets avskrivningar	-774 967	-774 967
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 552 136	-3 777 169
	Utgående redovisat värde	186 797 739	187 572 706
	Redovisat värde byggnader	150 441 263	151 216 230
	Redovisat värde mark	36 356 476	36 356 476
	Summa redovisat värde	186 797 739	187 572 706

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	83 444 000 60 044 000	76 400 000 55 000 000
--	--------------------------	--------------------------

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Förutbetald försäkringspremie	8 514	8 378
	Medlemskap bostadsrätterna	5 430	5 430
	Övriga förutbetalda kostnader	28 840	11 250
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42 784	25 058

NOTER

Not 8	Långfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31
	Amortering inom 1 år	600 000	250 000
	Amortering inom 2 till 5 år	2 100 000	1 000 000
	Amortering efter 5 år	38 512 500	41 462 500
	Summa långfristiga skulder	41 212 500	42 712 500

Kreditgivare	Villkors- ändring	Ränta	Amortering 2017	Skuld per 2016-12-31
Stadshypotek	2020-03-01	1,92	250 000	14 562 500
Stadshypotek	2018-12-01	1,15	250 000	13 650 000
Stadshypotek	2021-12-01	1,44	100 000	13 000 000
Summa			600 000	41 212 500
Avgår kortfristig del				600 000
Summa långfristiga skulder				40 612 500

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Förskottsbetalda hyror/avgifter	210 204	212 870
	Upplupen fjärrvärmekostnad	0	19 843
	Upplupen elkostnad	0	16 231
	Upplupna utgiftsräntor	54 581	195 914
	Övriga upplupna kostnader	0	52 513
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	264 785	497 371

Övriga noter

Not 10	Skulder för vilka säkerheter ställts	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	43 000 000	43 000 000
	Summa ställda säkerheter	43 000 000	43 000 000

Enskede den 29 mars 2017


Göran Erixon



Anders Jäderberg


Erik Thoren


Lars Kinblad


Jens Munkhammar

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 mars 2017.


Leif Bengtsson
Auktoriserad revisor