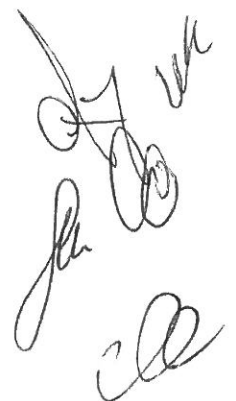


Årsredovisning för
Brf Palsternackan 5 i Gamla Enskede

769618-2075

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	5
Kassaflödesanalys	6
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Noter	8
Underskrifter	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Palsternackan 5 i Gamla Enskede får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret
2013-01-01 - 2013-12-31.

Allmänt om verksamheten

I februari 2009 tecknades ett avtal som innebar att Hägerstens Enskilda Fastighetsägare AB, HEFAB, av NCC beställde en totalentreprenad av 47 st lägenheter, parkeringsplats samt garage. Projektet heter idag 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. Under våren 2012 har dessa lägenheter sålts till nya medlemmar i föreningen, och samtliga lägenheter är sedan dess sålda och inflyttade.

Förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning har skötts av Valvet Förvaltning AB, som även anlåtits för teknisk förvaltning. Trädgårdsskötsel har skötts av MJ Contractor då ett avtal tidigare tecknats av NCC. Skötselavtalet innebar ingen kostnad för föreningen för största delen av 2013 då garantibesiktning och åtgärder från besiktningen drog ut på tiden. Från och med 2014 måste föreningen själv stå för alla kostnader för trädgårdsskötsel. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastigheten i allmänhet

Föreningen har 47 lägenheter på totalt 3 912 kvadratmeter boyta. Föreningen har också en tvättstuga, 23 parkeringsplatser, 16 garageplatser, källarförråd, två stationer för hushållssopor och en innergård med lekplats. Parkeringsplatsen administreras som en gemensamhetsanläggning tillsammans med grannföreningen, Palsternackan 4.

Fastighetens tekniska status

Nybyggd fastighet som togs i bruk under första kvartalet 2011. Uppvärmningen består av fjärrvärme med värmeåtervinning (s.k. frånluftsåtervinning). Vatten och avlopp ingår i månadsavgiften, El köps av medlemmarna enskilt. Bredband, kabel-tv och telefon finns installerat i samtliga lägenheter. Avtal för detta tecknas av boende med Telia.

Styrelsen:

Niklas Franzel: ordförande
Göran Erixon: vice ordförande
Helen Kane: Kassör
Jens Munkhammar, ledamot och sekreterare
Anders Jäderberg: ledamot
Maud Rafstedt: suppleant
Lars Kindblad: suppleant

Vald period:

2 år
(1 år)
2 år
2 år
2 år
(1 år)
2 år

Valberedning:

Anna Hävner
Peter Snickar

2 år
(1 år)

Vald period är de perioder som valdes på stämman 2013, perioder inom parentes anger kvarvarande tid för personer som valts ett år tidigare.

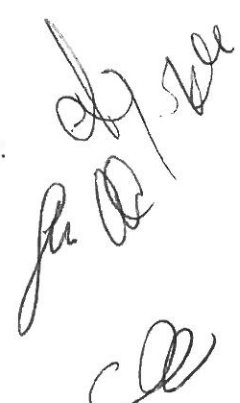
Revisor

Leif Bengtsson, Grant Thornton Sweden AB

Året som gått

Styrelsen har under 2013 haft 11 protokollförda möten. I maj 2013 hölls ett årsmöte enligt våra stadgar.

Styrelsen har även under 2013 prioriterat en ekonomi i balans och minskade löpande kostnader.



Frågor som styrelsen har prioriterat under perioden är:

- **Ekonomisk balans**
 - o Upphandling av ny ekonomisk förvaltare (Deloitte AB)
 - o Omförhandling av teknisk förvaltning
 - o Höjda månadsavgifter med 5% från juli 2013
 - o Omförhandlat ett av föreningens tre lån
 - o Genomgång av avtal för vatten, avlopp och uppvärmning
- **Tekniska åtgärder**
 - o Ett omfattande arbete för att tillse att åtgärder från garantibesiktningarna genomförs enligt protokoll. Bl a har vi sett till att gavlarna på uteplatserna och balkongerna har träbekläotts.
 - o Infällande av koddosor vid portarna mot gatan
 - o Stoppförbud på Sockenvägen vid sopkärl för att tömning ska kunna ske
- **Information och trivsel**
 - o Skapat ny hemsida för boende och andra intressenter www.palsternackan5.com
 - o Skrivit 8 informationsbrev med aktuella upplysningar och viktig information som t ex brandskydd
 - o Tagit fram gemensamma riktlinjer för belysning på balkonger och uteplatser
 - o Tagit fram och anslagit formell lägenhetsnumrering enligt lag
 - o Tagit fram och anslagit energideklaration enligt lag

Kommentar till resultat- och balansräkning

Den i juli 2013 höjda månadsavgiften med 5% tillsammans med omförhandlade förvaltningsavtal har lett till att föreningen nu visar ett positivt resultat före avskrivningar.

Exempel på frågor som styrelsen arbetar med i dagsläget:

- Slutföra åtgärder från tvåårsbesiktningarna
- Möjlighet till inglasning av balkonger
- Se över avtal för städning
- Upphandla entreprenad för trädgårdsskötsel

Enskede den 1 maj 2014
Styrelsen Brf Palsternackan 5

Ekonomi

Behandling av föreningens ansamlade förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-1 095 186
Årets resultat	-654 357
	<hr/> -1 749 543

Styrelsen föreslår att årets underskott behandlas enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-1 749 543
Summa	<hr/> -1 749 543

Vad beträffar företagens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Nettoomsättning	1	2 775 205	2 718 909
Övriga rörelseintäkter		9 969	-
Rörelsens intäkter		2 785 174	2 718 909
<i>Rörelsens kostnader</i>	2		
Fastighetskostnader		-211 434	-235 501
Reparationer och underhåll		-68 859	-67 181
Taxe- och avtalsbundna kostnader		-498 514	-492 308
Personalkostnader		-74 121	-16 165
Övriga förvaltningskostnader		-196 903	-299 187
Rörelsens kostnader		-1 049 831	-1 110 342
Resultat före av- och nedskrivningar		1 735 343	1 608 567
Avskrivningar			
Avskrivningar anläggningstillgångar		-774 967	-774 967
Rörelseresultat		960 376	833 600
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	1 068	5 642
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-1 615 801	-1 744 378
Resultat efter finansiella poster		-654 357	-905 136
Resultat före skatt		-654 357	-905 136
Årets resultat		-654 357	-905 136

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner of the page.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	5		
Byggnader och mark		189 122 640	189 897 608
Summa materiella anläggningstillgångar		189 122 640	189 897 608
Summa anläggningstillgångar		189 122 640	189 897 608
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>	6		
Fordran hyror och avgifter		20 935	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		33 229	22 025
Summa kortfristiga fordringar		54 164	22 025
<i>Kassa och bank</i>		664 488	885 634
Summa omsättningstillgångar		718 652	907 659
SUMMA TILLGÅNGAR		189 841 292	190 805 267



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/upplåtelser		148 400 000	148 400 000
Summa bundet eget kapital		148 400 000	148 400 000
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad resultat		-1 095 185	-190 050
Årets resultat		-654 357	-905 136
Summa ansamlad förlust		-1 749 542	-1 095 186
Summa eget kapital		146 650 458	147 304 814
Långfristiga skulder	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		42 900 000	42 900 000
Summa långfristiga skulder		42 900 000	42 900 000
Kortfristiga skulder	9		
Leverantörsskulder		53 930	333 868
Förutbetalda hyror och avgifter		142 624	96 145
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		94 280	162 885
Övriga kortfristiga skulder		-	7 555
Summa kortfristiga skulder		290 834	600 453
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		189 841 292	190 805 267

Ställda säkerheter

	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsinteckningar	43 000 000	43 000 000
	43 000 000	43 000 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2013-12-31	2012-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-654 357	-905 136
Avskrivningar	774 967	774 967
	<u>120 610</u>	<u>-130 169</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	120 610	-130 169
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/minskning(+) av kortfr fordringar	-32 139	125 878
Ökning(+)/minskning(-) av kortfr skulder	-309 618	318 375
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-221 147	314 084
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Fastighetslån	-	-40 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-40 000
Årets kassaflöde	-221 147	274 084
Likvida medel vid årets början	885 634	611 550
Likvida medel vid årets slut	<u>664 487</u>	<u>885 634</u>



Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde och avskrivning sker över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.



Noter

Not 1 Nettoomsättning per rörelsegren

	2013-12-31	2012-12-31
Hysesintäkter p-platser och garage	279 235	278 740
Årsavgifter bostäder	2 495 970	2 440 169
Övriga intäkter	9 969	-
	<u>2 785 174</u>	<u>2 718 909</u>

Not 2 Rörelsens kostnader

Fastighetskostnader

	2013-12-31	2012-12-31
Inköp material	9 684	18 468
Förbrukningsinventarier	-	6 500
Snöröjning/sandning	35 495	139 798
Städning/hyrmattor	81 075	44 701
Besiktningkostnader	65 992	8 050
Övriga köpta tjänster	19 188	16 516
Interna administrativa kostnader	-	1 468
	<u>211 434</u>	<u>235 501</u>

Reparation och underhåll

	2013-12-31	2012-12-31
Reparationer bostäder bostadsrätt	12 975	-
Reparationer garage	-	625
Reparationer VA/sanitet	14 660	-
Reparationer värme	3 287	-
Reparationer ventilation	-	11 569
Reparationer el	-	7 350
Reparationer hissar	10 719	18 769
Reparationer Tv/porttelefon	7 893	21 411
Reparationer tak	4 700	-
Reparationer fasader	-	2 125
Övriga reparationer	-	5 332
Underhåll hissar	14 625	-
	<u>68 859</u>	<u>67 181</u>

Taxe- och avtalsbundna kostnader

	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsel	148 061	173 804
Uppvärmning	249 161	231 688
Vatten och avlopp	65 138	54 553
Sophämtning	34 987	30 976
Kabel-TV/bredband	1 167	1 287
	<u>498 514</u>	<u>492 308</u>

Personalkostnader

	2013-12-31	2012-12-31
Styrelsearvoden	56 400	12 300
Arbetsgivaravgifter	17 721	3 865
	74 121	16 165

Övriga förvaltningskostnader

	2013-12-31	2012-12-31
Förvaltning, fast avtal	99 351	209 628
Förvaltning, tillkommande arbete	12 761	8 924
Fastighetsförsäkring	33 213	32 382
Revisionsarvode extern revisor	38 501	33 938
Övriga förvaltningskostnader	867	4 674
Bankkostnader	5 751	3 892
Medlemsavgifter	5 170	5 170
Hemsida	89	-
Övriga externa kostnader	1 200	579
	196 903	299 187

Fastighetsskatt

	2013-12-31	2012-12-31
	-	-

En nybyggd fastighet är befriad från fastighetsskatt de första fem åren.
Därefter utgår halverad fastighetsskatt de följande fem åren varefter full beskattning utgår.

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013-12-31	2012-12-31
Ränteintäkter bank	1 332	5 642
Intäktsränta skattekonto	-264	-
	1 068	5 642

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013-12-31	2012-12-31
Räntekostnader fastighetslån	1 616 065	1 744 378
Räntekostnader skattekonto	-264	-
	1 615 801	1 744 378

Not 5 Materiella anläggningstillgångar

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	154 993 399	774 967	0,5 %	-2 227 235	152 766 164
Mark	36 356 476				36 356 476
	191 349 875	774 967		-2 227 235	189 122 640

Handwritten signatures and initials:
 A large signature, possibly "A. W. W.", is written vertically on the right side of the page.
 Below it, there are several other handwritten marks and initials, including what looks like "S. O." and "C.B."

Fastighetens taxeringsvärde

	Bostäder	Lokaler	Summa
Byggnad	55 000 000	-	55 000 000
Mark	21 400 000	-	21 400 000
Summa	76 400 000	-	76 400 000

Not 6 Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	11 106	11 002
Förkottsbetalt förvaltningsarvode kv 1	11 250	150
Uppl intäkt Vä/Va	10 873	10 873
	33 229	22 025

Not 7 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ing balans 2013-01-01	148 400 000	-	-	-190 050	-905 136
Erlagda Insatser / upplåtelseavgifter	-	-			
Disposition enl årsstämmobeslut				-905 135	905 136
Årets resultat					-654 357
Vid årets slut	148 400 000	-	-	-1 095 185	-654 357

Not 8 Långfristiga skulder

Långgivare	2013-12-31	Förändring	2012-12-31
Fastighetslån	-14 000 000	-	-14 000 000
Fastighetslån	-15 000 000	-	-15 000 000
Fastighetslån	-13 900 000	-	-13 900 000
	-42 900 000	-	-42 900 000

Lånevillkor

Långgivare	Belopp	Räntesats	Löptid
	-14 000 000	4,5%	2016-02-25
	-15 000 000	3,75%	2014-02-25
	-13 900 000	3,07%	2015-12-01
	-42 900 000		

Redovisad räntesats gäller per 2013-12-31.

Handwritten signatures and initials:
 J. L. L.
 S. L.
 C. L.

Not 9 Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

	2013-12-31	2012-12-31
Leverantörsskulder	53 930	333 868
	53 930	333 868

Förutbetalda hyror och avgifter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	497	96 145
Förskottshyror	142 127	
	142 624	96 145

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna räntekostnader	38 874	48 830
Fjärrvärme dec	25 096	41 311
Elektricitet dec	20 125	20 121
Grovsophämtning dec	4 247	
Revisionsarvode	5 938	
Snöröjning dec 2012 MJ Contractors		52 623
	94 280	162 885

Övriga kortfristiga skulder

	2013-12-31	2012-12-31
Personalskatt	-	3 690
Avräkning sociala avgifter	-	3 865
	-	7 555

Underskrifter

Enskede 2014-05-07



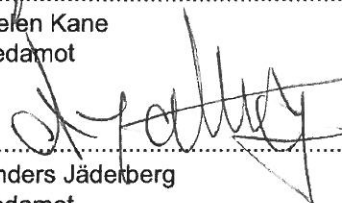
Niklas Franzel
Styrelseordförande



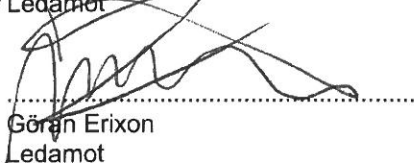
Helen Kane
Ledamot



Jens Munkhammar
Ledamot

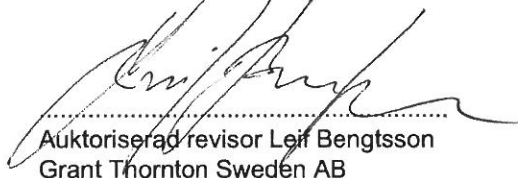


Anders Jäderberg
Ledamot



Göran Erixon
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 maj 2014



Auktoriserad revisor Leif Bengtsson
Grant Thornton Sweden AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Palsternackan 5 i Gamla Enskede, org.nr 769618-2075

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Palsternackan 5 i Gamla Enskede för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Palsternackan 5 i Gamla Enskede för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

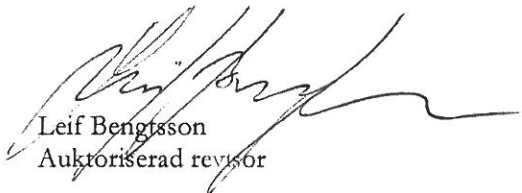
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 7 maj 2014



Leif Bengtsson
Auktoriserad revisör