

Årsredovisning för
Brf Palsternackan 5 i Gamla Enskede

769618-2075

Räkenskapsåret
2011-01-01 - 2011-12-31

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Palsternackan 5 i Gamla Enskede får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

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.

Förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning har skötts av Valvet Förvaltning AB, den tekniska förvaltningen har legat hos samma leverantör. Trädgårdsskötsel handhas av MJ Contractor då ett avtal tidigare tecknats av NCC. Avtalet innebär ingen kostnad för föreningen. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastigheten i allmänhet

Föreningen har 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. El och vatten ingår i månadsavgift och hyror. Bredband, kabel-tv och telefon finns installerat i samtliga lägenheter.

Styrelsen	Vald period
Ordförande - Göran Nilsson	1 år
Sekreterare - Niklas Franzel	2 år
Kassör - Helen Kane	2 år
Ledamot - Anders Jäderberg	2 år
Ledamot - Göran Erixon	1 år
Suppleant - Jens Munkhammar	2 år
Suppleant - Fredrik Krutrök	1 år

Valberedning

Anna Hävner	2 år
Peter Snickar	1 år

Revisor

Leif Bengtsson, Grant Thornton Sweden AB

Året som gått

Rubriken avser här den period som nuvarande styrelse varit ansvarig för föreningen, (1/9 - 31/12 2011). Tiden från projektstart fram till 30/8 fanns en byggstyrelse som tillsattes av HEFAB. Överlämningen från byggstyrelse till nuvarande skedde vid en extrastämma den 10 oktober. Nuvarande styrelse föregicks av en interimsstyrelse som från juni 2011 fram till övertagandet av föreningen såg som sin uppgift att få fram information och status i olika frågor som bedömdes viktiga för föreningen.

Nuvarande styrelsen i föreningen Palsternackan 5 har under aktuell ansvarsperiod haft tre protokollförda möten. Under perioden juni - september hade föreningens interimsstyrelse tre protokollförda möten.

Styrelsen beslutade att skapa arbetsgrupper som tar fram förslag på uppgifter och åtgärder som föreningens medlemmar vill att styrelsen beslutar om.

Följande arbetsgrupper finns idag,

Trädgårdsgruppen - Fest & Arrangemang - Fastighet Teknik & Säkerhet - Kommunikation.

Frågor som styrelsen har prioriterat under perioden är,

- ekonomiuppföljning
- skapande av trivselregler
- nytt elavtal
- ny leverantör av vinterunderhåll
- problematiken i vårt värmesystem
- utredning kring vår gemensamhetsanläggning, parkeringsplats

Exempel på frågor som styrelsen arbetar med i dagsläget,

- enhetliga regler kring markiser och insynsskydd
- en egen hemsida för föreningen
- översyn av säkerhetsnivån i portar förråd
- service och underhåll, lekplats

Enskede den 22 april 2012
Styrelsen Brf Palsternackan 5

Ekonomi

Disposition av föreningens vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Till föreningstämmans förfogande står följande medel:	
Årets resultat	-190 050
Totalt	<hr/> -190 050

Styrelsen föreslår att årets underskott behandlas enligt följande:

Reserveras i fond för yttre underhåll	
Balanseras i ny räkning	-190 050
Summa	<hr/> -190 050

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>	<i>2010-01-01- 2010-12-31</i>
Nettoomsättning	1	2 425 553	-
Rörelsens intäkter		2 425 553	-
<i>Rörelsens kostnader</i>	2		
Fastighetskostnader		-99 449	-
Reparationer och underhåll		-36 489	-
Taxe- och avtalsbundna kostnader		-398 478	-
Övriga förvaltningskostnader		-249 012	-
Rörelsens kostnader		-783 428	-
Resultat före av- och nedskrivningar		1 642 125	-
Avskrivningar			
Avskrivningar anläggningstillgångar		-677 300	-
Rörelseresultat		964 825	-
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	241 548	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-1 396 423	-
Resultat efter finansiella poster		-190 050	-
Resultat före skatt		-190 050	-
Årets resultat		-190 050	-

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	190 672 575	-
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>190 672 575</u>	<u>-</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>190 672 575</u>	<u>-</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	147 903	-
Summa kortfristiga fordringar		<u>147 903</u>	<u>-</u>
Kassa och bank		611 550	-
Summa omsättningstillgångar		<u>759 453</u>	<u>-</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>191 432 028</u>	<u>-</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/upplåtelser		148 400 000	-
Summa bundet eget kapital		148 400 000	-
<i>Ansamlad förlust</i>			
Årets resultat		-190 050	-
Summa ansamlad förlust		-190 050	-
Summa eget kapital		148 209 950	-
<i>Långfristiga skulder</i>	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		42 940 000	-
Summa långfristiga skulder		42 940 000	-
<i>Kortfristiga skulder</i>	9		
Leverantörsskulder		49 045	-
Förutbetalda hyror och avgifter		163 057	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		69 976	-
Summa kortfristiga skulder		282 078	-
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		191 432 028	-

Ställda säkerheter

	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	43 000 000	-
	43 000 000	-
Ansvarsförbindelser	Inga	

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2011-12-31	2010-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-190 050	
Avskrivningar	677 300	
	<u>487 250</u>	<u>-</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	487 250	-
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/minskning(+) av kortfr fordringar	-147 903	
Ökning(+)/minskning(-) av kortfr skulder	282 078	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	621 425	-
Investeringsverksamheten		
Investering i fastighet	-191 349 875	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-190 728 450	-
Finansieringsverksamheten		
Fastighetslån	42 940 000	
Inbetalda insatser	148 400 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	191 340 000	-
Årets kassaflöde	611 550	-
Likvida medel vid årets slut	611 550	-

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

	2011-12-31	2010-12-31
Hyresintäkter p-platser och garage	85 350	-
Årsavgifter bostäder	1 620 812	-
Övriga intäkter	719 391	-
	2 425 553	-

Not 2 Rörelsens kostnader

Fastighetskostnader

	2011-12-31	2010-12-31
Inköp material	7 837	-
Städning/hyrmattor	87 015	-
Besiktningkostnader	2 625	-
Övriga köpta tjänster	1 972	-
	99 449	-

Reparation och underhåll

	2011-12-31	2010-12-31
Reparationer el	3 850	-
Reparationer Tv/porttelefon	8 082	-
Övriga reparationer	12 038	-
Underhåll TV/porttelefon/kådlås	1 550	-
Underhåll hissar	10 969	-
	36 489	-

Taxe- och avtalsbundna kostnader

	2011-12-31	2010-12-31
Fastighetsel	135 144	-
Uppvärmning	212 386	-
Vatten och avlopp	39 897	-
Sophämtning	10 282	-
Kabel-TV/bredband	769	-
	398 478	-

Övriga förvaltningskostnader

	2011-12-31	2010-12-31
Förvaltning, fast avtal	154 167	-
Förvaltning, tillkommande arbete	13 125	-
Fastighetsförsäkring	28 537	-
Revisionsarvode extern revisor	38 313	-
Övriga förvaltningskostnader	10 914	-
Bankkostnader	3 056	-
Övriga externa kostnader	900	-
	249 012	-

Fastighetsskatt

	2011-12-31	2010-12-31
	-	-

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2011-12-31	2010-12-31
Ränteintäkter bank	241 548	-
	241 548	-

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2011-12-31	2010-12-31
Räntekostnader fastighetslån	1 396 423	-
	1 396 423	-

Not 5 Materiella anläggningstillgångar

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	154 993 399	677 300	0,5 %	-677 300	154 316 099
Mark	36 356 476				36 356 476
	191 349 875	677 300		-677 300	190 672 575

Fastighetens taxeringsvärde

	Bostäder	Lokaler	Summa
Summa	-	-	-

Fastigheten saknar för närvarande taxeringsvärde och kommer att taxeras som hyreshus.
Taxerinen beräknas för 2011 bli 66 800 000 kr.

Not 6 Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Kundfordringar	2011-12-31	2010-12-31
	-	-

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	10 377	-
Förkottsbetalt förvaltningsarvode kv 1	62 504	
HEFAB	75 022	
	147 903	-

Not 7 Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Yttre rep. fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Erlagda Insatser / upplåtelseavgifter	148 400 000	-			
Disposition enl årsstämmobeslut				-	-
Årets resultat					-190 050
Vid årets slut	148 400 000	-	-	-	-190 050

Not 8 Långfristiga skulder

<i>Långgivare</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>Förändring</i>	<i>2010-12-31</i>
Fastighetslån	-14 000 000	-14 000 000	-
Fastighetslån	-15 000 000	-15 000 000	-
Fastighetslån	-13 940 000	-13 940 000	-
	-42 940 000	-42 940 000	-

Lånevillkor

<i>Långivare</i>	<i>Belopp</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Löptid</i>
Danske Bank	-14 000 000	4,5%	2016-02-25
Danske Bank	-15 000 000	3,75%	2014-02-25
Danske Bank	-13 940 000	3,236%	3 m
	-42 940 000		

Redovisad räntesats gäller per 2011-12-31.

Not 9 Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
Leverantörsskulder	49 045	-
	49 045	-

Förutbetalda hyror och avgifter

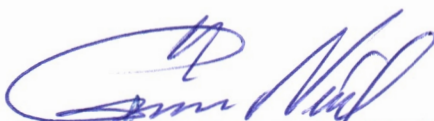
	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
Förutbetalda hyror och avgifter	163 057	-
	163 057	-

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
Upplupna räntekostnader	4 586	-
Fjärrvärme dec	27 754	
Elektricitet dec	9 511	
Revisionsarvode	15 000	
Valvet, delbokslut	13 125	
	69 976	-

Underskrifter

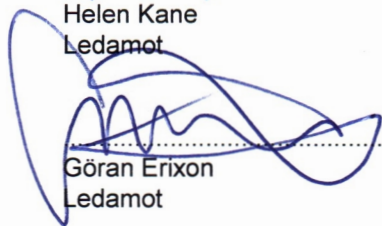
Ort och datum ENSKEDE 2012 06 18



.....
Göran Nilsson
Styrelseordförande



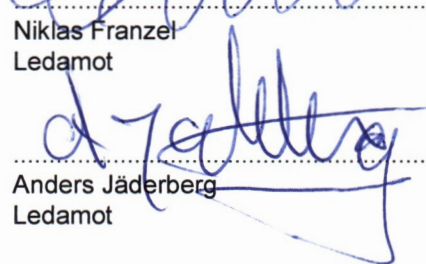
.....
Helen Kane
Ledamot



.....
Göran Erixon
Ledamot



.....
Niklas Franzel
Ledamot



.....
Anders Jäderberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 juni 2012



.....
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 2011.

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 2011 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 2011.

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.

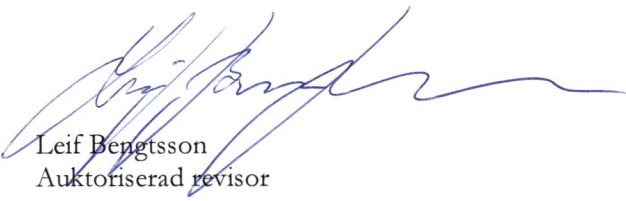
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 18 juni 2012



Leif Bengtsson
Auktoriserad revisor