

Årsredovisning

2014-01-01 - 2014-12-31

Brf Palsternackan 5 i Gamla Enskede

Org.nr 769618-2075



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar	10
Underskrifter	13

Kontaktinformation

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

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309
0752-46 46 20 (kundsupport)
backoffice@deloitte.se
www.deloitte.se

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
Infällande av 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-01-23 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2011-02-01. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2011-01-20.

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 84 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 11. Antalet medlemmar som avgått under året är 12. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 83. Under året har 7 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 113 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 445 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2014-05-22 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Göran Erixson	ledamot/Ordf
Jens Munkhammar	ledamot/Sekr.
Helene Kane	ledamot/Kassör
Anders Jäderberg	ledamot
Lars Kindblad	ledamot
Anna Hävner	suppleant
Henrik Arvidsson	suppleant

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

Valberedningen består av Peter Snickar och Paller Svärd

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 11 st. Dessa ingår i det 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

Under året har styrelsen arbetat med att förhandla om en ett av föreningens lån, slutfört åtgärder från tvåårsbesiktningen av fastigheten och även ansökt och erhållit byggnadstillstånd för inglasning av balkonger samt upphandlat leverantörer för montering av inglasningen.

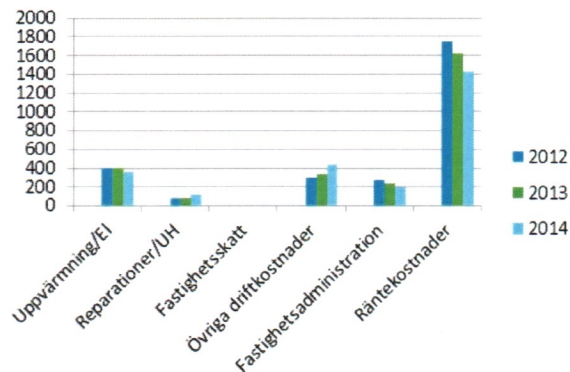
Ekonomisk förvaltning har föreningen avtal tecknat med Deloitte AB.

Föreningen har under året tecknat följande väsentliga avtal:

Swed Mark & Park AB - Trädgårdsskötsel

Föreningens resultat för år 2014 är - 471 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2013 på -654 Kkr. Förändringen mellan åren beror främst på minskade räntekostnader. Kostnadsutvecklingen i föreningen är förhållandevis stabil.

Kostnadsutveckling



Årsavgifterna höjdes med 5 % från och med juli 2013 men har under 2014 varit oförändrade.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2014 minskat och det har ett samband med att den lägre räntenivån som belastat föreningen.

Händelser efter räkenskapsåret

Planerad avsättning för underhåll av föreningens fastighet beräknas till 1 250 Kkr för den närmaste 5-årsperioden utifrån den underhållsplan som upprättats. Till det planerade underhållet ska föreningen samla medel via årlig avsättning till yttre underhållsfond med 250 Kkr. Fonden för yttre underhåll kommer redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

[Handwritten signatures]

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012
Nettoomsättning, kr	2 858 014	2 785 175	2 718 909
Resultat efter finansiella poster, kr	-471	-654	-905
Soliditet, %	77,1	77,2	77,2
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	654	638	622
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	10 966	10 966	10 966
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	37 935	37 935	37 935
Genomsnittlig skuldränta, % *	3,34	3,77	4,06
Fastighetens belåningsgrad, % *	23	23	23

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Nyckeltalen för jämförelseåren har inte räknats om.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-1 749 543
Årets resultat	-471 267
	-2 220 810
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	250 000
I ny räkning överföres	-2 470 810
	-2 220 810

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

RESULTATRÄKNING

		2014-01-01	2013-01-01
	Not	2014-12-31	2013-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	2 858 014	2 775 206
Övriga rörelseintäkter		0	9 969
		<u>2 858 014</u>	<u>2 785 175</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-925 431	-812 021
Övriga externa kostnader	3	-120 996	-163 690
Personalkostnader		-74 121	-74 121
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-774 967	-774 967
		<u>-1 895 515</u>	<u>-1 824 799</u>
Rörelseresultat		962 499	960 376
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		562	1 068
Räntekostnader		-1 434 328	-1 615 801
		<u>-1 433 766</u>	<u>-1 614 733</u>
Resultat efter finansiella poster		-471 267	-654 357
Årets resultat		-471 267	-654 357



BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not

2014-12-31

2013-12-31

4 188 347 673

189 122 640

188 347 673

189 122 640

Summa anläggningstillgångar

188 347 673

189 122 640

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

20 935

Övriga fordringar

19 688

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

5

13 490

33 229

33 178

54 164

Kassa och bank

1 132 920

664 489

Summa omsättningstillgångar

1 166 098

718 653

SUMMA TILLGÅNGAR

189 513 771

189 841 293

BALANSRÄKNING

	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		148 400 000	148 400 000
		148 400 000	148 400 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 749 543	-1 095 185
Årets resultat		-471 267	-654 357
		-2 220 810	-1 749 542
Summa eget kapital		146 179 190	146 650 458
Långfristiga skulder	7		
Skulder till kreditinstitut		42 650 000	42 900 000
Summa långfristiga skulder		42 650 000	42 900 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder		250 000	0
Leverantörsskulder		162 955	53 930
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	271 626	236 905
Summa kortfristiga skulder		684 581	290 835
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		189 513 771	189 841 293

POSTER INOM LINJEN

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter
som har ställts för egna skulder och för
förpliktelser som redovisats som avsättningar

Fastighetsinteckningar	43 000 000	43 000 000
	43 000 000	43 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	2014-01-01	2013-01-01
	2014-12-31	2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	962 499	960 376
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	774 967	774 967
Erhållen ränta mm	562	1 068
Erlagd ränta	-1 434 328	-1 615 801
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
före förändringar av rörelsekapital	303 700	120 610
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	20 935	-20 935
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	51	-11 204
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	109 025	-279 938
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	284 721	-29 681
Kassaflöde från den löpande verksamheten	718 432	-221 148
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-250 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-250 000	0
Förändring av likvida medel	468 432	-221 148
Likvida medel vid årets början	664 489	885 634
Likvida medel vid årets slut	1 132 920	664 489



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. BFAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar tillämpas för första gången, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad 200 år 0,5 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt/Avgift

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2013 och dessa kommer att gälla fram till år 2015. 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 1 217 kr per lägenhet. Eftersom föreningen byggdes 2011 och har värdeår 2011 så betalar föreningen ingen fastighetsavgift för 2014. Halv avgift gäller från år 2016 och hel avgift från och med år 2021.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

Intäktsredovisning

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

Personal

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsearvoden har betalats om 56 400 kr.



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2014	2013
	Årsavgifter	2 556 805	2 495 970
	Hyresintäkter parkering, garage	289 300	279 233
	Övriga intäkter	11 909	3
		2 858 014	2 775 206
Not 2	Driftskostnader	2014	2013
	Reparation/underhåll	213 746	134 850
	Fastighetsel	139 322	148 061
	Fastighetsskötsel	22 500	19 190
	Städ	64 461	81 075
	Fjärrvärme	228 166	249 161
	Vatten	62 431	65 138
	Fastighetsförsäkring	33 046	33 214
	Sophämtning	34 512	34 987
	Snöröjning & sandning	61 630	35 494
	Tekniskt förvaltning	45 000	0
	Övriga driftskostnader	20 617	10 851
		925 431	812 021
Not 3	Övriga externa kostnader	2014	2013
	Ekonomisk förvaltning	62 500	112 979
	Revision	31 939	38 501
	Övriga fastighetsadministrativa kostnader	26 557	12 210
		120 996	163 690
Not 4	Byggnader och mark	2014-12-31	2013-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	191 349 875	191 349 875
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	191 349 875	191 349 875
	Ingående avskrivningar	-2 227 235	-1 452 267
	Årets avskrivningar	-774 967	-774 967
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 002 202	-2 227 235
	Utgående redovisat värde	188 347 673	189 122 640
	Redovisat värde byggnader	151 991 197	152 766 164
	Redovisat värde mark	36 356 476	36 356 476
		188 347 673	189 122 640
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	76 400 000	76 400 000
	varav byggnader:	55 000 000	55 000 000

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014-12-31	2013-12-31
	Förutbetald försäkringspremie	8 060	11 106
	Medlemskap bostadsrätterna	5 430	1 292
	Övriga Förutbetalda kostnader	0	20 831
		13 490	33 229

Not 6 Eget kapital

	Inbetalda Insatser	Upplåtelse Avgifter	Yttre fond	Balanserat Resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	148 400 000	0	0	-1 095 186	-654 357
Disp av fg års resultat				-654 357	654 357
Årets förlust					-471 267
Belopp vid årets utgång	148 400 000	0	0	-1 749 543	-471 267

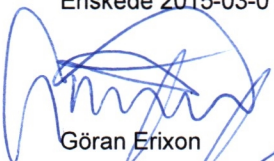
Not 7	Långfristiga skulder	2014-12-31	2013-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	1 000 000	0
	Amortering efter 5 år	41 650 000	42 900 000
		42 650 000	42 900 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2015	Skuld per 2014- 12-31
Danske bank		4,50	0	14 000 000
Stadshypotek	2015-03-01	2,31	250 000	15 000 000
Stadshypotek	2015-12-01	3,07	0	13 900 000
			250 000	42 900 000

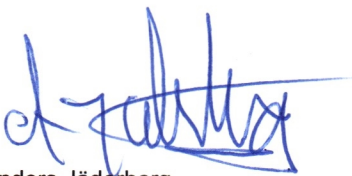
TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

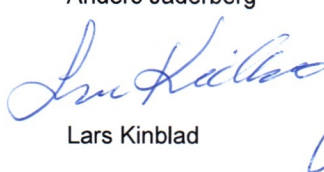
Not 8	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014-12-31	2013-12-31
	Förskottsbetalda hyror/avgifter	125 661	142 624
	Upplupen fjärrvärmekostnad	31 422	25 096
	Upplupen elkostnad	18 222	20 126
	Upplupna utgiftsräntor	64 436	38 874
	Övriga upplupna kostnader	31 885	10 185
		<u>271 626</u>	<u>236 905</u>

Enskede 2015-03-01


 Göran Erixon

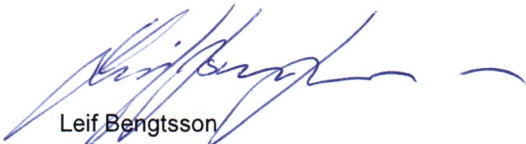
 Helene Kane


 Anders Jäderberg


 Lars Kinblad

 Jens Munkhammar

Min revisionsberättelse har lämnats den 19 mars 2015.


 Leif Bengtsson
 Auktoriserad revisor

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 2014.

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 2014 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 2014.

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.

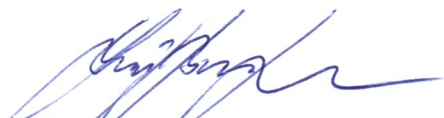
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 19 mars 2015



Leif Bengtsson
Auktoriserad revisor