

Årsredovisning för

Brf Palsternackan 5 i Gamla Enskede

769618-2075

Räkenskapsåret
2012-01-01 - 2012-12-31

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 2012-01-01 - 2012-12-31.

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 sköts av MJ Contractor då ett avtal tidigare tecknats av NCC. Skötselavtalet innebär ingen kostnad för föreningen under 2012. Från och med 2013 måste föreningen själv stå för 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). El och vatten ingår i månadsavgift och hyror. Bredband, kabel-tv och telefon finns installerat i samtliga lägenheter. Avtal för detta tecknas av boende med Telia.

Styrelsen

	Vald period
Göran Nilsson: ordförande 120101-120919, ledamot till 121231 (avgick sedan pga flytt)	2 år
Niklas Franzel: Sekreterare 120101-120919, därefter ordförande	(1 år)
Göran Erixon: Ledamot 120101-120919, därefter vice ordförande	2 år
Helen Kane: Kassör	(1 år)
Jens Munkhammar: Suppleant 120101-120919, därefter ledamot och sekreterare	(1 år)
Ledamot - Anders Jäderberg	(1 år)
Suppleant - Maud Rafstedt	2 år

Valberedning

Anna Håvner (1 år)
Peter Snickar 2 år
Vald period är de perioder som valdes för 2012, 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 2012 haft 13 protokollförda möten. Arbete görs förutom i styrelsen också i de fyra arbetsgrupper som skapades 2011 för att ta fram förslag på uppgifter och genomföra åtgärder som föreningens medlemmar vill att styrelsen beslutar om. Följande arbetsgrupper finns idag, Trädgårdsgruppen, Festgruppen, Fastighetsgruppen och Informationsgruppen. I juni 2012 hölls ett årsmöte enligt våra stadgar.

Styrelsen har även under 2012 prioriterat en ekonomi i balans och minskade löpande kostnader.

Frågor som styrelsen har prioriterat under perioden är:

· **Ekonomisk balans**

- o Omförhandling av förvaltningsavtal
- o Omförhandling av lån
- o Ny leverantör av snöröjning

· **Tekniska åtgärder**

- o Trimning av värmesystemet
- o Byte av filter för luft in till lägenheterna
- o Förstärkt lås och inbrottskydd till gemensamma lokaler

· **Information och trivsel**

- o Skapat hemsida för boende och andra intressenter (www.palsternackan5.com)
- o Tagit fram gemensamma riktlinjer för insynsskydd och markiser
- o Tagit fram dokument om boendes och föreningens ansvar "vem ansvarar för vad"?
- o Tillsammans med Valvet förvaltning tagit fram rutin för kostnadsfri hjälp vid felsökning i lägenhet "Serviceorder".

Kommentar till resultat- och balansräkning

Mot bakgrund av kostnadsutvecklingen och årets resultat har styrelsen i mars 2013 beslutat att höja avgiften för föreningens medlemmar med 5%. Höjningen kommer att träda i kraft den 1:a juli, och har kommunicerats genom informationsbrev till alla medlemmar direkt efter beslutet.

Exempel på frågor som styrelsen arbetar med i dagsläget:

- Tvåårsbesiktningen och planering av åtgärder
- Möjlighet till inglasning av balkonger
- Möjlighet till braskaminer

Enskede den 14 maj 2013
Styrelsen Brf Palsternackan 5

Ekonomi

Behandling av föreningens ansamlade förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreståndarens förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-190 050
Årets resultat	-905 136
	-1 095 186

Styrelsen föreslår att årets underskott behandlas enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-1 095 186
Summa	-1 095 186

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Nettoomsättning	1	2 718 909	2 425 553
Rörelsens intäkter		2 718 909	2 425 553
<i>Rörelsens kostnader</i>	2		
Fastighetskostnader		-235 501	-99 449
Reparationer och underhåll		-67 181	-36 489
Taxe- och avtalsbundna kostnader		-492 308	-398 478
Personalkostnader		-16 165	-
Övriga förvaltningskostnader		-299 187	-249 012
Rörelsens kostnader		-1 110 342	-783 428
Resultat före av- och nedskrivningar		1 608 567	1 642 125
Avskrivningar			
Avskrivningar anläggningstillgångar		-774 967	-677 300
Rörelseresultat		833 600	964 825
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	5 642	241 548
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-1 744 378	-1 396 423
Resultat efter finansiella poster		-905 136	-190 050
Resultat före skatt		-905 136	-190 050
Årets resultat		-905 136	-190 050

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	5		
Byggnader och mark		189 897 608	190 672 575
Summa materiella anläggningstillgångar		189 897 608	190 672 575
Summa anläggningstillgångar		189 897 608	190 672 575
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	6		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 025	147 903
Summa kortfristiga fordringar		22 025	147 903
Kassa och bank		885 634	611 550
Summa omsättningstillgångar		907 659	759 453
SUMMA TILLGÅNGAR		190 805 267	191 432 028

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
-------------	-----	------------	------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

7

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser/upplåtelser	148 400 000	148 400 000
Summa bundet eget kapital	148 400 000	148 400 000

Ansamlad förlust

Balanserad resultat	-190 050	-
Årets resultat	-905 136	-190 050
Summa ansamlad förlust	-1 095 186	-190 050

Summa eget kapital

147 304 814 148 209 950

Långfristiga skulder

8

Övriga skulder till kreditinstitut	42 900 000	42 940 000
Summa långfristiga skulder	42 900 000	42 940 000

Kortfristiga skulder

9

Leverantörsskulder	333 868	49 045
Förutbetalda hyror och avgifter	96 145	163 057
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	162 885	69 976
Övriga kortfristiga skulder	7 555	-
Summa kortfristiga skulder	600 453	282 078

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

190 805 267 191 432 028

Ställda säkerheter

	2012-12-31	2011-12-31
Fastighetsinteckningar	43 000 000	43 000 000
	43 000 000	43 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-905 136	-190 050
Avskrivningar	774 968	677 300
	-130 168	487 250
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-130 168	487 250
 <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/minskning(+) av kortfr fordringar	125 878	-147 903
Ökning(+)/minskning(-) av kortfr skulder	318 374	282 078
Kassaflöde från den löpande verksamheten	314 084	621 425
 Investering i fastighet	-	-191 349 875
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-191 349 875
 Finansieringsverksamheten		
Fastighetslån	-40 000	42 940 000
Inbetalda insatser	-	148 400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-40 000	191 340 000
 Årets kassaflöde	274 084	611 550
 Likvida medel vid årets början	611 550	
 Likvida medel vid årets slut	885 634	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

	2012-12-31	2011-12-31
Hysesintäkter p-platser och garage	278 741	85 350
Årsavgifter bostäder	2 440 168	1 620 812
Övriga intäkter	-	719 391
	2 718 909	2 425 553

Not 2 Rörelsens kostnader

Fastighetskostnader

	2012-12-31	2011-12-31
Inköp material	18 468	7 837
Förbrukningsinventarier	6 500	-
Snöröjning/sandning	139 798	-
Städning/hyrmattor	44 701	87 015
Besiktningsskostnader	8 050	2 625
Övriga köpta tjänster	16 516	1 972
Interna administrativa kostnader	1 468	-
	235 501	99 449

Reparation och underhåll

	2012-12-31	2011-12-31
Reparationer garage	625	-
Reparationer ventilation	11 569	-
Reparationer el	7 350	3 850
Reparationer hissar	18 769	-
Reparationer Tv/porttelefon	21 411	8 082
Reparationer fasader	2 125	-
Övriga reparationer	5 332	12 038
Underhåll TV/porttelefon/kådlås	-	1 550
Underhåll hissar	-	10 969
	67 181	36 489

Taxe- och avtalsbundna kostnader

	2012-12-31	2011-12-31
Fastighetsel	173 804	135 144
Uppvärmning	231 688	212 386
Vatten och avlopp	54 553	39 897
Sophämtning	30 976	10 282
Kabel-TV/bredband	1 287	769
	492 308	398 478

Personalkostnader

	2012-12-31	2011-12-31
Styrelsearvoden	12 300	-
Arbetsgivaravgifter	3 865	-
	16 165	-

Övriga förvaltningskostnader

	2012-12-31	2011-12-31
Förvaltning, fast avtal	209 628	154 167
Förvaltning, tillkommande arbete	8 924	13 125
Fastighetsförsäkring	32 382	28 537
Revisionsarvode extern revisor	33 938	38 313
Övriga förvaltningskostnader	4 674	10 914
Bankkostnader	3 892	3 056
Medlemsavgifter	5 170	-
Övriga externa kostnader	579	900
	299 187	249 012

Fastighetsskatt

	2012-12-31	2011-12-31
	-	-

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

	2012-12-31	2011-12-31
Ränteintäkter bank	5 642	241 548
	5 642	241 548

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2012-12-31	2011-12-31
Räntekostnader fastighetslån	1 744 378	1 396 423
	1 744 378	1 396 423

Not 5 Materiella anläggningstillgångar

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	154 993 399	774 967	0,5 %	-1 452 267	153 541 132
Mark	36 356 476				36 356 476
	191 349 875	774 967		-1 452 267	189 897 608

Fastighetens taxeringsvärde

	Bostäder	Lokaler	Summa
Summa	-	-	-

Fastigheten saknar för närvarande taxeringsvärde och kommer att taxeras som hyreshus.

Not 6 Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	11 002	10 377
Förkottsbetalt förvaltningsarvode kv 1	150	62 504
HEFAB	-	75 022
NCC	10 873	-
	22 025	147 903

Not 7 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ing balans 2012-01-01	148 400 000	-	-	-	-190 050
Erlagda Insatser / upplåtelseavgifter	-	-			
Disposition enl årsstämmobeslut				-190 050	190 050
Årets resultat					-905 136
Vid årets slut	148 400 000	-	-	-190 050	-905 136

Not 8 Långfristiga skulder

Långgivare	2012-12-31	Förändring	2011-12-31
Fastighetslån	-14 000 000	-	-14 000 000
Fastighetslån	-15 000 000	-	-15 000 000
Fastighetslån	-	13 940 000	-13 940 000
Fastighetslån	-13 900 000	-13 900 000	-
	-42 900 000	40 000	-42 940 000

Lånevillkor

Långivare	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 2012-12-31.

Not 9 Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

	2012-12-31	2011-12-31
Leverantörsskulder	333 868	49 045
	333 868	49 045

Förutbetalda hyror och avgifter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	96 145	163 057
	96 145	163 057

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

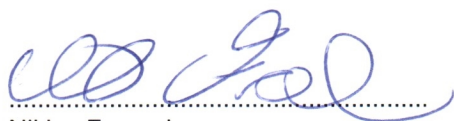
	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna räntekostnader	48 830	4 586
Fjärrvärme dec	41 311	27 754
Elektricitet dec	20 121	9 511
Revisionsarvode	-	15 000
Snöröjning dec 2012 MJ Contractors	52 623	-
Valvet, delbokslut	-	13 125
	162 885	69 976

Övriga kortfristiga skulder

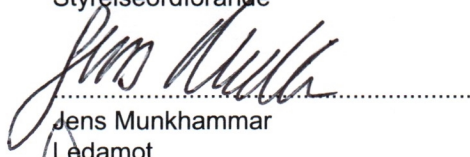
	2012-12-31	2011-12-31
Personalskatt	3 690	-
Avräkning sociala avgifter	3 865	-
	7 555	-

Underskrifter

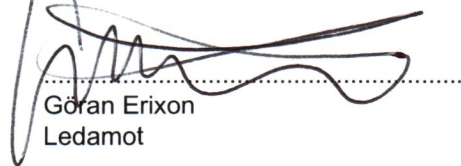
Enskede den 14 maj 2013



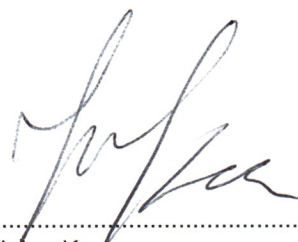
Niklas Franzel
Styrelseordförande



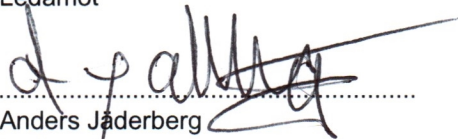
Jens Munkhammar
Ledamot



Göran Erixon
Ledamot

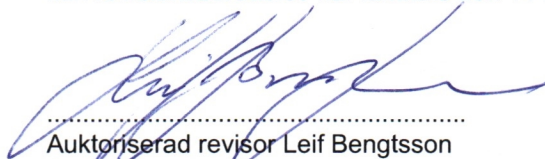


Helen Karle
Ledamot



Anders Jäderberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 maj 2013



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 2012.

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 2012 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 2012.

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.

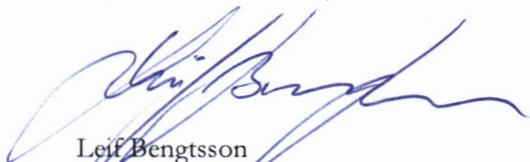
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 14 maj 2013



Leif Bengtsson
Auktoriserad revisor