

Årsredovisning

2015-01-01 - 2015-12-31

Brf Palsternackan 5 i Gamla Enskede

Org.nr 769618-2075



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Tilläggsupplysningar	9
Underskrifter	12

Kontaktinformation

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

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309
08-522 18 242 (kundsupport)
backoffice.deloitte@h1.se
www.deloitte.se/fastighetsekonomi



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. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Deloitte 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 83 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 13. Antalet medlemmar som avgått under året är 17. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 79. Under året har 12 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 108 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 443 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2015-03-31 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

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

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

Valberedningen består av Peter Snickar och Paller Nilsson

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 två av föreningens lån, haft dialog med NCC angående de sista åtgärderna från tvåårsbesiktningen av

fastigheten, satt upp staket mellan innergård och Sockenvägen samt föreslagit två justeringar av våra stadgar.

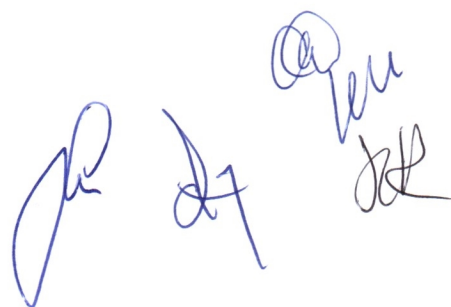
Ekonomisk förvaltning har föreningen avtal tecknat med Deloitte AB.

Föreningens resultat för år 2015 är - 507 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2014 på -471 Kkr. De större förändringarna mellan åren avser minskade räntekostnader och ökade kostnader för planerat underhåll.

Årsavgifterna har under 2015 varit oförändrade.

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.



Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, Kkr	2 840	2 858	2 785	2 719
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-505	-471	-654	-905
Resultat exkl avskrivningar, Kkr	270	304	121	-130
Soliditet, %	77,1	77,1	77,2	77,2
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	654	654	654	624
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	10 918	10 966	10 966	10 966
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	37 935	37 935	37 935	37 935
Genomsnittlig skuldränta, % *	3,11	3,34	3,77	4,06
Fastighetens belåningsgrad, % *	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	-2 470 810
Årets resultat	-504 889
	-2 975 699
Styrelsen föreslår att	
Till fond för yttre underhåll avsätts	250 000
Ur fond för yttre underhåll disponera	-103 750
I ny räkning överföres	-3 121 949
	-2 975 699

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

RESULTATRÄKNING

		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
	Not		
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	<u>2 840 206</u>	<u>2 858 014</u>
		2 840 206	2 858 014
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-1 047 347	-925 431
Övriga externa kostnader	3	-119 186	-120 996
Personalkostnader	4	-74 122	-74 121
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-774 967</u>	<u>-774 967</u>
		-2 015 622	-1 895 515
Rörelseresultat		824 584	962 499
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		2 750	562
Räntekostnader		<u>-1 334 396</u>	<u>-1 434 328</u>
		-1 331 646	-1 433 766
Årets resultat		-507 062	-471 267

BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	187 572 706	188 347 673
		<u>187 572 706</u>	<u>188 347 673</u>
Summa anläggningstillgångar		187 572 706	188 347 673
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		0	19 688
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	25 058	13 490
		<u>25 058</u>	<u>33 178</u>
Kassa och bank		1 373 774	1 132 920
Summa omsättningstillgångar		1 398 832	1 166 098
SUMMA TILLGÅNGAR		188 971 538	189 513 771

BALANSRÄKNING

	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		148 400 000	148 400 000
Fond för yttre underhåll		250 000	0
		<u>148 650 000</u>	<u>148 400 000</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 470 810	-1 749 543
Årets resultat		-507 062	-471 267
		<u>-2 977 872</u>	<u>-2 220 810</u>
Summa eget kapital		<u>145 672 128</u>	<u>146 179 190</u>
Långfristiga skulder	8		
Skulder till kreditinstitut		42 462 500	42 650 000
Summa långfristiga skulder		<u>42 462 500</u>	<u>42 650 000</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder		250 000	250 000
Leverantörsskulder		82 899	162 955
Övriga skulder		6 640	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	497 371	271 626
Summa kortfristiga skulder		<u>836 910</u>	<u>684 581</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		188 971 538	189 513 771

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
	<u>43 000 000</u>	<u>43 000 000</u>

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. BFAR 2009:1. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

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 eller 0,5 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsavgift/-skatt

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 1 243 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.

Intäktsredovisning

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

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Nettoomsättning	2015	2014
	Årsavgifter	2 556 804	2 556 805
	Hysesintäkter parkering, garage	262 500	289 300
	Övriga intäkter	20 902	11 909
		2 840 206	2 858 014

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 2	Driftskostnader	2015	2014
	Reparation/underhåll	183 860	213 746
	Fastighetsel	139 852	139 322
	Fastighetsskötsel	0	22 500
	Städ	104 689	64 461
	Yttre skötsel	94 426	0
	Fjärrvärme	164 004	228 166
	Vatten	62 483	62 431
	Fastighetsförsäkring	33 377	33 046
	Sophämtning	31 073	34 512
	Snöröjning & sandning	77 938	61 630
	Planerat underhåll	103 750	0
	Tekniskt förvaltning	33 750	45 000
	Övriga driftskostnader	18 145	20 617
		1 047 347	925 431
Not 3	Övriga externa kostnader	2015	2014
	Ekonomisk förvaltning	64 625	62 500
	Revision	29 126	31 939
	Övriga fastighetsadministrativa kostnader	25 435	26 557
		119 186	120 996
Not 4	Personalkostnader	2015	2014
	Styrelsearvoden	56 400	56 400
	Sociala kostnader	17 722	17 721
		74 122	74 121
Not 5	Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	191 349 875	191 349 875
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	191 349 875	191 349 875
	Ingående avskrivningar	-3 002 202	-2 227 235
	Årets avskrivningar	-774 967	-774 967
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 777 169	-3 002 202
	Utgående redovisat värde	187 572 706	188 347 673
	Redovisat värde byggnader	151 216 230	151 991 197
	Redovisat värde mark	36 356 476	36 356 476
		187 572 706	188 347 673
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	76 400 000	76 400 000
	varav byggnader:	55 000 000	55 000 000

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Förutbetald försäkringspremie	8 378	8 060
	Medlemskap bostadsrätterna	5 430	5 430
	Övriga förutbetalda kostnader	11 250	0
		<u>25 058</u>	<u>13 490</u>

Not 7 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	148 400 000	0	-1 749 543	-471 267
Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma:		250 000	-721 267	471 267
Årets förlust				-507 062
Belopp vid årets utgång	148 400 000	250 000	-2 470 810	-507 062

Not 8	Långfristiga skulder	2015-12-31	2014-12-31
	Amortering inom 1 år	250 000	250 000
	Amortering inom 2 till 5 år	1 000 000	1 000 000
	Amortering efter 5 år	41 462 500	41 650 000
		<u>42 712 500</u>	<u>42 900 000</u>

Kreditgivare	Villkors-ändring	Ränta %	Amortering 2015	Skuld per 2015-12-31
Danske bank	2016-02-29	4,50	0	14 000 000
Stadshypotek	2020-03-01	1,92	250 000	14 812 500
Stadshypotek	2018-12-01	1,15	0	13 900 000
			<u>250 000</u>	<u>42 712 500</u>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Förskottsbetalda hyror/avgifter	212 870	125 661
	Upplupen fjärrvärmekostnad	19 843	31 422
	Upplupen elkostnad	16 231	18 222
	Upplupna utgiftsräntor	195 914	64 436
	Övriga upplupna kostnader	52 513	31 885
		<u>497 371</u>	<u>271 626</u>

Enskede 2016-04-17

Göran Erixon

Helene Kahe

Anders Jäderberg

Lars Kinblad

Jens Munkhammar

Min revisionsberättelse har lämnats den 18/4 2016.

Leif Bengtsson

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för
Bostadsrättsföreningen Palsternackan 5 i Gamla Enskede för år 2015.

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 2015 och av dess finansiella resultat 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Palsternackan 5 i Gamla Enskede för år 2015.

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 och föreningens stadgar.

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 18/4 2016



Leif Bengtsson
Auktoriserad revisor