

Årsredovisning

2012-01-01 - 2012-12-31

Brf Puman 5

Org.nr 769620-5595



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	10
Kassaflödesanalys	11
Tilläggsupplysningar	12
Underskrifter	15

Kontaktinformation

Postadress: Bangatan 13 bv, 171 63 Solna

Mail: info@puman5.se

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 bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet/er

Byggnad

Föreningen förvärvade 2010-11-15 fastigheten Puman 6 i Solna kommun.

Föreningens fastighet/er består av två flerbostadshus på adress Bangatan 13-19. Fastigheten byggdes 1975/1985 och har värdeår 1985.

Tomtmark

Föreningen äger marken som hör till fastigheten.

Lägenheter och lokaler

Den totala byggnadsytan uppgår till 3 600 kvm, varav 2 841 kvm utgör lägenhetsyta och ca 759 kvm förrådsyta och dylikt. I föreningen finns 46 garageplatser. Föreningen hyr ut parkeringar till de boende samt hyr även ut parkeringar externt.

Lägenhetsfördelning

9 st 1 rum och kök
15 st 2 rum och kök
20 st 3 rum och kök
1 st 5 rum och kök

Av dessa lägenheter är 35 upplåtna med bostadsrätt och 10 med hyresrätt.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos TryggHansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Fastighetens tekniska status

Föreningen arbetar utifrån den tekniska beskrivning som togs fram vid köpet av fastigheten 2010.

Genomförd åtgärd	År
Energideklaration	2012
Fönsterbyte nr 17-19	2012
Renovering av tvättstuga	2011
lordningställande av soprum	2011

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till 650 Kkr för den närmaste 5-årsperioden. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet av styrelsen fastställd underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
OVK-besiktning	2013	100
Stampsolning	2013	50
Byte undercentraler	2013	500

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med Åkerlunds Fastighetsservice AB om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-09-26 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-09-21. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2012-08-27.

Organisationsanslutning

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen hade vid årets slut 39 medlemmar. Under året har 4 överlåtelser skett och 1 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen har vid årets slut 10 bostadshyresgäster. Föreningens 10 hyresrätter kommer vid återlämnande till föreningen att säljas på den öppna marknaden.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 112 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 445 kr.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2012-05-31 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Håkan Björk	ledamot/Ordf
Maud Elf	ledamot/Sekr.
Marie Tjäder	ledamot/Kassör
Magnus Henning	ledamot
Lillemor Cedin	ledamot
Lena Sidebo	suppleant
Joakim Åhs	suppleant

Revisor

Susanne Korall, BoRevision Sverige AB.

Valberedning

Fredrik Perander, sammankallande
Susanne Andersson

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 10 protokollförda möten. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under året

Genomförda åtgärder under året:

- Fönsterbyte i nr 17 och 19 genomfördes under mars månad.
- I maj genomfördes en gemensam städdag där 16 vuxna och tre barn deltog. Städning av källargångar, garage, trapphus samt tömning av gemensamma förråd genomfördes.
- Styrelsen har löpande under året fört en dialog med Hemfosa, som äger de kommersiella delarna, gällande ev felaktigt debiterade kostnader. Dialogen pågår.
- Nya stadgar har beslutats vid föreningens extrastämma den 11 juni 2012.
- Ordningsregler har tagits fram och är utdelade till samtliga boende.

- Energideklaration har under hösten tagits fram med hjälp av Fastighetsägarna.

Framtida utveckling

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK), stamspolning av samtliga stammar samt byte av undercentraler i båda fastigheterna kommer att genomföras under 2013.

Föreningens ekonomi

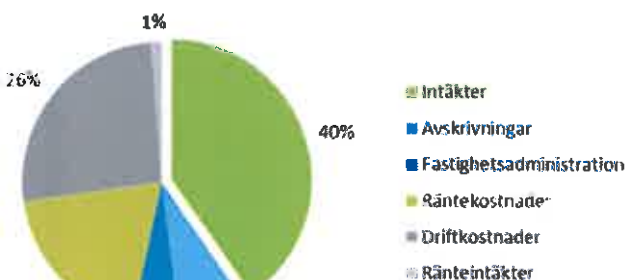
Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB.

Föreningen har under året tecknat följande väsentliga avtal:

Deloitte
Trygg Hansa
EUJ Städ HB
Vattenfall

Föreningens resultat för år 2012 är --827 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2011 på --1 534 Kkr. Förändringen mellan åren beror främst på minskade driftkostnader och ökade intäkter pga avgiftshöjning under 2012 med 20 %. Under driftkostnader är det främst reparationskostnaderna som sjunkit markant jämfört med föregående år.

Resultatfördelning

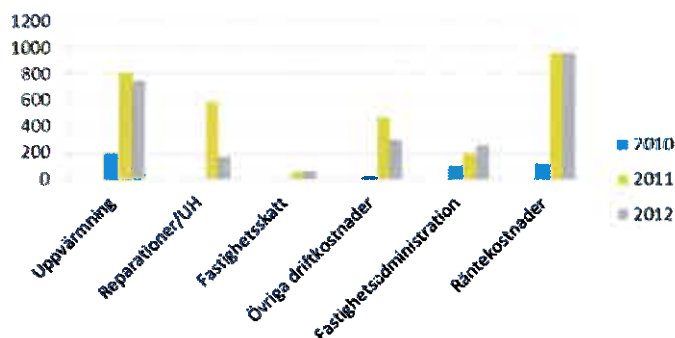


sh

HB ME UT JM R

Kostnadsutvecklingen i föreningen är förhållandevis stabil. De flesta kostnader har ökat marginellt jämfört med tidigare år.

Kostnadsutveckling



Årsavgifterna har under året höjts med 20 % och i samband med budgetarbetet inför år 2013 beslutade föreningen om en avgiftshöjning på 10 % fr.o.m. 1 april 2013.

Nyckeltal per bokslutsdagen	2010	2011	2012
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	437	437	524
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	15 324	14 658	13 552
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	18 466	18 527	18 470
Genomsnittlig skuldränta, % *	3,11	3,30	3,34
Fastighetens belåningsgrad, % *	48,54	48,59	45,81

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde. I och med att föreningen upplåtit en lägenhet förändras bostadsrättsytan vilket gör att nyckeltalen för lån, insats och avgifter ändras mot föregående år.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-1 883 906
Årets förlust	-827 106
	<hr/>
	-2 711 012
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	117 600
I ny räkning överföres	-2 828 612
	<hr/>
	-2 711 012

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

SL

Handwritten signatures and notes at the bottom of the page.

Så här tolkar du Årsredovisningen

Förvaltningsberättelsen

Avsnittet ger en förklaring till verksamheten. T.ex. en beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen. I förvaltningsberättelsen upplyser föreningen om sådant som inte finns med i balans- och resultaträkningen men som ändå är viktiga för att kunna bedöma föreningens ekonomi. Här redovisar även styrelsen sitt förslag på hur föreningens resultat för året ska disponeras.

Resultaträkningen

Här redovisas föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan att långsiktigt anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Därför kan resultatet variera från år till år, t.ex. om föreningen ett visst år tagit stora akuta underhållskostnader som inte täcktes av intäkterna just det året.

Årsavgifterna bör dock beräknas till en nivå där de tillsammans med eventuella hyresintäkter täcker rörelsens kostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fond).

Intäkter

De viktigaste intäkterna i en bostadsrättsförening är medlemmarnas årsavgifter och hyresgästernas hyror. Hyror kan komma från t.ex. boende, garageplatser eller lokaler. En förening med många lokalhyresgäster kan oftast hålla en relativt låg avgiftsnivå – men kan samtidigt vara känslig mot hyresbortfall.

Kostnader inklusive avskrivningar

Föreningens kostnader utgörs till största delen av driftskostnader såsom el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driften räknas även underhåll och reparationer.

Kostnaden för större underhåll där föreningen förbättrar och förnyar en installation i fastigheten som t.ex. vid ett stambyte, får fördelas ut på flera år. Kostnaden skrivs av på en nyttjandeperiod. Under föreningens rörelsekostnader i resultaträkningen finns därför en post som kallas avskrivningar. Där redovisas en bokföringsmässig kostnad, som

ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. Ett slitage som bör finansieras genom att föreningens intäkter även täcker avskrivningskostnaden. På så sätt skapar föreningen en avsättning till ett framtida planerat underhåll.

Finansiella intäkter och kostnader

Här redovisas vad föreningen har för räntekostnader på sina lån. Räntekostnaderna är oftast en stor post för föreningarna och här kan det vara av vikt att se över tilläggsupplysningarna kring långfristiga skulder i balansräkningen. Vilka bindningstider ligger och till vilken räntesats?

För att få reda på en viss lägenhets "räntekostnad" – kan man multiplicera lägenhetens andelstal med räntekostnaden.

Balansräkningen

I detta avsnitt redovisas en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar

I en förening finns främst två olika slags tillgångar. Anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar – där tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är självklart föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, baseras på anskaffningsutgiften för fastigheten med avdrag för ackumulerade avskrivningar och ska inte förväxlas med marknadsvärdet, som kan vara både lägre och högre.

Omsättningstillgångar – t.ex. kassa och bank, där tillgången kan omsättas ganska enkelt.

En mått för att se hur föreningen mår likviditetsmässigt, är att se om de kortfristiga fordringarna täcker föreningens kortfristiga skulder.

Eget Kapital

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening och alla medlemmar i en sådan förening ska betala in en insats. Föreningens egna kapital består därför främst av vid bildandet inbetalda insatser och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t.ex. insatser. Det kallas bundet då det såsom anläggningstillgångar är svårt att realisera. Under bundet eget kapital redovisas även föreningens yttre fond. (Ibland även den inre fonden).

Den yttre fonden består av avsättningar som gjorts tidigare år enligt föreningens stadgar. I praktiken är detta endast avsättningar som görs i bokföringen, och finns således inte på ett särskilt konto. Det är därför viktigt att dessa pengar finns tillgängliga när fonden ska användas. Om siktet sätts på att årsavgifter och hyresintäkter alltid ska täcka årets avsättning till den yttre fonden så kommer medel även finnas för det planerade underhållet i form av likvida medel eller låneutrymme efter amortering av lån.

Fritt eget kapital - utgörs av tidigare års resultatmässiga under- och överskott.

Skulder

Föreningens skulder delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter flera år. Då oftast mot en särskild amorteringsplan såsom t.ex. föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - kan vara inbetalda hyror och avgifter från medlemmar och hyresgäster som ännu inte förfallit för betalning (förskottsbetalningar) samt obetalda fakturor som benämns som upplupna kostnader i balansräkningen. Dessa ska betalas inom ett år.

Ställda säkerheter

Avser pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är föreningens inbetalningar och utbetalningar under en period. I årsredovisningen visas flödet för hela året. Kassaflödesanalysen delas upp i tre grupper:

Löpande verksamheten – består av avgifter och hyror, övriga intäkter och utgifter, kortfristiga fordringar och kortfristiga skulder.

Investeringsverksamheten – består av nya förvärv. Köp av inventarier och gjorda installationer eller förbättringsarbeten på fastigheten.

Finansieringsverksamheten – utgörs t.ex. av nyupptagna lån och amorteringar.

Ett positivt kassaflöde visar att det finns möjligheter till utveckling och investeringar. Ett negativt kassaflöde under några år kan vara en bra varningssignal för framtiden då mer pengar flödar ut än vad som kommer in.

Tilläggsupplysningar

För att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed få en bättre bild av bakgrunden till föreningens ekonomiska ställning, ska en årsredovisning enligt årsredovisningslagen även innehålla tilläggsupplysningar. Typiska tilläggsupplysningar är en redovisning av föreningens långfristiga lån och vilka intäkter och kostnader som är förutbetalda (fakturor som är betalda men avser nästa år) samt upplupna (fakturor som avser innevarande år men som ännu inte betalats).

HB

ME MT MJ CE

RESULTATRÄKNING

		2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 990 281	1 879 602
Övriga rörelseintäkter		5 788	0
		<u>1 996 069</u>	<u>1 879 602</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-1 196 905	-1 855 077
Fastighetsförsäkring		-27 856	-28 042
Fastighetsenskatt / Fastighetsavgift		-61 425	-58 590
Fastighetsadministration	3	-259 646	-206 131
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-377 190	-347 220
		<u>-1 923 022</u>	<u>-2 495 060</u>
Rörelseresultat		73 047	-615 458
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		60 946	52 426
Räntekostnader		-961 099	-971 689
		<u>-900 153</u>	<u>-919 263</u>
Årets resultat		-827 106	-1 534 721

sh

HB

ME W M J R

BALANSRÄKNING

		2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	<u>61 583 856</u>	<u>60 334 243</u>
		61 583 856	60 334 243
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	5	<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
		100 000	100 000
Summa anläggningstillgångar		61 683 856	60 434 243
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		88 974	13 044
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	<u>31 942</u>	<u>34 769</u>
		120 916	47 813
Kassa och bank		3 634 337	5 030 602
Summa omsättningstillgångar		3 755 253	5 078 415
SUMMA TILLGÅNGAR		65 439 109	65 512 658

86

HB

ME BT MM 12

BALANSRÄKNING

	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		38 979 731	37 069 731
		<u>38 979 731</u>	<u>37 069 731</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 883 906	-349 185
Årets resultat		-827 106	-1 534 721
		<u>-2 711 012</u>	<u>-1 883 906</u>
Summa eget kapital		<u>36 268 719</u>	<u>35 185 825</u>
Långfristiga skulder	8		
Skulder till kreditinstitut		28 214 699	29 314 699
Summa långfristiga skulder		<u>28 214 699</u>	<u>29 314 699</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		16 336	121 052
Aktuell skatteskuld		64 175	58 590
Övriga skulder		296 143	6 374
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	579 037	826 118
Summa kortfristiga skulder		<u>955 691</u>	<u>1 012 134</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		65 439 109	65 512 658

POSTER INOM LINJEN**Ställda säkerheter**

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

Fastighetsinteckningar		30 000 000	30 000 000
		<u>30 000 000</u>	<u>30 000 000</u>

Ansvarsförbindelser Inga Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	73 047	-615 458
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	377 190	347 220
Erhållen ränta mm	60 946	52 426
Erlagd ränta	-961 099	-971 689
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-449 916	-1 187 501
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	0	4 421
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-73 103	-26 041
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-104 716	-280 397
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	48 273	339 603
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-579 462	-1 149 915
Investeringsverksamheten		
Fastighetsförbättringar	-1 626 803	-293 750
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 626 803	-293 750
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser och uppl.avgifter	1 910 000	1 745 182
Amortering långfristiga lån	-1 100 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	810 000	1 745 182
Förändring av likvida medel	-1 396 265	301 517
Likvida medel vid årets början	5 030 602	4 729 085
Likvida medel vid årets slut	3 634 337	5 030 602

SL

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden. När allmänna råd från Bokföringsnämnden saknas har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer och i tillämpliga fall från uttalanden av Far. När så är fallet anges detta i särskild ordning nedan. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Bostadsrättsföreningens förvärv av fastigheten har redovisats i enlighet med alternativ 2 i RedU9, Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via bolag. Enligt detta alternativ överförs övervärdet för aktierna direkt till fastigheten. Solpum AB beräknas likvideras under 2013.

Föreningen köpte samtliga aktier i Solpum AB, vilket ägde fastigheten Solna Puman 5, för 29 800 000 kr. Aktiebolaget sålde fastigheten den 15 november 2010 för bokfört värde 29 600 000 kr till bostadsrättsföreningen, varefter övervärdet för aktierna, har överförts till fastigheten. Efter dessa åtgärder motsvarar fastighetens redovisade värde, vid förvärvstillfället, marknadsvärdet. Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 29 700 000 kr. Föreningen har i och med detta en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen säljer fastigheten innebär det att beskattning utgår även på denna mellanskillnad. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Materiella anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad	100 år	1%
Fastig.förbättr	50 år	2%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2010 och dessa kommer att gälla fram till år 2013. Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 365 kr per lägenhet.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättningen till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

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

sh

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Personal

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsearvoden är uppbokade till 55 000 kr enligt beslut på fög års föreningsstämma

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2012	2011
	Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren		
	Årsavgifter bostäder	1 026 139	866 787
	Hyresintäkter bostäder	734 795	814 321
	Hyresintäkter garage	200 787	172 061
	Överlåtelseavgift	2 200	11 770
	Pantförskrivningsavgift	2 164	7 276
	Hyresintäkter lokaler	21 450	0
	Övriga intäkter	2 746	7 387
		<u>1 990 281</u>	<u>1 879 602</u>
Not 2	Driftkostnader	2012	2011
	Fastighetsskötsel	44 760	94 496
	Städ	50 063	62 255
	Snöröjning	0	100 684
	Fastighetsel	300 496	333 922
	Fjärrvärme	451 567	478 405
	Sophämtning	54 554	102 232
	Vatten	50 156	59 579
	Reparationer och underhåll	155 801	520 260
	Övriga driftkostnader	44 508	103 244
	Självrisk	45 000	0
		<u>1 196 905</u>	<u>1 855 077</u>
Not 3	Fastighetsadministration	2012	2011
	Revisionsarvode	17 750	17 250
	Arvode ek förvaltning	82 963	86 442
	Styrelsearvoden inkl soc avgifter	72 281	56 247
	Kostnader för årsstämma	0	7 876
	Bankkostnader	2 354	1 235
	Konsultarvoden	20 646	2 187
	Övriga administrativa kostnader	23 652	34 894
	Mäklararvode såld lägenhet	40 000	0
		<u>259 646</u>	<u>206 131</u>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 4 Byggnader och mark	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärde	60 725 819	60 432 069
Fastighetsförbättringar	1 626 803	293 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 352 622	60 725 819
Ingående avskrivningar	-391 576	-44 356
Årets avskrivningar	-377 190	-347 220
Utgående ackumulerade avskrivningar	-768 766	-391 576
Utgående redovisat värde	61 583 856	60 334 243
Redovisat värde byggnader	33 713 471	34 057 939
Redovisat värde fastighetsförbättringar	1 885 079	290 998
Redovisat värde mark	25 985 306	25 985 306
	61 583 856	60 334 243

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	39 200 000	39 200 000
	25 000 000	25 000 000

Not 5 Andelar i koncernföretag	2012-12-31	2011-12-31
Företag	Antal/Kap.	Redovisat
Organisationsnummer	andel %	värde
Solpum AB	100	100 000
556726-4402	Stockholm	100 000
		100 000
Solpum AB		
Ingående anskaffningsvärde	100 000	100 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	100 000	100 000
Utgående redovisat värde	100 000	100 000

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetalda försäkringspremie	29 785	23 251
Förutbetalt arvode ek förvaltning	0	9 355
Förutbetalda hyresförhandling	2 157	2 163
	31 942	34 769

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "HB ME" and "ML".

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 7 Eget kapital

	Insatskapital	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	37 053 537	16 194	0	-349 185	-1 534 721
Ökning av insatskapital	1 400 317	509 683	0	0	0
Resultatdisp. enl. beslut av fg års föreningsstämma:				-1 534 721	1 534 721
Årets förlust					-827 106
Belopp vid årets utgång	38 453 854	525 877	0	-1 883 906	-827 106

Not 8 Långfristiga skulder

	2012-12-31	2011-12-31
SBAB	28 214 699	29 314 699
	28 214 699	29 314 699

Kreditgivare	Villkors- ändring	Ränta %	Amortering 2013	Skuld per 2012-12-31
SBAB	2014-12-04	3,55	0	8 314 699
SBAB	2015-09-04	2,85	0	9 400 000
SBAB	2013-11-08	3,36	0	10 500 000
			0	28 214 699

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna löner inkl soc avgifter	42 166	28 954
Upplupna räntekostnader	153 325	162 949
Förskottsbetalda hyror/avgifter	152 493	140 204
Upplupen fjärrvärmekostnad	100 000	81 211
Upplupen elkostnad	70 000	213 924
Upplupet revisionsarvode	16 000	15 000
Upplupet arvode ek förvaltning	0	7 313
Övriga upplupna kostnader	45 053	176 563
	579 037	826 118

Solna

Håkan Björk



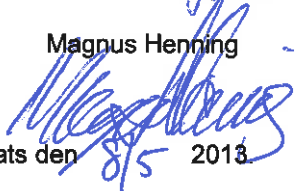
Marie Tjäder



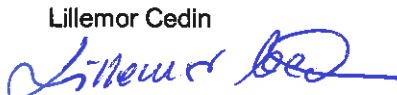
Maud Elf



Magnus Henning



Lillemor Cedin



Vår revisionsberättelse har lämnats den 8/5 2013

BoRevision Sverige AB



Susanne Korall

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Puman 5, organisationsnummer 769620-5595

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för brf Puman 5 för räkenskapsåret 2012-01-01 – 2012-12-31.

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 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 brf Puman 5 för räkenskapsåret 2012-01-01 – 2012-12-31.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, 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 resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Upplysning av särskild betydelse

Utän att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag upplysa om att enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens kostnader samt avsättningar till fonder. Av årsredovisningen framgår att avsteg från stadgarna görs i detta avseende.

Stockholm den 8 maj 2013

Susanne Korall

BoRevision AB