

Årsredovisning

2013-01-01 - 2013-12-31

Brf Puman 5

Org.nr 769620-5595



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	10
Kassaflödesanalys	11
Tilläggsupplysningar	12
Underskrifter	16

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

Tomträtt

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 parkeringsplatser. 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.

Föreningen hyr ut en lokal/förråd externt.

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
OVK-besiktning	2013
Stamspolning	2013
Energideklaration	2012
Sotning	2012
Fönsterbyte nr 17-19	2012
Renovering av tvättstuga	2011
lordningsställande av soprum	2011

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till 900 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.
Byte av undercentraler	2014	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 8 överlåtelse skett.

Föreningen hade 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 1 110 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 444 kr.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2013-05-23 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

Jörgen Götehed, BoRevision Sverige AB.

Valberedning

Frédrik Perander, sammankallande
Susanne Andersson.

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 11 protokollförda möten. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under året

Genomförda åtgärder under året:

- Under våren genomfördes stamspolning av föreningens samtliga stammar.
- OVK har under året genomförts.
- Föreningen har omförhandlat upphandling av fastighetsskötseln.
- Omförhandling av föreningens försäkring har genomförts under året.
- I maj genomfördes en gemensam städdag där 9 vuxna deltog. Städning av källargångar, garage, trapphus samt soprum genomfördes.
- En kartläggning har under året genomförts gällande elmätarna, då fastigheten är en 3D-fastighet

tillsammans med Hemfosa. Efter kartläggningen har omfördelning av elmätarna gjorts uppdelat på föreningen och Hemfosa.

Framtida utveckling

Byte av undercentraler i båda fastigheterna kommer att genomföras under 2014.

Föreningens ekonomi

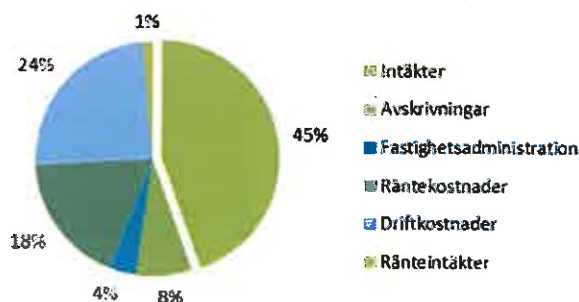
Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB.

Föreningen har under året tecknat följande väsentliga avtal:

TryggHansa
Åkerlunds Fastighetservice AB
ComHem
Vattenfall

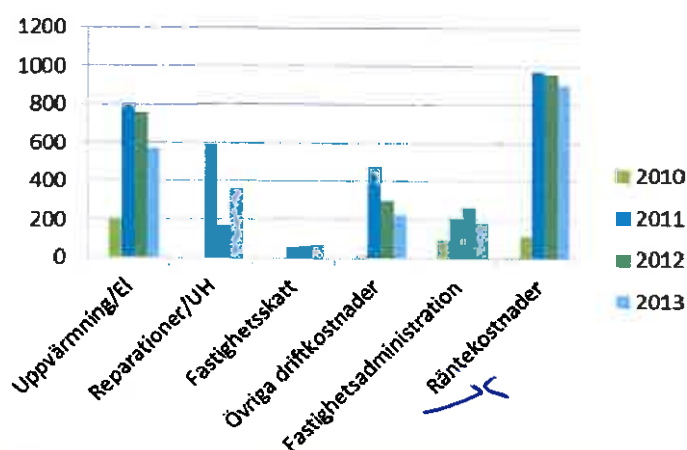
Föreningens resultat för år 2013 är -416 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2012 på -827 Kkr. Förändringen mellan åren beror främst på ökade intäkter och minskade kostnader. I resultatet för 2013 ligger även en stor del av fjärrvärmekostnad som avser tidigare år. Detta pga att föreningen inte blivit rätt fakturerad av tidigare ägare.

Resultatfördelning



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

Kostnadsutveckling



Årsavgifterna har under året höjts med 10 %
from 1 april.

Föreningens enskilt största kostnadspost är
räntekostnaden och den har under år 2013
minskat något jämfört med föregående år.

Nyckeltal per bokslutsdagen	2010	2011	2012	2013
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	437	437	524	578
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	15 324	14 658	13 552	13 514
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	18 466	18 527	18 470	18 470
Genomsnittlig skuldränta, % *	3,11	3,30	3,34	3,21
Fastighetens belåningsgrad, % *	48,5	48,5	45,8	45,9

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	-2 828 612
Årets resultat	-415 920
	<hr/>
	-3 244 532
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	142 575
I ny räkning överföres	-3 387 107
	<hr/>
	-3 244 532

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

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 tillkommande insatser och upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t.ex. insatser och upplåtelseavgifter. Det kallas bundet då det inte får delas ut till medlemmarna. Under bundet eget kapital redovisas även föreningens yttre fond.

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).

RESULTATRÄKNING

		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	2 216 453	1 990 281
Övriga rörelseintäkter		0	5 788
		<u>2 216 453</u>	<u>1 996 069</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-1 113 608	-1 196 905
Fastighetsförsäkring		-36 637	-27 856
Fastighetsenskatt / Fastighetsavgift		-71 700	-61 425
Fastighetsadministration	3	-183 723	-259 646
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-382 880	-377 190
		<u>-1 788 548</u>	<u>-1 923 022</u>
Rörelseresultat		427 905	73 047
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		63 965	60 946
Räntekostnader		-907 790	-961 099
		<u>-843 825</u>	<u>-900 153</u>
Resultat efter finansiella poster		-415 920	-827 106
Årets resultat		-415 920	-827 106

BALANSRÄKNING

		2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	<u>61 203 571</u>	<u>61 583 856</u>
		61 203 571	61 583 856
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	5	<u>0</u>	<u>100 000</u>
		0	100 000
Summa anläggningstillgångar		61 203 571	61 683 856
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		525	0
Övriga fordringar		535	88 974
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	<u>57 252</u>	<u>31 942</u>
		58 312	120 916
Kassa och bank		3 852 952	3 634 337
Summa omsättningstillgångar		3 911 264	3 755 253
SUMMA TILLGÅNGAR		65 114 835	65 439 109

BALANSRÄKNING

		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		38 979 731	38 979 731
Yttre fond		117 600	0
		<u>39 097 331</u>	<u>38 979 731</u>
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 828 612	-1 883 906
Årets resultat		-415 920	-827 106
		<u>-3 244 532</u>	<u>-2 711 012</u>
Summa eget kapital		<u>35 852 799</u>	<u>36 268 719</u>
Långfristiga skulder	8		
Skulder till kreditinstitut		<u>28 136 613</u>	<u>28 214 699</u>
Summa långfristiga skulder		<u>28 136 613</u>	<u>28 214 699</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga lån	8	40 000	0
Leverantörsskulder		32 595	16 336
Aktuell skatteskuld		74 583	64 175
Övriga skulder		4 249	296 143
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	<u>973 996</u>	<u>579 037</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>1 125 423</u>	<u>955 691</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		65 114 835	65 439 109

POSTER INOM LINJEN

Ställda säkerheter

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

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

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga 

KASSAFLÖDESANALYS

	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	427 905	73 047
Avskrivningar	382 880	377 190
Erhållen ränta mm	63 965	60 946
Erlagd ränta	-907 790	-961 099
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-33 040	-449 916
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-525	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	63 129	-73 103
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	16 259	-104 716
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	113 473	48 273
Kassaflöde från den löpande verksamheten	159 296	-579 462
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	-2 595	0
Fastighetsförbättringar	0	-1 626 803
Aktier Solpum AB	100 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	97 405	-1 626 803
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser och uppl.avgifter	0	1 910 000
Amortering långfristiga lån	-38 086	-1 100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-38 086	810 000
Förändring av likvida medel	218 615	-1 396 265
Likvida medel vid årets början	3 634 337	5 030 602
Likvida medel vid årets slut	3 852 952	3 634 337

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.

Bolaget Solpum Ab är under december 2013 sålt.

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 %

Fastighets.förbättr. 50 år, 2 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

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 1 210 kr per lägenhet. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

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. <

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	2013	2012
	Årsavgifter bostäder	1 173 850	1 026 139
	Hyresintäkter bostäder	794 712	734 795
	Hyresintäkter garage	205 888	200 787
	Överlåtelseavgift	6 652	2 200
	Pantförskrivningsavgift	4 420	2 164
	Hyresintäkter lokaler	28 500	21 450
	Övriga intäkter	2 431	2 746
		<hr/>	<hr/>
		2 216 453	1 990 281

Not 2	Driftkostnader	2013	2012
	Fastighetsskötsel	44 940	44 760
	Städ	58 500	50 063
	Kabel-TV	15 035	3 057
	Fastighetsel	82 924	300 496
	Fjärrvärme	485 384	451 567
	Sophämtning	52 336	54 554
	Vatten	-20 000	50 156
	Reparationer och underhåll	353 838	155 801
	Övriga driftkostnader	16 276	41 451
	Självrisk	0	45 000
	OVK	24 375	0
		<hr/>	<hr/>
		1 113 608	1 196 905

Not 3	Fastighetsadministration	2013	2012
	Revisionsarvode	20 000	17 750
	Arvode ek förvaltning	74 656	82 963
	Styrelsearvoden inkl soc avgifter	71 500	72 281
	Bankkostnader	2 893	2 354
	Konsultarvoden	6 067	20 646
	Övriga administrativa kostnader	8 607	23 652
	Mäklararvode såld lägenhet	0	40 000
		<hr/>	<hr/>
		183 723	259 646

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 4	Byggnader och mark	2013-12-31	2012-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	62 352 622	60 725 819
	Fastighetsförbättringar	0	1 626 803
	Anskaffning byggnad/mark	2 595	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 355 217	62 352 622
	Ingående avskrivningar	-768 766	-391 576
	Årets avskrivningar	-382 880	-377 190
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 151 646	-768 766
	Utgående redovisat värde	61 203 571	61 583 856
	Redovisat värde byggnader	33 370 503	33 713 471
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	1 846 668	1 885 079
	Redovisat värde mark	25 986 400	25 985 306
		61 203 571	61 583 856
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	47 525 000	39 200 000
	varav byggnader:	27 482 000	25 000 000

Not 5	Andelar i koncernföretag	2013-12-31	2012-12-31
	Företag	Antal/Kap.	Redovisat
	Organisationsnummer	Säte	andel %
	Solpum AB		100
	556726-4402	Stockholm	0
			0
			100 000
			0
			100 000

Bolaget är sålt under december 2013.

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013-12-31	2012-12-31
	Förutbetald försäkringspremie	34 150	29 785
	Förutbetalt arvode ek förvaltning	17 704	0
	Förutbetald hyresförhandling	2 479	2 157
	Övriga förutbetalda kostnader	2 919	0
		57 252	31 942

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 7 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	38 453 854	525 877	0	-1 883 906	-827 106
Resultatdisp. enl. beslut av fg års föreningsstämma:				-944 706	827 106
Avsättn. till yttre fond			117 600		0
Årets förlust					-415 920
Belopp vid årets utgång	38 453 854	525 877	117 600	-2 828 612	-415 920

Not 8 Långfristiga skulder

2013-12-31

2012-12-31

Amortering inom 2 till 5 år	160 000	0
SBAB	27 976 613	28 214 699
	28 136 613	28 214 699

Kreditgivare	Villkors- ändring	Ränta %	Amortering 2013	Skuld per 2013-12-31
SBAB	2014-12-04	3,55	0	8 314 699
SBAB	2015-09-04	2,85	40 000	9 361 914
SBAB	2014-11-10	2,72	0	10 500 000
			40 000	28 176 613
			Avgår kortfristig del:	-40 000
				28 136 613

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2013-12-31	2012-12-31
	Upplupna löner inkl soc avgifter	71 500	42 166
	Upplupna räntekostnader	142 571	153 325
	Förskottsbetalda hyror/avgifter	120 382	152 493
	Upplupen fjärrvärmekostnad	585 384	100 000
	Upplupen elkostnad	16 979	70 000
	Upplupet revisionsarvode	18 500	16 000
	Upplupet arvode ek förvaltning	781	0
	Övriga upplupna kostnader	17 899	45 053
		<u>973 996</u>	<u>579 037</u>

Solna 2014-05-29


Håkan Björk


Marie Tjäder


Maud Elf


Magnus Henning


Lillemor Cedin

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4/6 2014.
BoRevision Sverige AB

Revisionsberättelsen avviker
från standardutformningen.


Jörgen Götehed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman | Bostadsrättsföreningen Puman 5, org.nr. 769620-5595

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Puman 5 för år 2013.

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 2013 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Puman 5 för år 2013.

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 av 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 ersättningskyldig 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 resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Upplysning av särskilt betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag notera att föreningens redovisar en förlust för 2014. Årsavgifterna skapar därmed inte ett överskott motsvarande den avsättning som enligt föreningens stadgar ska göra till fond för yttre underhåll.

Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från BoRevision, som inte med namn är vald av stämman men sedan tidigare är föreslagen som suppleant, har ersatt Susanne Korall som avgått som revisor.

Enligt föreningens stadgar ska revisionsberättelsen avlämnas två veckor före stämman och föreningsstämma ska hållas före utgången av maj månad. I dessa avseende finns avvikelser från föreningens stadgar.

Stockholm den 4 juni 2014

Jörgen Götehed
BoRevision