

Årsredovisning

2014-01-01 - 2014-12-31

Brf Puman 5

Org.nr 769620-5595



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar	10
Underskrifter	14

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, Puman 6 i Solnas kommun förvärvades 2010-11-15.

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

Lägenheter och lokalers yta. Den totala byggnadsytan uppgår till 3 600 kvm, varav 2 841 kvm utgör lägenhetsyta och ca 759 kvm förrådsyta och dyligt. 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 37 upplåtna med bostadsrätt och 8 med hyresrätt.

Föreningen hyr ut en lokal/förråd externt.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos TryggHansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Tekniska beskrivningen av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
OVK-besiktning	2013
Stampolning	2013
Energideklaration	2012
Sotning	2012
Fönsterbyte nr 17-19	2012
Renovering av tvättstuga	2011
lordningsställande av soprum	2011

Fastighetsförvaltning avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat avtal med Åkerlunds Fastighetsservice AB.

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

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 39 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 6. Antalet medlemmar som avgått under året är 5. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 40. Under året har 4 överlåtelser skett och 2 upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen har vid årets slut 8 bostadshyresgäster. 

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

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2014-06-17 samt en extra föreningsstämma 2014-10-22, och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Håkan Björk	Ordförande
Magnus Henning	ledamot/V.Ordf.
Ingeborg van Ekris	ledamot/Sekr.
Marie Tjäder	ledamot/Kassör
Lillemor Cedin	ledamot
Joakim Åhs	ledamot
Rickard Törnqvist	suppleant
Lena Sidebo	suppleant

Till **revisor** har Jörgen Götehed, BoRevision valts.

Uppdrogs, vid extra föreningsstämma 2014-10-22, åt styrelsen att hitta en ny valberedning

Styrelsesammanträden som protokollförts har under året har uppgått till 8 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

Föreningen har under maj månad haft en städ dag samt städning av garage.

En ny undercentral har installerats där vi nu har skiljt avläsningen på fjärrvärme till vår egen fastighet. Det betyder att vi inte längre ingår i samma avläsning av värmen som förre fastighetsägaren.

Föreningen har också under året genomfört en radonmätning samt en del reparationer i samband med OVK.

Ekonomisk förvaltning har föreningen avtal tecknat med Deloitte AB.

Föreningen har under året tecknat följande avtal:

- Nytt fjärrvärmeavtal
- Nytt vattenavtal

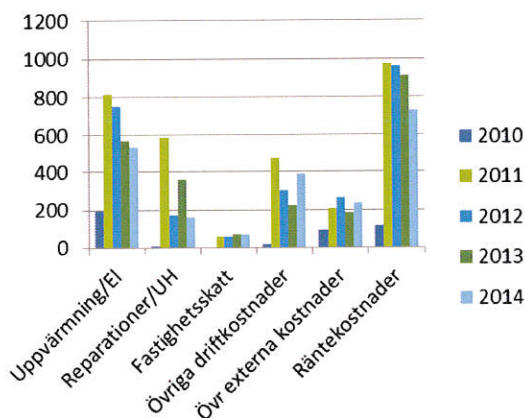
Föreningens resultat för år 2014 är -206 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2013 på -416 Kkr. Förändringen mellan åren beror

främst på minskade räntekostnader i och med att föreningen under året amorterade 3,6 Mkr på ett av fastighetslånen.

I resultatet ingår avskrivningar med 384 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet +178 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Under året har föreningen sålt två hyresrätter vilket inbringat ca 5 Mkr och i samband med detta amorterade föreningen 3,6 Mkr på ett av fastighetslånen. För att se hur likviditeten har förändrats under året hänvisas till kassaflödesanalysen.

Kostnadsutvecklingen i föreningen är förhållandevis stabil.

Kostnadsutveckling



Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2014 minskat.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret.

Genomförd åtgärd

- Radonmätning
- Reparationer i samband med OVK

Händelser efter räkenskapsåret

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 350 Kkr för det kommande året. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Föreningen jobbar med att upprätta en ny 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 radiatorventiler och termostater	2015	200
Renovering badrum hyresrätt	2015	100
Uppvärmning garage	2015	50

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning, Kkr	2 218	2 216	1 996	1 880	111
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-206	-416	-827	-1 535	-349
Soliditet, %	62	55	55	54	54
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	577	578	524	437	437
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	10 953	13 514	13 552	14 658	15 324
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	18 480	18 470	18 470	18 527	18 466
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,77	3,21	3,34	3,30	3,11
Fastighetens belåningsgrad, % **	40	46	46	49	49

*Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

**Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Nyckeltalen för jämförelseåren har inte räknats om.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-3 387 107
Årets resultat	-206 430
	<hr/>
	-3 593 537
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	142 575
Ur yttre fond disponeras	0
I ny räkning överföres	-3 736 112
	<hr/>
	-3 593 537

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


RESULTATRÄKNING

	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	<u>2 218 294</u>	<u>2 216 453</u>
		2 218 294	2 216 453
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-1 150 956	-1 221 945
Övriga externa kostnader	3	-161 508	-112 223
Personalkostnader	4	-73 062	-71 500
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-384 781</u>	<u>-382 880</u>
		-1 770 307	-1 788 548
Rörelseresultat		447 987	427 905
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		76 043	63 965
Räntekostnader		<u>-730 460</u>	<u>-907 790</u>
		-654 417	-843 825
Resultat efter finansiella poster		-206 430	-415 920
Årets resultat		-206 430	-415 920

BALANSRÄKNING

		2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	<u>61 536 290</u>	<u>61 203 571</u>
		61 536 290	61 203 571
Summa anläggningstillgångar		61 536 290	61 203 571
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 599	525
Övriga fordringar		537	535
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	<u>39 402</u>	<u>57 252</u>
		42 538	58 312
Kassa och bank		4 207 467	3 852 952
Summa omsättningstillgångar		4 250 005	3 911 264
SUMMA TILLGÅNGAR		65 786 295	65 114 835

BALANSRÄKNING

		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		44 019 731	38 979 731
Yttre fond		260 175	117 600
		<u>44 279 906</u>	<u>39 097 331</u>
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 387 107	-2 828 612
Årets resultat		-206 430	-415 920
		<u>-3 593 537</u>	<u>-3 244 532</u>
Summa eget kapital		<u>40 686 369</u>	<u>35 852 799</u>
Långfristiga skulder	8		
Skulder till kreditinstitut		24 490 733	28 136 613
Summa långfristiga skulder		<u>24 490 733</u>	<u>28 136 613</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga lån	8	44 642	40 000
Leverantörsskulder		40 818	32 595
Aktuell skatteskuld		23 089	74 583
Övriga skulder		63 518	4 249
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	437 126	973 996
Summa kortfristiga skulder		<u>609 193</u>	<u>1 125 423</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		65 786 295	65 114 835
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

	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	447 987	427 905
Avskrivningar	384 781	382 880
Erhållen ränta mm	76 043	63 965
Erlagd ränta	-730 460	-907 790
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	119 083	-33 040
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-2 074	-525
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	17 848	63 129
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	8 223	16 259
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-469 827	113 473
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-326 747	159 296
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	-717 500	-2 595
Aktier Solpum AB	0	100 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-717 500	97 405
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	2 941 500	0
Inbetalda upplåtelseavgifter	2 098 500	0
Amortering långfristiga lån	-3 641 238	-38 086
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 398 762	-38 086
Förändring av likvida medel	354 515	218 615
Likvida medel vid årets början	3 852 952	3 634 337
Likvida medel vid årets slut	4 207 467	3 852 952

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar tillämpas för första gången, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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.

Kassaflödesanalys

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

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 1 217 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.

Personalkostnader

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



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2014	2013
	Årsavgifter bostäder	1 283 086	1 173 850
	Hyresintäkter bostäder	631 483	794 712
	Hyresintäkter garage	230 296	205 888
	Överlåtelseavgift	4 440	6 652
	Pantförskrivningsavgift	2 665	4 420
	Hyresintäkter lokaler	29 050	28 500
	Övriga intäkter	37 274	2 431
		<u>2 218 294</u>	<u>2 216 453</u>

Not 2	Driftkostnader	2014	2013
	Fastighetsskötsel	46 500	44 940
	Städ	59 500	58 500
	Kabel-TV	11 676	15 035
	Fastighetsel	172 332	82 924
	Fjärrvärme	458 613	485 384
	Sophämtning	53 996	52 336
	Vatten	42 348	-20 000
	Reparationer och underhåll	155 016	353 838
	Försäkringspremier	41 471	36 637
	Fastighetsskatt/avgift	72 015	71 700
	OVK	28 281	24 375
	Övriga driftkostnader	9 208	16 276
		<u>1 150 956</u>	<u>1 221 945</u>

Not 3	Övriga externa kostnader	2014	2013
	Revisionsarvode	15 800	20 000
	Arvode ek förvaltning	71 441	74 656
	Bankkostnader	2 473	2 893
	Konsultarvoden	8 591	6 067
	Övr försäljningskostnader lägenhet	45 000	0
	Övriga kostnader	18 203	8 607
		<u>161 508</u>	<u>112 223</u>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 4 Personalkostnader

2014

2013

Löner, ersättningar m.m.

Löner, ersättningar och sociala kostnader har utgått med följande belopp:

Styrelsearvoden	55 000	55 000
Sociala avgifter	18 062	16 500
	<u>73 062</u>	<u>71 500</u>

Not 5 Byggnader och mark

2014-12-31

2013-12-31

Ingående anskaffningsvärde	62 355 217	62 352 622
Ny- till- och ombyggnationer	717 500	0
Anskaffning byggnad/mark	0	2 595
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>63 072 717</u>	<u>62 355 217</u>
Ingående avskrivningar	-1 151 646	-768 766
Årets avskrivningar	-384 781	-382 880
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-1 536 427</u>	<u>-1 151 646</u>
Utgående redovisat värde	61 536 290	61 203 571
Redovisat värde byggnader	33 026 020	33 370 503
Redovisat värde fastighetsförbättringar	2 523 870	1 846 668
Redovisat värde mark	<u>25 986 400</u>	<u>25 986 400</u>
	61 536 290	61 203 571

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	47 525 000	47 525 000
varav byggnader:	27 482 000	27 482 000

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014-12-31	2013-12-31
	Försäkringspremie	36 487	34 150
	Arvode ek förvaltning	0	17 704
	Hysesförhandling	0	2 479
	Övriga förutbetalda kostnader	2 915	2 919
		<u>39 402</u>	<u>57 252</u>

Not 7 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	38 453 854	525 877	117 600	-2 828 612	-415 920
Ökning av insatskapital	2 941 500	2 098 500			
Resultatdisp. enl. beslut av fg års föreningsstämma:			142 575	-558 495	415 920
Årets förlust					-206 430
Belopp vid årets utgång	<u>41 395 354</u>	<u>2 624 377</u>	<u>260 175</u>	<u>-3 387 107</u>	<u>-206 430</u>

Not 8	Långfristiga skulder	2014-12-31	2013-12-31
	Amortering inom 1 år	44 642	40 000
	Amortering inom 2 till 5 år	178 568	160 000
	Amortering efter 5 år	24 312 165	27 976 613
		<u>24 535 375</u>	<u>28 176 613</u>

Kreditgivare	Villkors- ändring	Ränta %	Amortering 2015	Skuld per 2014-12-31
SBAB	2016-12-13	1,51		8 314 699
SBAB	2015-09-04	2,85	44 642	9 320 676
SBAB	2015-11-10	1,50		6 900 000
			<u>44 642</u>	<u>24 535 375</u>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014-12-31	2013-12-31
	Upplupna löner inkl soc avgifter	72 281	71 500
	Upplupna räntekostnader	98 652	142 571
	Förskottsbetalda hyror/avgifter	146 972	120 382
	Upplupen fjärrvärmekostnad	43 253	585 384
	Upplupen elkostnad	18 571	16 979
	Upplupet revisionsarvode	16 800	18 500
	Upplupet arvode ek förvaltning	0	781
	Övriga upplupna kostnader	40 597	17 899
		<u>437 126</u>	<u>973 996</u>

Solna 2015-05-27

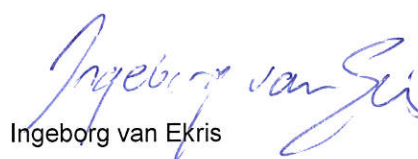

Håkan Björk


Marie Tjäder



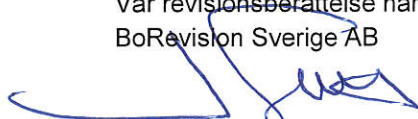
Joakim Åhs


Magnus Henning


Ingeborg van Ekris


Lillemor Cedin

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27/5 2015.
BoRevision Sverige AB


Jörgen Götehed