

Årsredovisning

2015-01-01 - 2015-12-31

Brf Puman 5

Org.nr 769620-5595



Innehållsförteckning

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

Kontaktinformation

Postadress: Bangatan 13 bv, 171 63 Solna
Mail: info@puman5.se

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 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 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 37 upplåtna med bostadsrätt och 8 med hyresrätt.

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
Radonmätning	2014
Reparationer i samband med OVK	2014
OVK-besiktning	2013
Stamspolning	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.

Ekonomisk förvaltning har föreningen avtal tecknat med Deloitte 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 40 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 8. Antalet medlemmar som avgått under året är 8. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 40. Under året har 7 överlåtelse skett.

Föreningen har vid årets slut 8 bostadshyresgäster.

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

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2015-05-28, och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Håkan Björk	ledamot
Magnus Henning	ledamot
Marie Tjäder	ledamot
Lillemor Cedin	ledamot
Joakim Åhs	ledamot
Katarina Nykvist	ledamot
Lena Sidebo	suppleant
Rckard Törnqvist	suppleant

Till **revisor** har Jörgen Götehed på BoRevision AB valts.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2015 är 139 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2014 på -206 Kkr. Förändringen mellan åren beror främst på minskade räntekostnader på grund av ett mer gynnsamt ränteläge.

I resultatet ingår avskrivningar med 401 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet +540 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året. Anledningen till överskottet beror på att föreningen haft lägre räntekostnader gentemot tidigare år. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Ser man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde med 276 Kkr.

Anledningen till detta är att föreningen under året har fått ett överskott från driften på fastigheten och man har även amorterat 44 Kkr. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Kostnadsutvecklingen i föreningen är förhållandevis stabil.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2015 minskat.

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

Genomförd åtgärd år 2015

- Byte av radiatorventiler och termostater
- Renovering badrum hyresrätt
- Uppvärmning garage

Händelser efter räkenskapsåret

Planerat underhållsbehov. 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.

Flerårsöversikt

Nyckeltal per bokslutsdagen	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, Kkr	2208	2 218	2 216	1 996	1 880
Resultat efter finansiella poster, Kkr	139	-205	-416	-827	-1 535
Soliditet, %	62	62	55	55	54
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	577	577	578	524	437
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	10 933	10 953	13 514	13 552	14 658
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	18 480	18 480	18 470	18 470	18 527
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,73	2,77	3,21	3,34	3,30
Fastighetens belåningsgrad, % *	40	40	46	46	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	-3 736 112
Årets resultat	139 560
	<hr/>
	-3 596 552
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	142 575
Ur yttre fond disponeras	0
I ny räkning överföres	-3 739 127
	<hr/>
	-3 596 552

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	2 208 336	2 218 294
Summa rörelsens intäkter m.m.		2 208 336	2 218 294
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-1 084 714	-1 151 031
Övriga externa kostnader	3	-113 132	-161 433
Personalkostnader	4	-72 281	-73 062
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-401 846	-384 781
Summa rörelsens kostnader		-1 671 973	-1 770 307
Rörelseresultat		536 363	447 987
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		26 587	76 043
Räntekostnader		-423 390	-730 460
Summa finansiella poster		-396 803	-654 417
Resultat efter finansiella poster		139 560	-206 430
Årets resultat		139 560	-206 430

BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	61 082 106	61 536 290
Inventarier, verktyg och installationer	6	193 270	0
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>61 275 376</u>	<u>61 536 290</u>
Summa anläggningstillgångar		61 275 376	61 536 290
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	2 599
Övriga fordringar		8 085	537
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	46 118	39 402
Summa kortfristiga fordringar		<u>54 203</u>	<u>42 538</u>
Kassa och bank		4 489 156	4 207 467
Summa omsättningstillgångar		4 543 359	4 250 005
SUMMA TILLGÅNGAR		65 818 735	65 786 295

BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		44 019 731	44 019 731
Yttre fond		402 750	260 175
Summa bundet eget kapital		44 422 481	44 279 906
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 736 112	-3 387 107
Årets resultat		139 560	-206 430
Summa ansamlad förlust		-3 596 552	-3 593 537
Summa eget kapital		40 825 929	40 686 369
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut		24 446 086	24 490 733
Summa långfristiga skulder		24 446 086	24 490 733
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga lån	9	44 642	44 642
Leverantörsskulder		12 680	40 818
Aktuell skatteskuld		8 420	23 089
Övriga skulder		7 775	63 518
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	473 203	437 126
Summa kortfristiga skulder		546 720	609 193
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		65 818 735	65 786 295
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
		30 000 000	30 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar BFNAR 2009:1. Redovisningsprinciperna är oförändrade gentemot föregående år.

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.

Långfristiga fordringar och skulder i utländsk valuta

Kassaflödesanalys

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

Fastighetskatt/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 1 243 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.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2015	2014
	Årsavgifter bostäder	1 292 328	1 283 086
	Hyresintäkter bostäder	632 907	631 483
	Hyresintäkter garage	241 501	230 296
	Överlåtelseavgift	6 678	4 440
	Pantförskrivningsavgift	4 002	2 665
	Hyresintäkter lokaler	28 300	29 050
	Övriga intäkter	2 620	37 274
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	2 208 336	2 218 294

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 2 Driftkostnader	2015	2014
Fastighetsskötsel	42 625	46 500
Städ	65 250	59 500
Kabel-TV	11 660	11 676
Fastighetsel	228 937	172 332
Fjärrvärme	287 451	458 613
Sophämtning	51 202	53 996
Vatten	60 930	42 348
Reparationer och underhåll	169 839	155 016
Försäkringspremier	44 528	41 471
Fastighetsskatt/avgift	73 185	72 015
OVK	33 516	28 281
Övriga driftkostnader	15 591	9 283
Summa driftkostnader	1 084 714	1 151 031

Not 3 Övriga externa kostnader	2015	2014
Revisionsarvode	17 875	15 800
Arvode ek förvaltning	73 762	71 441
Bankkostnader	3 039	2 473
Konsultarvoden	3 119	8 591
Övr försäljningskostnader lägenhet	0	45 000
Övriga kostnader	15 337	18 128
Summa övriga externa kostnader	113 132	161 433

Not 4 Personalkostnader	2015	2014
--------------------------------	-------------	-------------

Medelantal anställda

Löner, ersättningar m.m.

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

Styrelsen:

Styrelsearvoden	55 000	55 000
Sociala avgifter	17 281	18 062
	72 281	73 062

Not 5 Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	63 072 717	62 355 217
Ny- till- och ombyggnationer	0	717 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 013 449	63 072 717
Årets avskrivningar	-394 916	-384 781
Utgående redovisat värde	61 082 106	61 536 290
Redovisat värde byggnader	35 070 754	35 549 890
Redovisat värde mark	26 011 352	25 986 400
Summa redovisat värde	61 082 106	61 536 290

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 100 år.

Taxeringsvärde

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

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer	2015-12-31	2014-12-31
Inköp	200 200	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	200 200	0
Årets avskrivningar	-6 930	0
Utgående redovisat värde	193 270	0

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 5 år.

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Försäkringspremie	40 207	36 487
Övriga förutbetalda kostnader	5 911	2 915
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkt	46 118	39 402

Not 8 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	41 395 354	2 624 377	260 175	-3 387 107	-206 430
Minskning av	0	0	142 575	-349 005	206 430
Årets vinst					139 560
Belopp vid årets utgång	41 395 354	2 624 377	402 750	-3 736 112	139 560

Not 9 Långfristiga skulder	2015-12-31	2014-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	178 568	178 568
Amortering efter 5 år	24 267 518	24 312 165
Summa långfristiga skulder	24 446 086	24 490 733

Kreditgivare	Ränta %	Amortering 2016	Skuld per 2015- 12-31
SBAB	1,51		8 314 699
SBAB	3,06	44 642	9 276 029
SBAB	3,36		6 900 000
Summa		44 642	24 490 728
Avgår kortfristig del			44 642
Summa långfristiga skulder			24 446 086

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna löner inkl soc avgifter	144 562	72 281
Upplupna räntekostnader	63 813	98 652
Förskottsbetalda hyror/avgifter	172 913	146 972
Upplupen fjärrvärmekostnad	35 280	43 253
Upplupen elkostnad	15 182	18 571
Upplupet revisionsarvode	16 800	16 800
Övriga upplupna kostnader	24 653	40 594
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	473 203	437 123

Solna

Håkan Björk

Marie Tjäder

Joakim Åhs

Magnus Henning

Katarina Nykvist

Lillemor Cedin

Vår revisionsberättelse har lämnats den .

BoRevision Sverige AB

Jörgen Götehed