

BRF PENNFATEN

Org.nr. 716417-4240

ÅRSREDOVISNING

FÖR

RÄKENSKAPSÅRET 2009-01-01 - 2009-12-31

<u>Innehåll</u>	<u>Sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, kallas bostadsrätt. Upplåtelse får endast ske till fysisk person.

Föreningshistorik

Den 22 september 1980 registrerades föreningen hos Bolagsverket. Samma datum registrerades föreningens ekonomiska plan.

Nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 16 september 2004.

Föreningens fastighet

Föreningen innehar med tomrätt fastigheterna Pennfatet 1, Pennfatet 4 och Pennfatet 5.

Fastigheterna bebyggdes 1945 och består av tre flerbostadshus i tre våningar med totalt 39 lägenheter.

Lägenhetsfördelning:
39 st 2 rum och kök.

Vid årets utgång var 38 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och en lägenhet upplåten med hyresrätt. Föreningen hade den 31:a december 48 medlemmar.

I föreningen finns även 16 parkeringsplatser. Vid årets utgång var det kö till platserna. De pågående fasadarbetena gör att fyra platser för tillfället är obrukbara. Platser kommer att hyras ut igen när fasadarbetena är färdigställda.

Fastigheternas taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 17 889 000 kr, varav mark 7 104 000 kr och byggnad 10 785 000 kr.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade hos If. Styrelseansvar ingår i försäkringen.

Fastigheternas tekniska status

Föreningens hus värms upp med hjälp av bergvärme samt spetsvärme med olja.

Byte av stamledningar för el och vvs genomfördes 2005.

Energideklaration genomfördes under 2008 och föreningens energistatus var god.

I december 2009 installerades säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter av Secor.

Avsättning till fond för yttre underhåll av föreningens hus sker årligen med minst 0,3% av föreningens taxeringsvärde enligt föreningens stadgar.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts sedan oktober 2009 av Binette Consulting AB. Detta efter att föreningens tidigare ekonomiska förvaltare JSK Ekonomi AB, valde att inte längre fortsätta med förvaltning av bostadsrättsföreningar och därmed sålde ut denna del till Binette Consulting AB.

Den tekniska förvaltningen sköts av medlemmarna själva och innefattar bl a snöskottning på vintern.

Städning av trapphusen sköts av Nina Partner.

Föreningen har även en fastighetsskötare som bor i föreningen och sköter om bl a gräsklippning, byte av glödlampor i gemensamma utrymmen samt allmän tillsyn av husen.

Överlåtelse och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna med 2,5% respektive 1 % av gällande prisbasbelopp. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren.

Fastighetslån

Föreningen har sju lån hos SBAB. Villkor för lånten återinns i notförteckningen.

	2009-12-31	2008-12-31	2007-12-31	2006-12-31
Årsavgift per kvm bostadsyta	873	795	776	725
Lån per kvm bostadsyta	5 917	6 029	5 826	6 330
El-kostnad per kvm totalyta	121	118	125	106
Väremkostnad per kvm totalyta	61	107	28	16
Vattenkostnad per kvm totalyta	21	20	21	11

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifterna höjdes den 1 januari 2009 med 5% och utgjorde den 31 december 2009 873 kr per kvm och år.

Under januari-februari 2009 skedde en upphandling beträffande renovering av föreningens fasader och entréer. Arbetena utförs av Murarmästarn under hösten 2009 och försommaren 2010. TH Konsult är byggläda. Renoveringen innefattar putsning av fasader, nya glasade entrépartier samt skärmtak, nya stuprör och hängrännor, förbättrad dränering och ny grundläggning av utvändiga trappor. Utöver detta har föreningen förändrat sophantering utifrån gällande arbetsmiljökrav. Sopluckor i fasaderna har ersatts med utvändiga sopskåp. Finansiering kommer främst att ske genom pengar från tidigare försäljningar av hyresrätter samt genom nya fastighetslån.

En städdag anordnades under våren med god uppslutning av medlemmarna. Höststädningen uteblev då fasadarbetena kommit igång.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Årsavgifterna lämnades oförändrade från och med den 1 januari 2010.

Fasadarbetena har fortsatt under 2010 och beräknas vara klara till sommaren.

Styrelse

Styrelsen hade en ordinarie föreningsstämma den 14 april 2009 efter vilken styrelsen hade följande sammansättning:

Mikael Larsson	Ledamot, ordförande
Anna Hellman	Ledamot, ekonomiansvarig
Daniel Ericsson	Ledamot, teknikansvarig
Birgitta Lindberg	Ledamot, sekreterare
Annika Claesson	Ledamot, informationsansvarig

Anna Holm Suppleant

Då Mikael Larsson och Anna Holm båda flyttade från föreningen under sommaren fanns behov av att välja in nya medlemmar till styrelsen för att arbetet skulle kunna fortgå.

Styrelsen höll därför en extra föreningsstämma den 19 oktober 2009 efter vilken styrelsen har haft följande sammansättning:

Daniel Ericsson	Ledamot, ordförande
Anna Hellman	Ledamot, ekonomiansvarig
Kristian Johansson	Ledamot, teknikansvarig
Birgitta Lindberg	Ledamot, sekreterare
Annika Claesson	Ledamot, informationsansvarig

Cecilia Lerneteg Suppleant
Robin Borgström Suppleant, parkeringsansvarig
Sissel Brenna Suppleant

BRF PENNFATEN
Org nr 716417-4240

Revisor

Vald revisor är Hans Kypengren, BoRevision i Sverige AB.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Jakob Sondén och Helena Örn.

Förslag till disposition beträffande resultat

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Årets resultat	17 410
Ansamlad förlust	-668 795
Reservering yttre fond	<u>-53 667</u>
	-705 052

Styrelsen föreslår att årets vinst disponeras så att i ny räkning överförs - 705 052 kr

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	090101-091231	080101-081231
Nettoomsättning	1	1 633 705	1 560 166
		1 633 705	1 560 166
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-856 626	-998 129
Personalkostnader	2	-9 387	-8 607
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3,4	-412 271	-412 008
Rörelseresultat före finansiella poster		355 421	141 422
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster		7 840	47 775
Räntekostnader och liknande poster		-343 890	-437 599
Resultat efter finansiella poster		19 371	-248 402
Statlig inkomstskatt		-1 961	-13 124
Årets resultat		17 410	-261 526

Balansräkning

Belopp i kr	Not	20091231	20081231
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	3	18 747 890	19 122 860
Maskiner och inventarier	4	87 228	103 120
Pågående nyanläggningar		2 171 346	406 767
Summa			
Summa anläggningstillgångar		21 006 464	19 632 747
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		17 952	7 356
Klientmedel hos förvaltare		0	704 194
Skattefordringar		88 253	28 329
Övriga fordringar		159	51 740
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	90 339	70 680
Summa		196 703	862 299
Kassa och bank		2 067 050	1 320 178
Summa omsättningstillgångar			
SUMMA TILLGÅNGAR		23 270 217	21 815 224

Balansräkning

Belopp i kr	Not	20091231	20081231
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		7 458 838	7 302 338
Upplåtelseavgifter		4 537 727	3 381 352
Fond för yttre underhåll		330 189	276 522
		12 326 754	10 960 212
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-668 794	-353 602
Årets resultat		17 410	-261 526
		-651 384	-615 128
Summa eget kapital		11 675 370	10 345 084
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	10 416 477	10 622 689
		10 416 477	10 622 689
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	7	205 552	205 552
Leverantörsskulder		718 687	459 422
Skatteskulder		51 570	0
Övriga skulder		3 361	6 968
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	199 200	175 509
		1 178 370	847 451
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 270 217	21 815 224

BRF PENNFATEN
Org nr 716417-4240

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Belopp i kr	20091231	20081231
-------------	----------	----------

STÄLLDA SÄKERHETER

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar	12 245 300	12 245 300
Ansvarsförbindelser	inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd. Följande avskrivningsprocent har tillämpats.

Byggnader	1,20%
Fastighetsförbättringar	1,20%
Stambyte	2,50%
Elanläggning	3,33%
Värmeanläggning	5,00%
Inventarier	5,00%

Not 1 Nettoomsättning

	0901010-091231	080101-081231
Årsavgifter	1 568 355	1 426 953
Hysesintäkt, bostad	28 980	103 596
Hysesintäkt, p-plats	24 600	23 867
Hysesintäkt, övrigt	11 770	4 800
	1 633 705	1 559 216

Not 2 Driftkostnader

	0901010-091231	080101-081231
Fastighetsel	228 406	223 261
Värme	116 337	203 553
Vatten och avlopp	39 723	38 495
Sophämtning	20 987	26 409
Städning	62 227	67 690
Kabel-TV	64 785	63 259
Fastighetsskatt	48 408	44 571
Fastighetsförsäkring	13 308	15 021
Rep och underhåll fastighet	73 612	102 903
Tomträttsavgäld	88 470	88 470
Övriga förvaltnings och rörelsekostnader	34 362	55 745
Revisionsarvode	15 000	20 000
Ekonomisk förvaltning	51 000	48 752
	856 625	998 129
Utbetalda arvoden	7 143	6 500
Sociala avgifter	2 244	2 107
	9 387	8 607

Not 3 Byggnader

	20091231	20081231
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	21 771 886	21 771 886
Renovering/förbättring	21 409	0
	21 793 295	21 771 886
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-2 649 026	-2 252 906
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-396 379	-396 120
Planenligt restvärde vid årets slut	18 747 890	19 122 860
	20091231	20081231
Taxeringsvärden byggnader	10 785 000	10 785 000
Taxeringsvärden mark	7 104 000	7 104 000
	17 889 000	17 889 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt

Not 4 Inventarier

	20091231	20081231
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	317 844	317 844
Nyanskaffningar	0	0
	317 844	317 844
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-214 724	-198 836
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-15 892	-15 888
Planenligt restvärde vid årets slut	87 228	103 120

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	090101-091231	080101-081231
Tomträtsavgäld	22 116	22 116
Fastighetsförsäkring	14 612	13 308
Kabel-Tv	16 057	30 277
Övrigt	37 553	4 979
	<u>90 338</u>	<u>70 680</u>

Not 6 Förändring av Eget kapital

	Årets utgång	Förändring	Förändring enl. stämmans beslut	Årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	7 458 838	156 500	0	7 302 338
Upplåtelseavgifter	4 537 727	1 156 375	0	3 381 352
Fond för yttre underhåll	330 189	53 667	0	276 522
Summa bundet eget kapital	<u>12 326 754</u>	<u>1 366 542</u>	<u>0</u>	<u>10 960 212</u>
Ansamlad förlust				
Balanserad vinst	0	0	353 602	-353 602
Ansamlad förlust	-668 795	-53 677	-615 127	0
Årets resultat	17 410	0	261 525	-261 526
	<u>-651 385</u>	<u>-53 677</u>	<u>0</u>	<u>-615 128</u>
Summa eget kapital	11 675 369			10 345 084

Not 7 Långfristiga skulder

Långgivare	Räntesats	2009-12-31	2008-12-31
SBAB	3,75%	2 000 000	2 000 000
SBAB	1,26%	295 019	296 426
SBAB	4,60%	877 010	881 815
SBAB	3,18%	3 000 000	3 000 000
SBAB	1,31%	2 500 000	2 500 000
SBAB	5,19%	1 200 000	1 400 000
SBAB	4,74%	750 000	750 000
		<u>10 622 029</u>	<u>10 828 241</u>
Varav kortfristig del, förfaller inom 1 år		205 552	205 552

BRF PENNFATEN
Org nr 716417-4240

Not 8 Upplupna kostnader / förutbetalda intäkter

	090101-091231	080101-081231
Upplupna utgiftsräntor	26 769	31 624
Periodiserade hyror / avgifter	136 643	105 216
Uppluppen elkostnad	20 788	21 170
Upplupet revisionsarvode	15 000	17 500
	<u>199 200</u>	<u>175 510</u>

Stockholm den 8/4 2010


Anna Hellman



Daniel Ericsson


Kristian Johansson


Annika Claesson


Birgitta Lidberg

Min revisionsberättelse har avgivits 13/4 2010


Hans Kypergren
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Pennfaten

Org.nr 769 609 - 2894

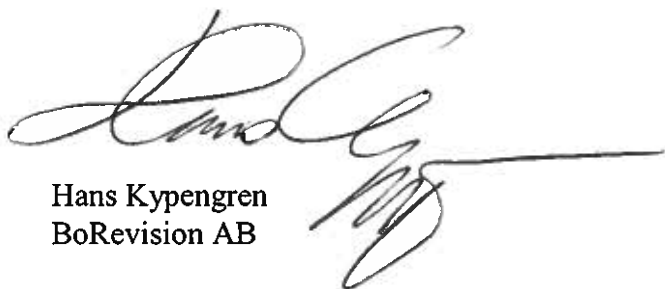
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen, samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Pennfaten för räkenskapsåret 2009-01-01 – 2009-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 årsredovisningslagen, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 13 april 2010



Hans Kypengren
BoRevision AB