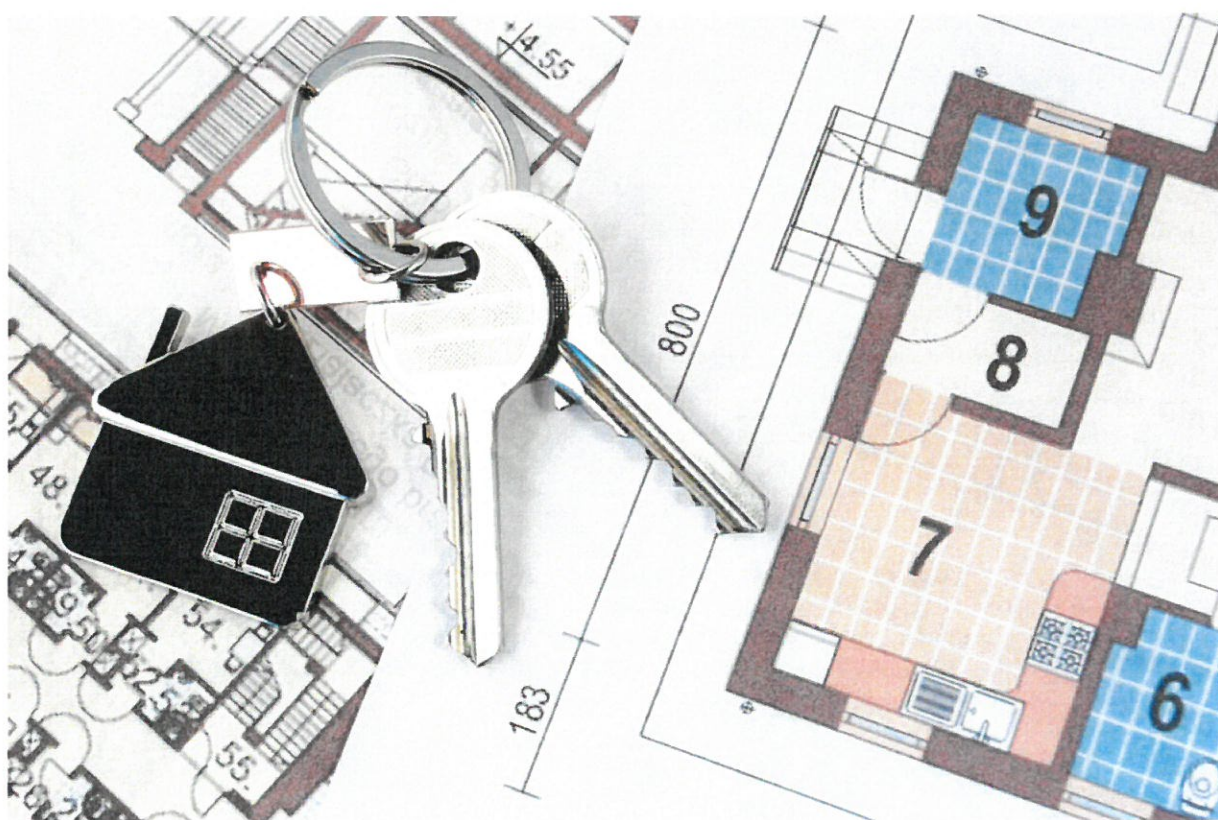


Årsredovisning

2015-01-01 - 2015-12-31

Brf Pennfaten

Org.nr 716417-4240



Innehållsförteckning

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

Kontaktinformation

Bäckvägen 63, 126 47 Hägersten
pennfaten@gmail.com

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309
08- 522 18 242 (kundtjänst)
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 bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastigheter, Pennfatet 1, Pennfatet 4 och Pennfatet 5 i Stockholms kommun förvärvades 1990-12-31.

Föreningens fastigheter består av 3 flerbostadshus på adress Bäckvägen 57-67. Fastigheterna byggdes 1945 och har värdeår 1964-65.

Tomträttsavtal finns till fastigheterna då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt.

Tomträttsavgälden är totalt på 126 400 kr/år för alla tre fastigheter per 2015-12-31.

Den totala byggnadsytan uppgår till 1 894 kvm, varav 1 894 kvm utgör lägenhetsyta. I föreningen finns 16 parkeringsplatser. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende. I dagsläget är det ingen kö till parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning
38 st 2 rum och kök
1 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 38 upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt.

Föreningen har inga uthyrda lokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos If Skadeförsäkringar. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2014, vilken sträcker sig 15 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Injustering värmesystem	2013
Påfyllnadspumpar till primärsystem	2012
Trapphus och fasader	2010
Säkerhetsdörrar	2009
Stambyte	2005
Balkonger	1996
Fönsterbeklädnad	1993
Tak	1980

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med NKG Fastighetsskötsel. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Deloitte AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-09-22 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 1990-11-15. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2004-09-26.

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 48 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 12. Antalet medlemmar som avgått under året är 10. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 50.

Under året har 8 överlåtelser skett.

Föreningen har vid årets slut 1 bostadshyresgäst.

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

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2015-05-31 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jens Jönsson	Ledamot/Ordf
Lotta Liljelund	Ledamot/Sekr.
Maria Alm	Ledamot/Kassör
Alf Johansson	Styrelseledamot
Mikael Karlsson	Styrelseledamot
Christoffer Carlsson	Styrelsesuppleant
Melissa Lindgren	Styrelsesuppleant

Till **revisor** har Olena Zuzulyak, Borevision AB Revisionsbyrå valts.

Valberedningen består av Jonas Westerberg och Jonathan Sandberg, varav den förstnämnde är sammankallande.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 9 st. Dessa ingår i 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

Föreningens resultat för år 2015 är -7 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2014 på + 114 Kkr. Förändringen mellan åren beror främst på ökade reparations och underhållskostnader samt att inköp av olja på 98 Kkr har genomförts under 2015.

En av föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2015 minskat och det har ett samband med den lägre räntenivån som belastat föreningen efter omläggningen av lånen 2014.

I resultatet för år 2015 ingår avskrivningar med 464 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet 457 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året med 457 Kkr.

Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser gör föreningen ett positivt kassaflöde med 214 Kkr. Totalt har föreningen amorterat 200 Kkr under året. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna höjdes med 3 % 1 april 2015, i samband med budgetarbetet inför år 2016 beslutade föreningen om en avgiftssänkning på 10 % fr.o.m. 1 april 2016.

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

Genomförd åtgärd	Kkr
OVK och justering av ventilation	48
Lösullsisolering	201

Händelser efter räkenskapsåret

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 220 Kkr per år för den närmaste 15-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.
Fogning av skorstenar	2016	50
Oljepanna/Värmesystem	2017	250

OZ

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, Kkr	1 840	1 765	1 731	1 689	1 668
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-7	114	-228	-180	-365
Soliditet, %	50	49	49	49	49
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	910	877	852	833	816
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	5 751	5 860	5 679	5 786	6 301
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	4 049	4 049	4 049	4 049	4 049
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,09	2,33	3,16	3,75	
Fastighetens belåningsgrad, % *	51,5	51,4	50,8	50,7	
Elkostnad per kvm totalyta	106	110	119	135	127
Värmekostnad (olja) per kvm totalyta	52	0	130	0	157
Vattenkostnad per kvm totalyta	24	19	24	21	29

*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	-1 972 231
Årets resultat	-6 813
	<hr/>
	-1 979 044
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	218 900
Ur yttre fond disponeras	-249 038
I ny räkning överföres	-1 948 906
	<hr/>
	-1 979 044

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar. *02*

RESULTATRÄKNING

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 840 197	1 765 104
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 840 197	1 765 104
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-1 142 688	-770 019
Övriga externa kostnader	3	-123 977	-156 788
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-463 856	-471 981
Summa rörelsens kostnader		-1 730 521	-1 398 788
Rörelseresultat		109 676	366 316
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		308	750
Räntekostnader		-116 797	-253 292
Summa finansiella poster		-116 489	-252 542
Resultat efter finansiella poster		-6 813	113 774
Årets resultat		-6 813	113 774

07

BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	20 550 658	21 001 095
Inventarier, verktyg och installationer	5	85 326	98 745
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>20 635 984</u>	<u>21 099 840</u>
Summa anläggningstillgångar		20 635 984	21 099 840
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Aktuell skattefordran		41 019	42 007
Övriga fordringar		1 682	47 620
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	77 744	68 206
Summa kortfristiga fordringar		<u>120 445</u>	<u>157 833</u>
Kassa och bank		883 561	669 973
Summa omsättningstillgångar		1 004 006	827 806
SUMMA TILLGÅNGAR		21 639 990	21 927 646

02

BALANSRÄKNING

	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	7	
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	11 996 565	11 996 565
Fond för yttre underhåll	795 495	708 318
Summa bundet eget kapital	12 792 060	12 704 883
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-1 972 231	-1 998 828
Årets resultat	-6 813	113 774
Summa fritt eget kapital	-1 979 044	-1 885 054
Summa eget kapital	10 813 016	10 819 829
Långfristiga skulder	8	
Skulder till kreditinstitut	10 393 409	10 793 409
Summa långfristiga skulder	10 393 409	10 793 409
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	200 000	0
Leverantörsskulder	28 865	78 389
Övriga skulder	0	46 920
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 204 700	189 099
Summa kortfristiga skulder	433 565	314 408
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	21 639 990	21 927 646
POSTER INOM LINJEN		
Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar		
Fastighetsinteckningar	12 245 300	12 245 300
	12 245 300	12 245 300
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga 07

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Byggnad	1,2 %	80 år
Fastighetsförbättringar	1,2 %	80 år
Stambyte	5 %	40 år
Elanläggning	3,33 %	30 år
Värmeanläggning	5 %	20 år
Inventarier	5 %	20 år

Fastighetsavgift

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2013 och dessa kommer att gälla fram till år 2015. 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.

Yttre fond

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

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2015	2014
	Årsavgifter	1 676 939	1 616 070
	Hyresintäkter, bostäder	59 700	58 395
	Hyresintäkter, p-plats	54 880	53 050
	Hyresintäkter, övrigt	38 217	37 589
	Överlåtelseavgifter	7 791	0
	Pantsättningsavgifter	2 670	0
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 840 197	1 765 104

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 2	Driftkostnader	2015	2014
	Fastighetsskötsel	65 919	64 462
	Städ	32 400	44 351
	Fastighetsel	201 676	202 283
	Värme / olja	98 311	237
	Vatten och avlopp	45 124	35 420
	OVK	48 063	0
	Sophämtning	20 196	28 573
	Kabel-Tv	9 848	9 860
	Fastighetsavgift	47 234	46 246
	Fastighetsförsäkring	43 535	30 485
	Självrisk	80 000	0
	Tomträttsavgäld	125 350	112 750
	Reparationer och underhåll	320 603	170 260
	Vattenskada	0	20 283
	Övriga driftkostnader	4 429	4 809
	Summa driftkostnader	1 142 688	770 019
Not 3	Övriga externa kostnader	2015	2014
	Revisionsarvode	20 250	18 875
	Ekonomisk förvaltning	60 000	52 085
	Övriga ersättningar ekonomisk förv.	10 465	0
	Advokatkostnader	0	10 175
	Konsultarvoden	4 446	0
	Bankkostnader	4 606	8 819
	Övriga administrationskostnader	24 210	66 834
	Summa övriga externa kostnader	123 977	156 788
Not 4	Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	26 298 083	26 298 083
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 298 083	26 298 083
	Ingående avskrivningar	-5 296 988	-4 846 551
	Årets avskrivningar	-450 437	-450 437
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 747 425	-5 296 988
	Utgående redovisat värde	20 550 658	21 001 095
	Redovisat värde byggnader	9 406 270	9 553 126
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	11 144 388	11 447 969
	Summa redovisat värde	20 550 658	21 001 095
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	29 059 000	29 059 000
	varav byggnader:	15 800 000	15 800 000

02

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	430 884	406 924
Inköp	0	23 960
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	430 884	430 884
Ingående avskrivningar	-332 139	-310 594
Årets avskrivningar	-13 419	-21 545
Utgående ackumulerade avskrivningar	-345 558	-332 139
Utgående redovisat värde	85 326	98 745

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsförsäkring	38 157	29 793
Tomträttsavgäld	31 600	30 550
Kabel-Tv	2 463	2 462
Fastighetsförvaltning	5 524	5 401
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	77 744	68 206

Not 7 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 458 838	4 537 727	708 318	-1 998 828	113 774
Resultatdisp. enl. beslut av fg års föreningsstämma:				113 774	-113 774
Avsättn. till yttrefond			87 177	-87 177	
Årets förlust					-6 813
Belopp vid årets utgång	7 458 838	4 537 727	795 495	-1 972 231	-6 813

Not 8 Långfristiga skulder	2015-12-31	2014-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	800 000	0
Amortering efter 5 år	9 593 409	10 793 409
Summa långfristiga skulder	10 393 409	10 793 409

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2016	Skuld per 2015-12-31
Nordea		1,37	200 000	4 393 409
Nordea	rörligt	0,57	0	6 200 000
Summa			200 000	10 593 409
Avgår kortfristig del				200 000
Summa långfristiga skulder				10 393 409

02

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

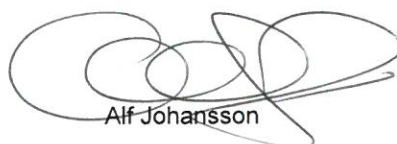
Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Förutbetalda avgifter / hyror	142 439	127 253
	Upplupna räntekostnader	8 829	11 047
	Upplupen elkostnad	23 090	19 797
	Upplupet revisionsarvode	19 000	18 000
	Övriga upplupna kostnader	11 342	13 002
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	204 700	189 099

Stockholm 2016-04-29


Jens Jönsson


Lotta Liljelund


Maria Alm


Alf Johansson


Mikael Karlsson

2016-05-09
Min revisionsberättelse har lämnats den 1 april 2016.


Olena Zuzulyak
Revisor BoRevision Sverige AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Pennfaten, org.nr 716417-4240

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Pennfaten för räkenskapsåret 2015.

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. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn 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 vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 2015 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Pennfaten för räkenskapsåret 2015.

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 oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår 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.

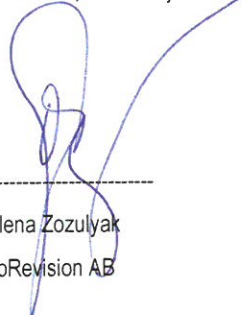
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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.

Stockholm, den 9 maj 2016



Olena Zozulyak
BoRevision AB

KASSAFLÖDESANALYS

	2015-01-01	2014-01-01
	2015-12-31	2014-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	109 676	366 316
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	463 856	471 981
Erhållen ränta mm	308	750
Erlagd ränta	-116 797	-253 292
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	457 043	585 755
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-8 858	-8 596
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-49 524	-102 820
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	14 927	-39 419
Kassaflöde från den löpande verksamheten	413 588	434 920
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	0	-23 960
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-23 960
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-200 000	-109 997
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-200 000	-109 997
Förändring av likvida medel	213 588	300 963
Likvida medel vid årets början	669 973	369 010
Likvida medel vid årets slut	883 561	669 973

Kassaflödesanalysen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1 kap 7