

BRF PENNFATEN

Org.nr. 716417-4240

ÅRSREDOVISNING

FÖR

RÄKENSKAPSÅRET 2010-01-01 - 2010-12-31

<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.
Tomt yta är 3.145 m².

Fastigheterna bebyggdes 1945 och består av tre flerbostadshus i tre våningar med totalt 39 lägenheter totalyta 1.920 m²

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 46 medlemmar.

I föreningen finns även 16 parkeringsplatser. Vid årets utgång fanns flera platser lediga.

Fastigheternas taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 26 365 000 kr, varav mark 14 233 500 kr och byggnad 12 131 500 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.

Den tekniska förvaltningen upphandlades under året och sköts sedan sommaren 2010 av NKG Fastighetsservice AB. Snöskottning står medlemmarna själva för

Städning av trapphusen sköts av Nina Partner.

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

Fastighetslån

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

	2010-12-31	2009-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Årsavgift per kvm bostadsyta	860	873	795	776
Lån per kvm bostadsyta	6 415	5 917	6 029	5 826
EI-kostnad per kvm totalyta	132	121	118	125
Värmekostnad per kvm totalyta	70	61	107	28
Vattenkostnad per kvm totalyta	21	21	20	21

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året färdigställdes fasadrenoveringen och. En gavel klarade inte besiktningen och skall göras om. Entrépartierna kom på plats och trapphusen målades om. Sopskåp installerades mellan 63 och 65. Vidare skedde en större vattenläcka och tre lägenheter blev fuktskadade. Läckan berodde på ett fel på stammarna.

Under året flyttade en stor del av styrelsen och en ny stämma hölls under hösten. Föreningen anordnade även två städdagar.

Årsavgifterna lämnades oförändrade under året.

Den ekonomiska förvaltningen haltade under första delen av året då kontaktperson hos den ekonomiska förvaltaren byttes ut med hög frekvens. Detta har fungerat betydligt bättre under vintern och styrelsen hoppas på ett fortsatt bra samarbete.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Den tekniska förvaltningen fungerar ej tillfredställande och bör utvärderas under 2011.

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

Styrelse

Styrelsen hade en ordinarie föreningsstämma den 21 april 2010 efter vilken styrelsen hade följande sammansättning:

Daniel Ericsson	Ledamot, ordförande
Birgitta Lindberg	Ledamot, sekreterare
Annika Claesson	Ledamot, informationsansvarig
Kristian Johansson	Ledamot, teknikansvarig
Robin Borgström	Ledamot,

Jens Jönsson	Suppleant, ekonomi
Helena Örn	Suppleant, ekonomi
Cecilia lerneteg	Suppleant
Sissel Brenna	Suppleant

Då Daniel Ericsson och Kristian Johansson 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 7 oktober 2010 efter vilken styrelsen har haft följande sammansättning:

Jens Jönsson	Ledamot, Ordförande
Helena Örn	Ledamot, Ekonomi
Birgitta Lindberg	Ledamot, Sekreterare
Annika Claesson	Ledamot, Informationsansvarig

Cecilia Lerneteg	Suppleant, Teknik
Alf Johansson	Suppleant, Teknik
Maria Johansson	Suppleant, Ekonomi

BRF PENNFATEN
Org nr 716417-4240
Pia Polstam

Suppleant

Revisor

Vald revisor är Marcus Noreby, BoRevision i Sverige AB.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Jakob Sondén och Ann Nordlander.

Förslag till disposition beträffande resultat

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Årets resultat	-196 299
Ansamlad förlust	-705 052
Reservering yttre fond	<u>-79 095</u>
(0,3%x taxvärde)	-980 446

Styrelsen föreslår att årets vinst disponeras så att i ny räkning överförs - 980 446 kr

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	100101-101231	090101-091231
Nettoomsättning	1	1 675 698	1 633 705
		1 675 698	1 633 705
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-1 028 580	-856 626
Personalkostnader	2	-9 387	-9 387
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3,4	-468 777	-412 271
Rörelseresultat före finansiella poster		168 954	355 421
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster		2 164	7 840
Räntekostnader och liknande poster		-367 417	-343 890
Resultat efter finansiella poster		-196 299	19 371
Statlig inkomstskatt		0	-1 961
Årets resultat		-196 299	17 410

Balansräkning

Belopp i kr	Not	20101231	20091231
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	3	22 752 841	18 747 890
Maskiner och inventarier	4	129 243	87 228
Pågående nyanläggningar		50 000	2 171 346
Summa			
Summa anläggningstillgångar		22 932 084	21 006 464
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		21 446	17 952
Skattefordringar		39 727	36 683
Övriga fordringar		178	159
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	99 396	90 339
Summa		160 747	145 133
Kassa och bank		218 851	2 067 050
Summa omsättningstillgångar			
SUMMA TILLGÅNGAR		23 311 682	23 218 647

Balansräkning

Belopp i kr	Not	20101231	20091231
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		7 458 838	7 458 838
Upplåtelseavgifter		4 537 727	4 537 727
Fond för yttre underhåll		383 856	330 189
		12 380 421	12 326 754
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-705 052	-668 794
Årets resultat		-196 299	17 410
		-901 351	-651 384
Summa eget kapital		11 479 070	11 675 370
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	11 367 501	10 416 477
		11 367 501	10 416 477
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	7	154 300	205 552
Leverantörsskulder		46 475	718 687
Skatteskulder		0	0
Övriga skulder		5 291	3 361
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	259 045	199 200
		465 111	1 126 800
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 311 682	23 218 647

BRF PENNFATEN
Org nr 716417-4240

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Belopp i kr	20101231	20091231
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

	1001010-101231	090101-091231
Årsavgifter	1 544 571	1 568 355
Hysesintäkt, bostad	57 960	28 980
Hysesintäkt, p-plats	24 600	24 600
Hysesintäkt, övrigt	48 567	11 770
	1 675 698	1 633 705

Not 2 Driftkostnader

	1001010-101231	090101-091231
Fastighetsel	249 601	228 406
Värme	132 129	116 337
Vatten och avlopp	40 270	39 723
Sophämtning	19 969	20 987
Städning	61 276	62 227
Kabel-TV	64 661	64 785
Fastighetsskatt	48 526	48 408
Fastighetsförsäkring	17 655	13 308
Rep och underhåll fastighet	104 242	73 612
Tomträttsavgäld	88 470	88 470
Övriga förvaltnings och rörelsekostnader	132 656	34 362
Revisionsarvode	18 125	15 000
Ekonomisk förvaltning	51 000	51 000
	1 028 580	856 625
Utbetalda arvoden	7 143	7 143
Sociala avgifter	2 244	2 244
	9 387	9 387

Not 3 Byggnader

	20101231	20091231
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	21 793 295	21 771 886
Renovering/förbättring	4 454 789	21 409
	26 248 084	21 793 295
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-3 045 405	-2 649 026
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-449 837	-396 379
Planenligt restvärde vid årets slut	22 752 842	18 747 890
	20101231	20091231
Taxeringsvärden byggnader	15 000 000	10 785 000
Taxeringsvärden mark	11 365 000	7 104 000
	26 365 000	17 889 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt

Not 4 Inventarier

	20101231	20091231
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	317 844	317 844
Nyanskaffningar	60 955	0
	378 799	317 844
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-230 616	-214 724
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-18 940	-15 892
Planenligt restvärde vid årets slut	129 243	87 228

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	100101-101231	090101-091231
Tomträtsavgäld	22 116	22 116
Fastighetsförsäkring	15 208	14 612
Kabel-Tv	16 091	16 057
Övrigt	45 981	37 553
	99 396	90 338

Not 6 Förändring av Eget kapital

	Årets utgång	Förändring	Förändring enl. stämmans beslut	Årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	7 458 838	0	0	7 458 838
Upplåtelseavgifter	4 537 727	0	0	4 537 727
Fond för yttre underhåll	383 856	53 667	0	330 189
Summa bundet eget kapital	12 380 421	53 667	0	12 326 754
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	0	0	668 795	-668 795
Ansamlad förlust	-705 052	-53 667	-651 385	0
Årets resultat	-196 299	0	-17 410	17 410
	-901 351	-53 667	0	-651 385
Summa eget kapital	11 479 070			11 675 369

Not 7 Långfristiga skulder

Långgivare	Räntesats	2010-12-31	2009-12-31
SBAB	3,75%	2 000 000	2 000 000
SBAB	1,26%	0	295 019
SBAB	4,60%	871 801	877 010
SBAB	3,28%	3 000 000	3 000 000
SBAB	1,31%	0	2 500 000
SBAB	5,19%	1 000 000	1 200 000
SBAB	4,74%	750 000	750 000
SBAB	2,99%	3 900 000	0
		11 521 801	10 622 029
Varav kortfristig del, förfaller inom 1 år		154 300	205 552

Not 8 Upplupna kostnader / förutbetalda intäkter

	100101-101231	090101-091231
Upplupna utgiftsräntor	30 849	26 769
Periodiserade hyror / avgifter	135 844	136 643
Uppluppen elkostnad	23 057	20 788
Upplupen fastighetsskötsel	54 295	
Upplupet revisionsarvode	15 000	15 000
	259 045	199 200

Stockholm den / 2010

.....
Helena Örn

.....
Jens Jönsson

.....
Birgitta Lindberg

.....
Annika Claesson

Min revisionsberättelse har avgivits / 2011

.....
Marcus Noreby
Revisor