

BRF PENNFATEN

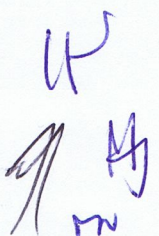
Org.nr. 716417-4240

ÅRSREDOVISNING

FÖR

RÄKENSKAPSÅRET 20110101 - 20111231

<u>Innehåll</u>	<u>Sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Underskrifter	11





## 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 m<sup>2</sup>.

Fastigheterna bebyggdes 1945 och består av tre flerbostadshus i tre våningar med totalt 39 lägenheter totalyta 1.920 m<sup>2</sup>

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 11 365 000 kr och byggnad 15 000 000 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.

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 sex lån hos SBAB. Villkor för lånte återfinns i notförteckningen.

	2011-12-31	2010-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Årsavgift per kvm bostadsyta	861	860	873	795
Lån per kvm bostadsyta	6 301	6 415	5 917	6 029
El-kostnad per kvm totalyta	127	132	121	118
Värmekostnad per kvm totalyta	157	70	61	107
Vattenkostnad per kvm totalyta	29	21	21	20

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En gavel som inte klarade besiktningen fasadrenoveringen väntar fortfarande på att göras om. Under året konverterades en av sopkärlen till pappersinsamling. Föreningen anordnade även två städdagar.

Årsavgifterna lämnades oförändrade under året. Både den tekniska och den ekonomiska förvaltningen har fungerat tillfredställande under året och kanske börjar samarbetet sätta sig. Under året har två stora saker påverkat ekonomin i föreningen. Dels har vi haft problem med värmen och tvingats fylla på olja mer än tidigare. Detta förklarar de ökade värmekostnaderna (ökning med 100 000kr). Sen har räntorna gått upp igen och påverkat kostnaderna för lånen med nästan lika mycket.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Under våren 2012 har det upptäckts att bergvärmnen har varit felkonstruerad i ett av våra hus och föreningen kommer under 2012 att behöva reparera det här. Man utförde också en radonmätning under vintern 2011-2012 varvid man fann värden över gränsen i tre lägenheter. En av dessa kommer att behöva mer omfattande sanering i form av ventilation. Kostnaden för dessa två saker estimeras till runt 100 000 kr. För att täcka det här kortsiktigt kommer föreningen behöva ta ett nytt banklån. De ökade kostnaderna tillsammans med kostnaderna för de reparationer som behöver göras gör att styrelsen troligen kommer att behöva justera avgifterna.

### Styrelse

Styrelsen hade en ordinarie föreningsstämma den 12 maj 2011 efter vilken styrelsen hade följande sammansättning:

Jens Jönsson	Ledamot, Ordförande
Helena Örn	Ledamot, Ekonomi
Birgitta Lindberg	Ledamot, Sekreterare
Maria Johansson	Ledamot, Informationsansvarig
Alf Johansson	Suppleant, Teknik
Cecilia Lerneteg	Suppleant,
Pia Polstam	Suppleant
Kajsa Lindahl	Suppleant
Christian Jensen	Suppleant, Ekonomi

### 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	-364 897
Ansamlad förlust	-980 446
Reservering yttre fond	-79 095
(0,3%x taxvärde)	-1 424 438

Styrelsen föreslår att årets förlust/vinst disponeras så att i ny räkning överförs - 1 424 438 kr

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



## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	110101-111231	100101-101231
Nettoomsättning	1	1 668 161 <b>1 668 161</b>	1 675 698 <b>1 675 698</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	2	-1 124 583	-1 028 580
Personalkostnader	2	0	-9 387
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3,4	-470 782	-468 777
<b>Rörelseresultat före finansiella poster</b>		<b>72 796</b>	<b>168 954</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande poster		718	2 164
Räntekostnader och liknande poster		-438 411	-367 417
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-364 897</b>	<b>-196 299</b>
Statlig inkomstskatt		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-364 897</b>	<b>-196 299</b>

rw

Handwritten initials and marks in the bottom right corner.

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	20111231	20101231
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	3	22 352 405	22 752 841
Maskiner och inventarier	4	137 022	129 243
Pågående nyanläggningar		0	50 000
<b>Summa</b>			
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>22 489 427</b>	<b>22 932 084</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hysesfordringar		17 753	21 446
Skattefordringar		88 253	39 727
Övriga fordringar		546	178
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	60 251	99 396
<b>Summa</b>		<b>166 803,00</b>	<b>160 747</b>
Kassa och bank		93 084,40	218 851
<b>Summa omsättningstillgångar</b>			
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>22 749 314</b>	<b>23 311 682</b>

rw

*[Handwritten signature]*



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011231	20101231
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	6		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		7 458 838	7 458 838
Upplåtelseavgifter		4 537 727	4 537 727
Fond för yttre underhåll		462 951	383 856
		<b>12 459 516</b>	<b>12 380 421</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		-980 446	-705 052
Årets resultat		-364 897	-196 299
		<b>-1 345 343</b>	<b>-901 351</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>11 114 173</b>	<b>11 479 070</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	11 111 511	11 367 501
		<b>11 111 511</b>	<b>11 367 501</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	7	204 645	154 300
Leverantörsskulder		58 216	46 475
Skatteskulder		49 476	0
Övriga skulder		0	5 291
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	211 293	259 045
		<b>523 630</b>	<b>465 111</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>22 749 314</b>	<b>23 311 682</b>

rw

Handwritten initials and marks in the bottom right corner.

BRF PENNFATEN  
Org nr 716417-4240

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

---

Belopp i kr	20111231	20101231
-------------	----------	----------

---

### STÄLLDA SÄKERHETER

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar	12 245 300	12 245 300
Ansvarsförbindelser	inga	inga

---

m



## 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).

Intäktssredovisning 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%

---

M



## Not 1 Nettoomsättning

	110101-111231	100101-101231
Årsavgifter	1 545 768	1 544 571
Hysesintäkt, bostad	57 960	57 960
Hysesintäkt, p-plats	23 100	24 600
Hysesintäkt, övrigt	41 333	48 567
	<b>1 668 161</b>	<b>1 675 698</b>

## Not 2 Driftkostnader

	110101-111231	1001010-101231
Fastighetsel	228 729	249 601
Värme	281 787	132 129
Vatten och avlopp	51 892	40 270
Sophämtning	24 785	19 969
Städning	56 052	61 276
Kabel-TV	64 876	64 661
Fastighetsskatt	49 476	48 526
Fastighetsförsäkring	18 574	17 655
Rep och underhåll fastighet	94 671	104 242
Tomträttsavgäld	88 470	88 470
Övriga förvaltnings och rörelsekostnader	94 616	132 656
Revisionsarvode	18 125	18 125
Ekonomisk förvaltning	52530	51 000
	<b>1 124 583</b>	<b>1 028 580</b>
Utbetalda arvoden	0	7 143
Sociala avgifter	0	2 244
	<b>0</b>	<b>9 387</b>

## Not 3 Byggnader

	20111231	20101231
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	26 248 084	21 793 295
Renovering/förbättring	50 000	4 454 789
	<b>26 298 084</b>	<b>26 248 084</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-3 495 242	-3 045 405
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-450 436	-449 837
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>22 352 406</b>	<b>22 752 842</b>
	<b>20111231</b>	<b>20101231</b>
Taxeringsvärden byggnader	15 000 000	15 000 000
Taxeringsvärden mark	11 365 000	11 365 000
	<b>26 365 000</b>	<b>26 365 000</b>

Fastigheten är upplåten med tomträtt

## Not 4 Inventarier

	20111231	20101231
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	378 799	317 844
Nyanskaffningar	28 125	60 955
	<b>406 924</b>	<b>378 799</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-249 556	-230 616
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-20 346	-18 940
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>137 022</b>	<b>129 243</b>



### Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	110101-111231	100101-101231
Tomträttsavgäld	22 116	22 116
Fastighetsförsäkring	16 834	15 208
Kabel-Tv	16 278	16 091
Övrigt	5 023	45 981
	<b>60 251</b>	<b>99 396</b>

### Not 6 Förändring av Eget kapital

	Insats- kapital	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Fritt Eget kapital
<b>Belopp vid årets ingång</b>	7 458 838	4 537 727	383 856	-901 351
Avsättning till yttre fond			79 095	-79 095
Förändring				
Upplösning av yttre fond				
Årets resultat				-364 897
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>7 458 838</b>	<b>4 537 727</b>	<b>462 951</b>	<b>-1 345 343</b>

### Not 7 Långfristiga skulder

Långgivare	Räntesats	2011-12-31	2010-12-31
SBAB	3,75%	2 000 000	2 000 000
SBAB	4,60%	866 156	871 801
SBAB	3,28%	3 000 000	3 000 000
SBAB	5,19%	800 000	1 000 000
SBAB	4,74%	750 000	750 000
SBAB	4,27%	3 900 000	3 900 000
		<b>11 316 156</b>	<b>11 521 801</b>
Varav kortfristig del, förfaller inom 1 år		204 645	154 300

### Not 8 Upplupna kostnader / förutbetalda intäkter

	110101-111231	100101-101231
Upplupna utgiftsräntor	34 573	30 849
Periodiserade hyror / avgifter	136 044	135 844
Uppluppen elkostnad	22 727	23 057
Upplupen fastighetsskötsel	2 949	54 295
Upplupet revisionsarvode	15 000	15 000
	<b>211 293</b>	<b>259 045</b>

*Handwritten notes and signatures in the bottom right corner.*



## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Pennfaten för år 2011.

#### *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. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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 jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 2011 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Pennfaten för år 2011.

#### *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 lagen om ekonomiska föreningar.

#### *Revisorens ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsmed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

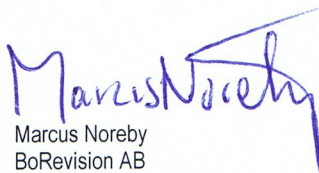
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, 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 8 juni 2012

  
Marcus Noreby  
BoRevision AB



---

Stockholm den 7/6 2012

Helena Örn

Birgitta Lindberg

Jens Jönsson

Maria Johansson

Min revisionsberättelse har avgivits 8/6 2012

Marcus Noreby  
Revisor