

BRF PENNFATEN

Org.nr. 716417-4240

ÅRSREDOVISNING

FÖR

RÄKENSKAPSÅRET 20120101 - 20121231

<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

MW AS  
JJ CL  
Hö  
BN



## 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.

Överlåtelse och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna med 2.5% respektive 1 % av gällande prisbasbelopp. Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

### 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:

38 st 2 rum och kök , 1 st 4 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. Avsättning till fond för yttre underhåll sker årligen med minst 0.3% av föreningens taxeringsvärde enligt föreningens stadgar.

71  
BCL  
Hö  
152



#### Fastigheternas tekniska status

Föreningens hus värms upp med hjälp av bergvärme samt spetsvärme från olja.  
Energideklaration genomfördes under 2008 och föreningens energistatus var god.

#### Större renoveringar

1980 - Taken  
1993 - Byte av fönsterkarmar (metall)  
1996 -Balkonger  
2005 - Byte av stamledningar för el och VVS  
2009 - Säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter installeras av Secor  
2010 - Trapphus och fasader  
2012 - Pumpar till värmestemet installeras

#### 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.

#### Fastighetslån

Föreningen har sex lån hos SBAB. Villkor för lånen återfinns i notförteckningen.

	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31	2009-12-31
Årsavgift per kvm bostadsyta	879	861	860	873
Lån per kvm bostadsyta	5 786	6 301	6 415	5 917
El-kostnad per kvm totalyta	135	127	132	121
Värmekostnad per kvm totalyta	0	157	70	61
Vattenkostnad per kvm totalyta	21	29	21	21

MW  
H0  
32



### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den gavel som inte klarade besiktningen av fasadrenoveringen väntar fortfarande på att göras om. Föreningen anordnade två städdagar varav en skedde samtidigt som grannföreningen med viss samordning av aktiviteter och städning. Föreningen sade också upp lokal-hyresavtalet för pannrummet i Pennfatet 1. Fiber drogs in i fastigheterna.

För att säkra framtida finansiering och råda bot på sjunkande resultat, höjdes årsavgifterna med 3 % från och med 2012-10-01 tillsammans med parkeringsavgifterna som höjdes till 300 kr. I samband med detta sades gruppavtalet med ComHem upp med slutdatum sommaren 2013. Information om hur detta påverkar de boende kommer i under våren.

Både den tekniska och den ekonomiska förvaltningen har fungerat tillfredställande under året och kanske börjar samarbetet sätta sig. Dock är det fortfarande problem med att få tillräckligt specificerade fakturor från NKG.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Styrelsen avslår ansökan om altanbygge för två lägenheter i Pennfatet 1.

### Styrelsens notiser om framtida underhåll och ekonomi i föreningen

Årets resultat var betydligt bättre än föregående års resultat. En stor del av detta förklaras av att de kostsamma påfyllnaderna av olja hamnade på året innan (2011) samt nuvarande år (2013). Man kan förvänta sig ett något sämre resultat för året 2013 då en påfyllnad kommer att behöva göras. Styrelsen arbetar med den tekniska förvaltaren för att jämna ut påfyllningen och därmed utgifterna. Den stora huvudvärken är värmesystemet som fungerar svajigt under vintrarna. För att råda bot på detta kommer styrelsen att utse en värmeansvarig som kan koncentrera sig helt på detta. Flera fel i värmesystemen har dessutom åtgärdats under hösten 2012.

Inga större renoveringar är planerade men styrelsen har tagit in offerter på renovering av skorstenarna. Detta bedöms dock inte som akut.

Den fasadrenovering som gjorde för ett par år sedan klarade inte garantibesiktningen utan ett par av fasaderna måste göras om. Detta arbete har påbörjats och är planerat att färdiställas under året.

Den tekniska statusen på fastigheterna är i övrigt god efter flera stora renoveringar under senare år.

### Styrelse

Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 12 juni 2012 efter vilken styrelsen hade följande sammansättning:

Jens Jönsson	Ledamot, Ordförande
Helena Örn	Ledamot, Ekonomi
Birgitta Lindberg	Ledamot, Sekreterare
Maria Johansson	Ledamot, (Flyttade och avgick dec 2012)
Alf Johansson	Ledamot, Teknik
Cecilia Lerneteg	Ledamot
Christian Jensen	Ledamot (avgick dec 2012)
Mikael Karlsson	Suppleant

### Revisor

Vald revisor är Marcus Noreby BoRevision i Sverige AB

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Jakob Sondén och Ann Nordlander

M  
Jens Jönsson  
Helena Örn  
Birgitta Lindberg  
Maria Johansson  
Alf Johansson  
Cecilia Lerneteg  
Christian Jensen  
Mikael Karlsson



### Förslag till disposition beträffande resultat

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Årets resultat	-179 732
Ansamlad förlust	-1 424 438
Reservering yttre fond	-79 095
(0,3%x taxvärde)	-1 683 265

Styrelsen föreslår att årets förlust/vinst disponeras så att i ny räkning överförs -1 683 265

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

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	120101-121231	110101-111231
Nettoomsättning	1	1 688 840	1 668 161
		<b>1 688 840</b>	<b>1 668 161</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	2	-978 543	-1 124 583
Personalkostnader	2	0	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3,4	-470 782	-470 782
<b>Rörelseresultat före finansiella poster</b>		<b>239 515</b>	<b>72 796</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande poster		478	718
Räntekostnader och liknande poster		-419 725	-438 411
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-179 732</b>	<b>-364 897</b>
Statlig inkomstskatt		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-179 732</b>	<b>-364 897</b>

M  
Hö  
1/23



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	20121231	20111231
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	3	21 901 969	22 352 405
Maskiner och inventarier	4	116 675	137 022
Pågående nyanläggningar		0	0
<b>Summa</b>			
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>22 018 644</b>	<b>22 489 427</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hysesfordringar		15 666	17 753
Skattefordringar		89 033	88 253
Övriga fordringar		0	546
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	65 918	60 251
<b>Summa</b>		<b>170 617</b>	<b>166 803</b>
Kassa och bank		183 268	93 084
<b>Summa omsättningstillgångar</b>			
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>22 372 529</b>	<b>22 749 314</b>

12  
11  
12  
10  
12

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	20121231	20111231
<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		542 046	462 951
		<b>12 538 611</b>	<b>12 459 516</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 424 438	-980 446
Årets resultat		-179 732	-364 897
		<b>-1 604 170</b>	<b>-1 345 343</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>10 934 441</b>	<b>11 114 173</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	11 110 037	11 111 511
		<b>11 110 037</b>	<b>11 111 511</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	7	0	204 645
Leverantörsskulder		55 265	58 216
Skatteskulder		51 870	49 476
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	220 916	211 293
		<b>328 051</b>	<b>523 630</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>22 372 529</b>	<b>22 749 314</b>

MN  
Hö 132



BRF PENNFATEN  
Org nr 716417-4240

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

---

Belopp i kr	20121231	20111231
-------------	----------	----------

---

### STÄLLDA SÄKERHETER

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar	12 245 300	12 245 300
Ansvarsförbindelser	inga	inga

---

M  
JLL  
Hö  
B2



## 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%

---

MN  
A  
J  
GA  
Hö  
182



## Not 1 Nettoomsättning

	120101-121231	110101-111231
Årsavgifter	1 557 369	1 545 768
Hysesintäkt, bostad	57 960	57 960
Hysesintäkt, p-plats	30 600	23 100
Hysesintäkt, övrigt	42 911	41 333
	<b>1 688 840</b>	<b>1 668 161</b>

## Not 2 Driftkostnader

	120101-121231	110101-111231
Fastighetsel	258 256	228 729
Värme	0	281 787
Vatten och avlopp	39 462	51 892
Sophämtning	24 919	24 785
Städning	54 389	56 052
Kabel-TV	65 112	64 876
Fastighetsskatt	51 870	49 476
Fastighetsförsäkring	20 878	18 574
Rep och underhåll fastighet	216 520	94 671
Tomträttsavgäld	88 470	88 470
Övriga förvaltnings och rörelsekostnader	83 157	94 616
Revisionsarvode	21 375	18 125
Ekonomisk förvaltning	54 135	52 530
	<b>978 543</b>	<b>1 124 583</b>

## Not 3 Byggnader

Akkumulerade anskaffningsvärden	20121231	20111231
Vid årets början	26 298 084	26 248 084
Renovering/förbättring	0	50 000
	<b>26 298 084</b>	<b>26 298 084</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-3 945 678	-3 495 242
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-450 437	-450 436
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>21 901 969</b>	<b>22 352 406</b>
	20121231	20111231
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

Akkumulerade anskaffningsvärden	20121231	20111231
---------------------------------	----------	----------

mw  
M J A  
S J A  
Hö  
BR



### Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	120101-121231	110101-111231
Tomträtsavgäld	24 242	22 116
Fastighetsförsäkring	20 226	16 834
Kabel-Tv	16 286	16 278
Övrigt	5 164	5 023
	<b>65 918</b>	<b>60 251</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	462 951	-1 345 343
Avsättning till yttre fond			79 095	-79 095
Förändring				
Upplösning av yttre fond				
Årets resultat				-179 732
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>7 458 838</b>	<b>4 537 727</b>	<b>542 046</b>	<b>-1 604 170</b>

### Not 7 Långfristiga skulder

Långgivare	Räntesats	20121231	20111231
SBAB	3,75%	2 000 000	2 000 000
SBAB	3,23%	860 037	866 156
SBAB	3,28%	3 000 000	3 000 000
SBAB	3,04%	600 000	800 000
SBAB	3,23%	750 000	750 000
SBAB	3,13%	3 900 000	3 900 000
		<b>11 110 037</b>	<b>11 316 156</b>

### Not 8 Upplupna kostnader / förutbetalda intäkter

	120101-121231	110101-111231
Upplupna utgiftsräntor	28 871	34 573
Periodiserade hyror / avgifter	141 811	136 044
Uppluppen elkostnad	27 447	22 727
Upplupen fastighetsskötsel	4 787	2 949
Upplupet revisionsarvode	18 000	15 000
	<b>220 916</b>	<b>211 293</b>

mw  
gga  
Hö  
82



BRF PENNFATEN

Org nr 716417-4240

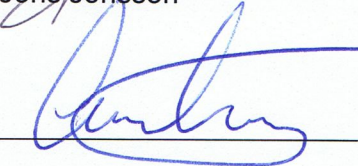
Stockholm den


27 14

2013

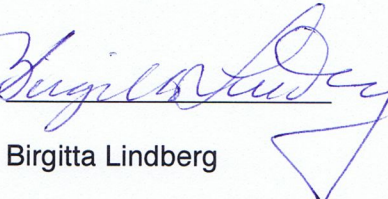
  
\_\_\_\_\_  
Jens Jönsson

  
\_\_\_\_\_  
Maria Johansson

  
\_\_\_\_\_  
Cecilia Lerneteg

  
\_\_\_\_\_  
Christian Jensen

  
\_\_\_\_\_  
Alf Johansson

  
\_\_\_\_\_  
Birgitta Lindberg

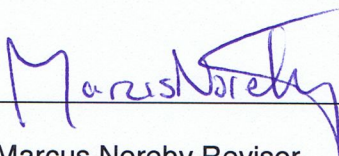
Alf Johansson

Birgitta Lindberg

  
\_\_\_\_\_  
Helena Örn

Helena Örn

Min revisionsberättelse har avgivits 30/4 2013

  
\_\_\_\_\_  
Marcus Noreby Revisor

Marcus Noreby Revisor

M CL B  
R  
Hö



## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Pennfaten för räkenskapsåret 2012-01-01 – 2012-12-31.

#### *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 2012 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 Brf Pennfaten för räkenskapsåret 2012-01-01 – 2012-12-31.

#### *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 mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min 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 ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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 30 april 2013



Marcus Noreby  
BoRevision AB