

BRF PENNFATEN

Org.nr. 716417-4240

ÅRSREDOVISNING

FÖR

RÄKENSKAPSÅRET 20130101 - 20131231

<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

MN

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 föreningen ekonomiska plan.

Nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 16 september 2004.

Föreningens fastigheter

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

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

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 50 medlemmar.

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

Fastigheternas taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 29.059.000 kr, varav mark 13.259.000 kr och byggnad 15.800.000 kr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos If. Styrelseansvar ingår i försäkringen. Avsättning till fond för yttre underhåll sker årligen med minst 0.3% av föreningens taxeringsvärde enligt föreningens stadgar.

MN

Fastigheternas tekniska status

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

Större renoveringar

- 1980 - Tak
- 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 - Påfyllningspumpar till primärsystem installeras
- 2013 - Injustering och översyn av värmesystem

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts sedan oktober 2009 av Binette Consulting AB.

Den tekniska förvaltningen sköts sedan sommaren 2010 av NKG Fastighetsservice AB. Snöskottning står medlemmarna själva för. Städning av trapphus sköts av Nina Partner.

Fastighetslån

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

Totalyta 1920kvm

	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Årsavgift per kvm bostadsyta	895	879	861	860
Lån per kvm bostadsyta	5 679	5 786	6 301	6 415
El-kostnad per kvm totalyta	119	135	127	132
Värmekostnad per kvm totalyta	130	0	157	70
Vattenkostnad per kvm totalyta	24	21	29	21

mw

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen hade två städdagar under året. Den första hölls i maj och slogs ihop med årsstämman som hölls på terrassen bakom hus 65-67. Under höstens städdag fernissades trapphusdörrarna.

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.

De sista delarna av fasadrenoveringen har fortfarande inte färdigställts. Det är ett par fasader som har bristfällig puts och färg som skall åtgärdas av Murarmästarn.

En större genomgång och injustering av värmesystemet gjordes under senhösten och en del radiatorventiler byttes ut. Styrelsen hoppas nu på lägre värmekostnader och ett mer jämt värmesystem.

Styrelsens kommentarer till balans- och resultaträkningen

Året slutade med en större kassa än förra året och även större än vad föreningen brukar ligga på. Dock finns en del större obetalda fakturor som skall betalas.

Värmekostnaden är betydligt större detta året än förra till följd av att påfyllningarn av olja till spetsvärmen kommer ojämnt fördelat. Under 2013 gjordes en påfyllning i början på året och en i slutet. Beroende på kommande vinter bör som mest en påfyllning behövas under 2014.

Kostnaden för både sophämtning och Kabel-TV har minskat till följd av de justeringar som gjorts under året.

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

Väsentliga händelser efter verksamhetsårets slut

Under våren har flera insatser gjorts för att sänka kostnaderna och det arbetet kommer fortsätta framöver. Framtida höjningar kommer att utvärderas mot aktuellt resultat innan de verkställs.

Efter flera års sjunkande resultat har styrelsen tagit beslut om att justera upp avgifterna för att på sikt nå ett nollresultat. Den totala höjningen som behöver göras är ca 16% för att täcka de kostnader föreningen har idag. Styrelsen har beslutat att från och med 1 juli 2014 öka avgiften med 3% årligen under de kommande fem åren för att sprida ut kostnadsökningen för medlemmarna.

Styrelsen

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

Jens Jönsson	Ledamot, Ordförande
Melissa Lindgren	Ledamot, Ekonomi
Maria Alm	Ledamot, Sekreterare
Mikael Karlsson	Ledamot, Värme
Alf Johansson	Ledamot, Fastigheter

Birgitta Lindberg	Suppleant
Helena Örn	Suppleant

Som ordinarie ledamot och sekreterare satt **Lisa Westling**

Som ordinarie ledamot satt även **Cecilia Lerneteg**

Revisor

Vald revisor är Marcus Noreby, BoRevision i Sverige AB.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Jakob Sondén och Ann Nordlander

MW

Förslag till disposition beträffande resultat

Till föreningsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Årets resultat	-228 385
Ansamlad förlust	-1 683 265
Reservering yttre fond	-87 177
(0,3%x taxvärde)	-1 998 827

Styrelsen föreslår att årets förlust/vinst disponeras så att i ny räkning överförs -1 998 827

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	130101-131231	120101-121231
Nettoomsättning	1	1 731 494	1 688 840
		1 731 494	1 688 840
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-1 141 630	-978 543
Personalkostnader	2	0	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3,4	-470 783	-470 782
Rörelseresultat före finansiella poster		119 081	239 515
Resultat från finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande poster		621	478
Räntekostnader och liknande poster		-348 087	-419 725
Resultat efter finansiella poster		-228 385	-179 732
Statlig inkomstskatt		0	0
Årets resultat		-228 385	-179 732

MN

Balansräkning

Belopp i kr	Not	20131231	20121231
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	3	21 451 532	21 901 969
Maskiner och inventarier	4	96 329	116 675
Pågående nyanläggningar		0	0
Summa			
Summa anläggningstillgångar		21 547 861	22 018 644
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		0	15 666
Skattefordringar		89 300	89 033
Övriga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	59 672	65 918
Summa		148 972	170 617
Kassa och bank		369 011	183 268
Summa omsättningstillgångar			
SUMMA TILLGÅNGAR		22 065 844	22 372 529

MN

Balansräkning

Belopp i kr	Not	20131231	20121231
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		621 141	542 046
		12 617 706	12 538 611
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-1 683 265	-1 424 438
Årets resultat		-228 385	-179 732
		-1 911 650	-1 604 170
Summa eget kapital		10 706 056	10 934 441
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	10 903 406	11 110 037
		10 903 406	11 110 037
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	7	0	0
Leverantörsskulder		181 209	55 265
Skatteskulder		45 980	51 870
Kortfristiga skulder		6 045	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	223 148	220 916
		456 382	328 051
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 065 844	22 372 529

M

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Belopp i kr	20131231	20121231
-------------	----------	----------

STÄLLDA SÄKERHETER

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar	12 245 300	12 245 300
Ansvarsförbindelser	inga	inga

MW

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).

Intäktredovisning 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

Not 1 Nettoomsättning

	130101-131231	120101-121231
Årsavgifter	1 592 172	1 557 369
Hysesintäkt, bostad	57 960	57 960
Hysesintäkt, p-plats	40 950	30 600
Hysesintäkt, övrigt	40 412	42 911
	1 731 494	1 688 840

Not 2 Driftkostnader

	130101-131231	120101-121231
Fastighetsel	227 749	258 256
Värme	250 546	0
Vatten och avlopp	45 845	39 462
Sophämtning	18 271	24 919
Städning	54 401	54 389
Kabel-TV	42 112	65 112
Fastighetsskatt	45 980	51 870
Fastighetsförsäkring	25 130	20 878
Rep och underhåll fastighet	145 330	216 520
Tomträttsavgäld	100 142	88 470
Övriga förvaltnings och rörelsekostnader	111 776	83 157
Revisionsarvode	18 750	21 375
Ekonomisk förvaltning	55 598	54 135
	1 141 630	978 543

Not 3 Byggnader

Ackumulerade anskaffningsvärden	20131231	20121231
Vid årets början	26 298 084	26 298 084
Renovering/förbättring	0	0
	26 298 084	26 298 084
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-4 396 115	-3 945 678
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-450 437	-450 437
Planenligt restvärde vid årets slut	21 451 532	21 901 969
	20131231	20121231
Taxeringsvärden byggnader	15 800 000	15 000 000
Taxeringsvärden mark	13 259 000	11 365 000
	29 059 000	26 365 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt

Not 4 Inventarier

Ackumulerade anskaffningsvärden	20131231	20121231
Vid årets början	406 924	406 924
Nyanskaffningar	0	0
	406 924	406 924
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-290 248	-269 902
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-20 346	-20 346
Planenligt restvärde vid årets slut	96 330	116 676

MW

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	130101-131231	120101-121231
Tomträttsavgäld	27 400	24 242
Fastighetsförsäkring	24 526	20 226
Kabel-Tv	2 465	16 286
Övrigt	5 281	5 164
	59 672	65 918

Not 6 Förändring av Eget kapital

	Insats- kapital	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Fritt Eget kapital
Belopp vid årets ingång	7 458 838	4 537 727	542 046	-1 604 170
Avsättning till yttre fond			79 095	-79 095
Förändring				
Upplösning av yttre fond				
Årets resultat				-228 385
Belopp vid årets utgång	7 458 838	4 537 727	621 141	-1 911 650

Not 7 Långfristiga skulder

Långgivare	Räntesats	20131231	20121231
SBAB	2,70%	2 000 000	2 000 000
SBAB	2,89%	853 406	860 037
SBAB	3,28%	3 000 000	3 000 000
SBAB	2,61%	400 000	600 000
SBAB	2,89%	750 000	750 000
SBAB	2,70%	3 900 000	3 900 000
		10 903 406	11 110 037

Not 8 Upplupna kostnader / förutbetalda intäkter

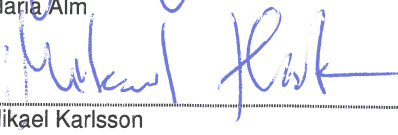
	130101-131231	120101-121231
Upplupna utgiftsräntor	30 440	28 871
Periodiserade hyror / avgifter	141 261	141 811
Uppluppen elkostnad	25 779	27 447
Upplupen fastighetsskötsel	7 668	4 787
Upplupet revisionsarvode	18 000	18 000
	223 148	220 916

MW

Stockholm den 8/5 2014



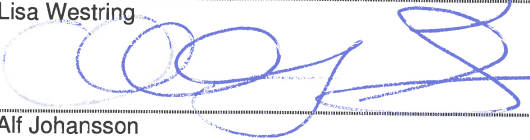
Maria Alm



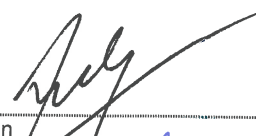
Mikael Karlsson



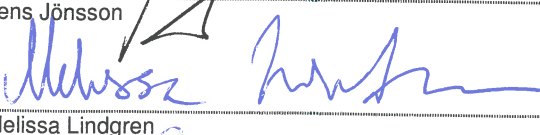
Lisa Westring



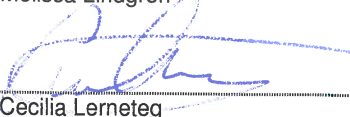
Alf Johansson



Jens Jönsson

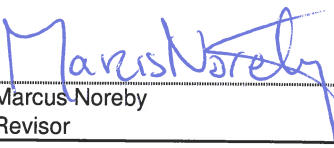


Melissa Lindgren



Cecilia Lerneteg

Min revisionsberättelse har avgivits 14/5 2014



Marcus Noreby
Revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Pennfaten för räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31.

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 2013 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 2013-01-01 – 2013-12-31.

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 revisions sed 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.

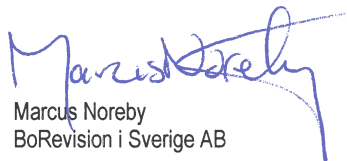
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 14 maj 2014


Marcus Noreby
BoRevision i Sverige AB