

Årsredovisning för
Brf Pennfaten
716417-4240

Räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Tilläggsupplysningar	7
Upplysningar till resultaträkning	8
Upplysningar till balansräkning	8-9
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Pennfaten, 716417-4240 får härmed avge årsredovisning för 2014.

Verksamheten

Allmänt 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.

Förningens 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 51 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.

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 har sedan oktober 2009 sköts av Binette Consulting AB. Under året valde styrelsen att byta förvaltare och från och med verksamhetsåret 2015 är det Deloitte som sköter den ekonomiska förvaltningen.

Den tekniska förvaltningen sköts sedan sommaren 2010 av NKG Fastighetsservice AB. Snöskottning

står medlemmarna själva för. Trapphusstämningen fick under året ny entreprenör och sköts nu av Daphni AB.

Fastighetslån

Föreningen har under året omförhandlat och flyttat lånen för att få bättre räntor och mer överskådlig lånebild. De tidigare sju lånen är nu fyra och finns hos Nordea istället för SBAB

	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Årsavgift per kvm bostadsyta	865	852	833	816
Lån per kvm bostadsyta	5622	5679	5786	6301
Elkostnad per kvm totalyta	110	119	135	127
Värmekostnad per kvm totalyta	0	130	0	157
Vattenkostnad per kvm totalyta	19	24	21	29

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

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

Under höstens städdag fernissades trapphusdörrarna. Fasaden mot gatan på hus 65-67 fick ny färg efter åtgärder som skulle åtgärdas efter garantibesiktningen. Styrelsen tog hjälp av en jurist från Fastighetsägarna för att lösa konflikten med entreprenören Murarmästaren. Under året togs en underhållsplan fram av en extern konsult.

Vid budgetarbetet inför verksamhetsåret (som gjordes under första delen av 2014) insåg styrelsen att den ekonomiska kalkylen inte skulle gå ihop med nuvarande avgift. Efter flera års negativa resultat behövdes något göras. Styrelsen beslutade och informerade om en höjning på 3% per år under de kommande fem åren för att efter dessa år ha en budget i balans. Syftet var att varje år utvärdera om höjningen behövdes. Avgiften höjdes från juni 2014 med 3% vilket ger en årsavgiftshöjning på 1.5% för 2014.

Styrelsens kommentarer till balans- och resultaträkningen

Efter flera års negativt resultat vände trenden 2014 och föreningen ökade sitt resultat med 340 000 kr till ett positivt resultat på drygt 110 000 kr. En stor del av detta kan tillskrivas att vi inte fyllde på olja samt de besparingar som gjorts i form av uppsägning av Kabel-tv och nya avtal för fastighetslån och städning. Höjningen av avgiften är en långsiktig förändring och påverkar bara resultatet marginellt.

Väsentliga händelser efter verksamhetsårets slut

I budgetarbetet för verksamhetsåret 2015 ansåg styrelsen det motiverat att fortsätta med den planerade höjningen av avgiften även för 2015. Framöver ser dock trenden bra ut då flera av besparingarna får fullt utslag först år 2015. Styrelsen fokuserar under året på att ta ett större grepp kring primärvärmsystemet och tittar på alternativ till oljepannor samt hur effekten och hållbarheten för bergvärmsystemet kan garanteras.

Styrelsen

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

Jens Jönsson	Ledamot, Ordförande
Emmie Lindahl	Ledamot, Sekreterare
Melissa Lindgren	Ledamot, Information
Maria Alm	Ledamot, Ekonomi
Mikael Karlsson	Ledamot, Värme
Alf Johansson	Ledamot, Fastigheter
Birgitta Lindberg	Suppleant
Helena Örn	Suppleant
Alexander Jönsson	Suppleant

Revisor *02*

Föreningens valde revisor Marcus Noreby, BoRevision i Sverige AB avslutade sitt uppdrag hos BoRevision under året. Föreningen kommer låta BeRevision utföra revision av verksamheten ändå - dock sker detta med revisor som eh valts av föreningens stämma.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Jakob Sondén och Jonas Westerberg

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 765 104	1 731 494	1 688 840	1 668 161
Resultat efter finansiella poster	113 774	-228 385	-179 732	-364 897
Soliditet, %	49	49	49	49

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-1 998 828
årets resultat	113 774
Totalt	-1 885 054
disponeras för	
Reservering yttre fond (0,3% av tax värde)	-87 177
balanseras i ny räkning	-1 797 877
Summa	-1 885 054

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

02

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 765 104	1 731 494
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 765 104	1 731 494
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-926 807	-1 141 630
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-471 981	-470 783
Summa rörelsekostnader		-1 398 788	-1 612 413
Rörelseresultat		366 316	119 081
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		750	621
Räntekostnader och liknande resultatposter		-253 292	-348 087
Summa finansiella poster		-252 542	-347 466
Resultat efter finansiella poster		113 774	-228 385
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		113 774	-228 385
Skatter			
Årets resultat		113 774	-228 385

02

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	21 001 095	21 451 532
Inventarier, verktyg och installationer	5	98 745	96 329
Summa materiella anläggningstillgångar		21 099 840	21 547 861
Summa anläggningstillgångar		21 099 840	21 547 861
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		89 627	89 300
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		68 205	59 672
Summa kortfristiga fordringar		157 832	148 972
Kassa och bank			
Kassa och bank		669 974	369 010
Summa kassa och bank		669 974	369 010
Summa omsättningstillgångar		827 806	517 982
SUMMA TILLGÅNGAR		21 927 646	22 065 843

02

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		11 996 565	11 996 565
Fond för yttre underhåll		708 318	621 141
Summa bundet eget kapital		12 704 883	12 617 706
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 998 828	-1 683 265
Årets resultat		113 774	-228 385
Summa ansamlad förlust		-1 885 054	-1 911 650
Summa eget kapital		10 819 829	10 706 056
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	10 793 409	10 903 406
Summa långfristiga skulder		10 793 409	10 903 406
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		78 389	181 209
Skatteskulder		46 246	45 980
Övriga skulder		674	6 045
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		189 099	223 147
Summa kortfristiga skulder		314 408	456 381
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 927 646	22 065 843

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	12 245 300	12 245 300
Summa ställda säkerheter	12 245 300	12 245 300

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa ansvarsförbindelser	-	- 02

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	84
-Fastighetsförbättringar	84
-Stambyte	40
-Elanläggning	30
-Värmeanläggning	20
-Inventarier	20 ⁰²

Upplysningar till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	1 616 070	1 592 172
Hysesintäkter, bostad	58 395	57 960
Hysesintäkt, p-plats	53 050	40 950
Hysesintäkt övrig	37 589	40 412
	1 765 104	1 731 494

Not 3 Driftskostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Driftskostnader		
Fastighetsel	202 283	227 749
Värme	237	250 546
Vatten och avlopp	35 420	45 845
Sophämtning	28 573	18 271
Städning	44 351	54 401
Kabel-Tv	9 860	42 112
Fastighetsskatt	46 246	45 980
Fastighetsförsäkring	30 485	25 130
Rep och underhåll fastighet	170 260	145 330
Fastighetsskötsel	64 462	-
Tomträttsavgäld	112 750	100 142
Övriga förvaltnings och rörelsekostnader	80 462	111 776
Revisionsarvode	18 875	18 750
Ekonomisk förvaltning	52 085	55 598
Vattenskada	20 283	-
Advokatkostnader	10 175	-
	926 807	1 141 630

Upplysningar till balansräkning

Not 4 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	26 298 083	26 298 083
	26 298 083	26 298 083
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 846 552	-4 396 115
-Årets avskrivning enligt plan	-450 436	-450 437
	-5 296 988	-4 846 552
Redovisat värde vid årets slut	21 001 095	21 451 531

02

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	406 924	406 924
-Nyanskaffningar	23 960	-
	<u>430 884</u>	<u>406 924</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-310 594	-290 248
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-21 545	-20 346
	<u>-332 139</u>	<u>-310 594</u>
Redovisat värde vid årets slut	98 745	96 330

Not 6 Eget kapital

	<i>Inbetalda insattser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	7 458 838	4 537 727	621 141	-1 911 650
Disposition enl årsstämmobeslut			87 177	-87 177
Årets resultat				113 774
Vid årets slut	7 458 838	4 537 727	708 318	-1 885 053


Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2014-12-31	2013-12-31
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	10 793 409	10 903 406
	<u>10 793 409</u>	<u>10 903 406</u>

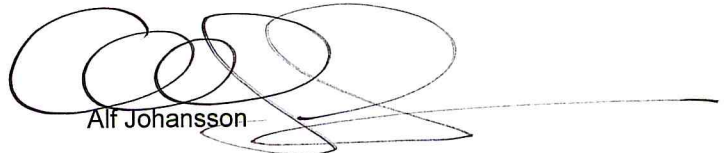
02

Underskrifter

Ort och datum



Maria Alm



Alf Johansson



Jens Jönsson



Mikael Karlsson



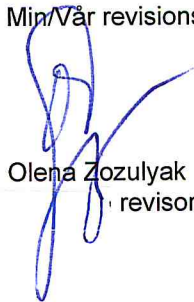
Emmie Lindahl



Melissa Lindgren

Min/Vår revisionsberättelse har lämnats den

13/05-2015



Olena Zozulyak
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 2014-01-01—2014-12-31.

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. 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 2014 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 2014-01-01—2014-12-31.

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 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 ersättningskyldig 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.

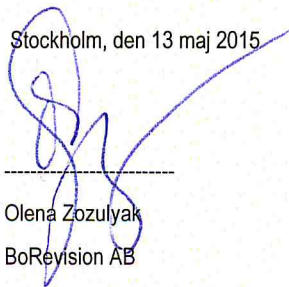
Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från BoRevision AB har på styrelsens uppdrag ersatt Marcus Noreby som avgått som revisor.

Stockholm, den 13 maj 2015



Olena Zozulyak
BoRevision AB