

Årsredovisning för  
**Brf Pennan 22**  
769600-0814  
Räkenskapsåret  
**2011-01-01 - 2011-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	4
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	5
Noter	6
Underskrifter	10

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Pennan 22 får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

### Allmänt om verksamheten

#### Förvaltning och ekonomi

Styrelsen har under verksamhetsåret (efter årsmötet 2011) utgjorts av; Johanna Lindström (ledamot), Johannes Frey-Skött (ledamot), Annica Åberg (ledamot), Ulf Jarl (suppleant).

Vid dagens datum utgörs styrelsen av Jonas Häggström (ordförande) Annica Åberg (ledamot och sekreterare), Johannes Frey-Skött (ledamot och kassör). Detta då Johanna Lindström och Ulf Jarl flyttat från fastigheten och därmed avgått ur styrelseverksamheten.

Revisor har varit Pär Carlsson på Conseil Revision.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda möten.

Föreningen hade vid årets slut 19 medlemmar. Under året har följande överlåtelser skett: Guldine Frank till Mikko Kämäräinen och vidare till Petter Olofsson och Nicole Bagiaras.

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Vi har under 2011 jobbat hårt för att ljudsanera undercentralen. Den stora insatsen låg i att hänga upp alla rör i gummibussningar samt att gjuta ett tungt fundament till värmepumpen. Utöver det har vi genomfört en kontroll av badrummens och kökens kranar och avlopp. Endast en golvbrunn i Talamino-Wijks badrum behövde åtgärdas.

### Disposition av föreningens vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-778 348
Årets resultat	-293 335
Totalt	<u>-1 071 683</u>

Styrelsen föreslår att ovanstående till förfogande stående medel disponeras enligt följande:

Reserveras i fond för yttre underhåll	80 400
Balanseras i ny räkning	-1 152 083
Summa	<u>-1 071 683</u>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>	<i>2010-01-01- 2010-12-31</i>
Nettoomsättning	1	939 389	937 572
Övriga rörelseintäkter		5 150	4 260
<b>Rörelsens intäkter</b>		<b>944 539</b>	<b>941 832</b>
<i>Rörelsens kostnader</i>	2		
Fastighetskostnader		-	-7 605
Reparationer och underhåll		-72 123	-85 214
Taxe- och avtalsbundna kostnader		-259 860	-274 168
Personalkostnader		-	-4 950
Övriga förvaltningskostnader		-479 359	-312 765
Fastighetsskatt		-28 644	-28 204
<b>Rörelsens kostnader</b>		<b>-839 986</b>	<b>-712 906</b>
<b>Resultat före av- och nedskrivningar</b>		<b>104 553</b>	<b>228 926</b>
Avskrivningar			
Avskrivningar anläggningstillgångar		-144 986	-145 016
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-40 433</b>	<b>83 910</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	6 705	195
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-259 607	-165 389
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-293 335</b>	<b>-81 284</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-293 335</b>	<b>-81 284</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-293 335</b>	<b>-81 284</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>	5		
Byggnader och mark		37 199 202	37 301 330
Maskiner och inventarier		682 127	724 985
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>37 881 329</u>	<u>38 026 315</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>37 881 329</u>	<u>38 026 315</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>	6		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		54 865	53 031
Summa kortfristiga fordringar		<u>54 865</u>	<u>53 031</u>
<b><i>Kassa och bank</i></b>		671 734	740 314
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>726 599</u>	<u>793 345</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>38 607 928</u>	<u>38 819 660</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	<b>7</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/upplåtelser		31 381 507	31 381 507
Fond för yttre underhåll		120 400	40 000
Summa bundet eget kapital		<u>31 501 907</u>	<u>31 421 507</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		-778 348	-616 666
Årets resultat		-293 335	-81 284
Summa fritt eget kapital		<u>-1 071 683</u>	<u>-697 950</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>30 430 224</u>	<u>30 723 557</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>	<b>8</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut		7 928 552	7 928 552
Summa långfristiga skulder		<u>7 928 552</u>	<u>7 928 552</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>	<b>9</b>		
Leverantörsskulder		90 145	7 878
Skatteskulder		57 335	56 188
Förutbetalda hyror och avgifter		54 013	51 336
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		47 659	52 149
Summa kortfristiga skulder		<u>249 152</u>	<u>167 551</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>38 607 928</u>	<u>38 819 660</u>

## Ställda säkerheter

	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	<u>12 000 000</u>	<u>12 000 000</u>
	<b>12 000 000</b>	<b>12 000 000</b>
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

### Skatt

Från och med den 1 januari 2007 ska bostadsrättsföreningar inte längre ta upp någon schablonintäkt av fastigheterna. Avdrag får inte göras för ränta på lånat kapital som lagts ner i fastigheten, reparation och underhåll eller tomträttsavgäld.

### Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. Tillämpad avskrivningsprocent redovisas under not 5.

## Noter

### Not 1 Nettoomsättning per rörelsegren

	2011-12-31	2010-12-31
Hysesintäkter bostäder	180 508	175 392
Årsavgifter bostäder	758 880	762 180
Övriga intäkter	5 150	4 260
	<b>944 538</b>	<b>941 832</b>

### Not 2 Rörelsens kostnader

#### *Fastighetskostnader*

	2011-12-31	2010-12-31
Besiktningkostnader	-	7 605
	<b>-</b>	<b>7 605</b>

#### *Reparation och underhåll*

	2011-12-31	2010-12-31
Underhåll övrigt	72 123	85 214
	<b>72 123</b>	<b>85 214</b>

#### *Taxe- och avtalsbundna kostnader*

	2011-12-31	2010-12-31
Fastighetsel	101 766	84 159
Uppvärmning	93 820	125 302
Vatten och avlopp	32 860	32 725
Sophämtning	25 864	26 555
Kabel-TV/bredband	5 550	5 427
	<b>259 860</b>	<b>274 168</b>

#### *Personalkostnader*

	2011-12-31	2010-12-31
Styrelsearvoden	-	4 950
	<b>-</b>	<b>4 950</b>

#### *Övriga förvaltningskostnader*

	2011-12-31	2010-12-31
Förvaltning, fast avtal	194 084	191 252
Förvaltning, tillkommande arbete	255 618	74 340
Fastighetsförsäkring	5 632	9 386
Revisionsarvode extern revisor	15 000	15 000
Övriga förvaltningskostnader	5 206	12 164
Bankkostnader	1 666	2 252
Medlemsavgifter	-	4 971
Övriga externa kostnader	2 151	3 400
	<b>479 357</b>	<b>312 765</b>

### Fastighetsskatt

	2011-12-31	2010-12-31
Fastighetsskatt	28 644	28 204
	<b>28 644</b>	<b>28 204</b>

### Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2011-12-31	2010-12-31
Övriga finansiella intäkter	6 705	195
	<b>6 705</b>	<b>195</b>

### Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2011-12-31	2010-12-31
Räntekostnader fastighetslån	258 255	165 389
Räntekostnader skattekonto	1 347	-
Räntekostnader övriga	5	-
	<b>259 607</b>	<b>165 389</b>

### Not 5 Materiella anläggningstillgångar

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	20 425 560	102 128	0,50	-357 448	20 068 112
Mark	17 131 090				17 131 090
Maskiner, tekniska anlägggn	105 936	10 586	10,00	-31 758	74 178
Byggnadsinventarier	98 000	1 960	2,00	-5 880	92 120
Byggnadsinventarier	606 825	30 312	5,00	-90 996	515 829
	<b>38 367 411</b>	<b>144 986</b>		<b>-486 082</b>	<b>37 881 329</b>

### Fastighetens taxeringsvärde

	Bostäder	Summa
Byggnad	12 400 000	12 400 000
Mark	14 200 000	14 200 000
<b>Summa</b>	<b>26 600 000</b>	<b>26 600 000</b>

### Not 6 Kortfristiga fordringar

#### Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	5 632	-
Förkottsbetalt förvaltningsarvode kv 1	47 813	50 645
Kabel-TV kv 1	1 420	1 313
Stockholm vatten	-	1 073
	<b>54 865</b>	<b>53 031</b>



## Not 7 Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Yttre rep. fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Ing balans 2011-01-01	31 262 303	119 204	40 000	-616 666	-81 284
Erlagda Insatser / upplåtelseavgifter	-	-			
Disposition enl årsstämmbeslut			80 400	-80 400	
Disposition enl årsstämmbeslut				-81 284	81 284
Justeringspost				2	
Årets resultat					-293 335
<b>Vid årets slut</b>	<b>31 262 303</b>	<b>119 204</b>	<b>120 400</b>	<b>-778 348</b>	<b>-293 335</b>

## Not 8 Långfristiga skulder

<i>Långivare</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>Förändring</i>	<i>2010-12-31</i>
Fastighetslån	-2 311 110	-2 311 110	-
Fastighetslån	-2 311 110	2 311 110	-4 622 220
Fastighetslån	-3 306 332	-	-3 306 332
	<b>-7 928 552</b>	<b>-</b>	<b>-7 928 552</b>

## Lånevillkor

<i>Långivare</i>	<i>Belopp</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Löptid</i>
Swedbank	-2 311 110	3,41	3 m
Swedbank	-2 311 110	3,41	3 m
Swedbank	-3 306 332	3,41	3 m
	<b>-7 928 552</b>		

## Not 9 Kortfristiga skulder

### Leverantörsskulder

	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
Leverantörsskulder	90 145	7 878
	<b>90 145</b>	<b>7 878</b>

### Skatteskulder

	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
Skatteskuld	28 691	27 984
Preliminär fastighetsskatt	28 644	28 204
	<b>57 335</b>	<b>56 188</b>

### Förutbetalda hyror och avgifter

	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
Förutbetalda hyror och avgifter	54 013	51 336
	<b>54 013</b>	<b>51 336</b>

**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna räntekostnader	-	1 884
Värme	11 036	19 407
Elektricitet	11 311	10 782
Felaktig betalning Fortum	9 374	-
Styrelsearvoden	-	4 950
Revisionsarvode	15 000	15 000
Övriga upplupna kostnader	938	26
	<b>47 659</b>	<b>52 049</b>

## Underskrifter

Ort och datum .....

.....  
Jonas Häggström  
Styrelseordförande

.....  
Annica Åberg  
Ledamot

.....  
Johannes Frey-Skött  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den .....

.....  
Pär Carlson  
Conseil Revision AB