

Årsredovisning för
Brf Pennan 22
769600-0814

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	5
Kassaflödesanalys	6
Tilläggsupplysningar	7
Upplýsningar till resultaträkning	7-8
Upplýsningar till balansräkning	9-11
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Pennan 22, 769600-0814 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 lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen

Styrelse har under verksamhetsåret (efter årsmötet 2014) utgjorts av:

Ledamöter

Brita Berglund	ordförande
Fredrik Forsberg	
Johan Harvard	
Maximilian Lundin	

Suppleanter

Jonas Häggström

Revisor

Pär Carlson

Styrelsen har haft 13 antal protokollförda sammanträden samt haft fortlöpande möten och mejlkonversationer.

Valberedning

Valberedningen har bestått av en person, Johannes Frey Skött .

Information om fastigheten

Medlemmar

Föreningen hade vid året slut 19 medlemmar. Två lägenheter har bytt ägare under året. 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.

Förvaltning

Förvaltning av fastigheten har även i år skötts av Valvet AB.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Vi har under 2014 bytt ut lås på samtliga gemensamma dörrar och portar. Vidare har vi genomfört en större avloppsrensning.

Flerårsöversikt / Nyckeltal

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning, tkr	954	952	945	939	938
Resultat efter finansiella poster, tkr	31	-116	-372	-293	-81
Soliditet*, %	79	65	78	79	79
Bostadsrättsyta	1 083	1 083	1 083	1 083	1 083
Total yta (bostäder och lokaler)	1 211	1 211	1 211	1 211	1 211
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	704	704	704	704	704
Lån / kvm bostadsrättsyta	7 321	7 321	7 321	7 321	7 321
Fastighetens belåningsgrad, %	28,00	28,00	30,00	30,00	30,00
Taxeringsvärde, tkr	28 400	28 400	26 600	26 600	26 600
Insatser och upplåtelseavgifter, tkr	31 382	31 382	31 382	31 382	31 382
Avsättning underhållsfond / kvm total yta	70,36	66,39	66,39	66,39	33,03
Avskrivning / kvm total yta	122	120	120	120	120
Elkostnad / kvm total yta	51	65	84	84	69
Värmekostnad / kvm total yta	70	79	82	77	103
Vattenkostnad / kvm total yta	31	33	30	27	27

*) Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Föreningens planerade underhåll

För 2015 är den påbjudna hissrenoveringen i fokus. Bland andra planerade renoveringar märks, att vi vidtar åtgärder i syfte att undanröja det eldningsförbud som under en period varit pålagt medlemsinnehavare med öppna spisar i fastigheten.

Resultatdisposition

Belopp i kr

Till föreningstämmans förfogande står följande medel:

balanserat resultat	-1 805 285
årets resultat	31 086
Totalt	-1 774 199

Styrlesen föreslår följande behandling av föreningens resultat:

avsättning till yttre fond	85 200
balanseras i ny räkning	-1 859 399
Summa	-1 774 199

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

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			
Nettoomsättning	3	954 282	951 786
Summa rörelseintäkter		<u>954 282</u>	<u>951 786</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-465 949	-565 068
Övriga externa kostnader	5	-164 957	-174 274
Av- och nedskrivningar	6	-147 963	-144 983
Summa rörelsekostnader		<u>-778 869</u>	<u>-884 325</u>
Rörelseresultat		<u>175 413</u>	<u>67 461</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-3	-3
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-144 325	-183 208
Summa finansiella poster		<u>-144 328</u>	<u>-183 211</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>31 085</u>	<u>-115 750</u>
Resultat före skatt		<u>31 085</u>	<u>-115 750</u>
Årets resultat		<u>31 085</u>	<u>-115 750</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	37 400 988	37 538 357
Maskiner och andra tekniska anläggningar		42 412	53 006
Summa materiella anläggningstillgångar		37 443 400	37 591 363
Summa anläggningstillgångar		37 443 400	37 591 363
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	7	3 631	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	58 700	92 719
Summa kortfristiga fordringar		62 331	92 719
Kassa och bank			
Kassa och bank		555 847	411 892
Summa kassa och bank		555 847	411 892
Summa omsättningstillgångar		618 178	504 611
SUMMA TILLGÅNGAR		38 061 578	38 095 974

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsavgifter		31 381 507	31 381 507
Yttre fond		366 400	281 200
Summa bundet eget kapital		<u>31 747 907</u>	<u>31 662 707</u>
<i>Ansamlad vinst / förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 805 285	-1 604 335
Årets resultat		31 085	-115 750
Summa fritt eget kapital		<u>-1 774 200</u>	<u>-1 720 085</u>
Summa eget kapital		<u>29 973 707</u>	<u>29 942 622</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	<u>7 928 552</u>	<u>7 928 552</u>
Summa långfristiga skulder		<u>7 928 552</u>	<u>7 928 552</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		50 628	79 290
Skatteskulder		2 596	52 723
Övriga kortfristiga skulder	11	-	3 040
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	<u>106 095</u>	<u>89 747</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>159 319</u>	<u>224 800</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>38 061 578</u>	<u>38 095 974</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	<u>12 000 000</u>	<u>12 000 000</u>
	12 000 000	12 000 000

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------	------	------

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	31 085	-115 750
Avskrivningar	147 963	144 983
	<u>179 048</u>	<u>29 233</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	179 048	29 233
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	30 389	5 459
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-65 482	-155 640
Kassaflöde från den löpande verksamheten	143 955	-120 948
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>-</u>	<u>-</u>
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-</u>	<u>-</u>
Årets kassaflöde	143 955	-120 948
Likvida medel vid årets början	411 892	532 840
Likvida medel vid årets slut	555 847	411 892

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Jämförelsetalen har inte räknats om då skillnaderna mellan jämförelsetalen är små eller inga.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	0,5 %
-Maskiner	10%
-Inventarier, verktyg och installationer	5 %

Upplysningar till resultaträkning

Not 2 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inga anställda. Inga arvoden har utbetalats.

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Löner, arvoden och andra ersättningar:	-	-
	-	-
	-	-

Not 3 Nettoomsättning

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Årsavgifter, bostäder	762 180	762 180
Hysesintäkter, bostäder	192 102	189 606
	<u>954 282</u>	<u>951 786</u>

Not 4 Fastighetskostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Fastighetsskötsel	70 018	57 684
Reparationer	50 525	132 591
Underhåll	8 680	53 562
Taxebundna kostnader	294 745	282 322
Försäkring och tomträttsavgäld	14 591	12 289
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	27 390	26 620
	<u>465 949</u>	<u>565 068</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Självrisker, kundförluster och liknande	-	1 437
Förvaltningskostnader	160 021	157 787
Övriga externa tjänster	3 142	9 142
Övriga externa kostnader	1 794	5 908
	<u>164 957</u>	<u>174 274</u>

Upplysningar till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Byggnad</i>		
Anskaffningsvärde	20 425 560	20 425 560
	<u>20 425 560</u>	<u>20 425 560</u>
Ack avskrivningar byggnad enligt plan:	-561 698	-459 573
-Årets avskrivning enligt plan	-102 128	-102 125
	<u>-663 826</u>	<u>-561 698</u>
<i>Byggnadsinventarier</i>		
Ack anskaffningsvärde	704 825	704 825
	<u>704 825</u>	<u>704 825</u>
Ack avskrivningar byggnadsinventarier enligt plan:	-161 420	-150 834
-Årets avskrivning enligt plan	-35 241	-10 586
	<u>-196 661</u>	<u>-161 420</u>
<i>Maskiner</i>		
Ack anskaffningsvärde	105 936	105 936
	<u>105 936</u>	<u>105 936</u>
Ack avskrivningar maskiner enligt plan:	-52 930	-42 344
-Årets avskrivning enligt plan	-10 594	-10 586
	<u>-63 524</u>	<u>-52 930</u>
<i>Mark</i>	17 131 090	17 131 090
	<u>17 131 090</u>	<u>17 131 090</u>
Redovisat värde vid årets slut	37 443 400	37 591 363

Taxeringsvärden

	Bostäder	Lokaler	Summa
Byggnad	13 400 000	-	13 400 000
Mark	15 000 000	-	15 000 000
Summa	28 400 000	0	28 400 000

Not 7 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Skattekonto	3 631	-
	<u>3 631</u>	<u>-</u>

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Försäkring	7 592	7 000
Förvaltning	32 935	32 935
Kabel-TV	1 425	1 427
Bredband	16 748	13 398
Securitas	-	2 655
Brf's fordran på Valvet avräkning förvaltare	-	24 164
Återbetalas i januari av Brf D T	-	5 000
Prelskatt utbet i januari	-	6 140
	58 700	92 719

Not 9 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	31 262 303	119 204	281 200	-1 604 335	-115 750
Avsättning till yttre fond			85 200		
Resultatdisposition				-200 950	115 750
Årets resultat					31 085
	31 262 303	119 204	366 400	-1 805 285	31 085

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Löptid	2013-12-31	Förändring	2014-12-31
Swedbank	1,494%	Rörlig	2 311 110	-	2 311 110
Swedbank	1,494%	Rörlig	2 311 110	-	2 311 110
Swedbank	1,494%	Rörlig	3 306 332	-	3 306 332
			7 928 552	-	7 928 552

Kortfristig del av långfristig skuld

Långgivare

Swedbank	0
----------	---

Not 11 Övriga kortfristiga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Personalskatt	-	1 485
Avräkning sociala avgifter	-	1 555
	-	3 040

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntor	658	1 287
Förutbetalda hyror och avgifter	63 134	53 618
Värme	12 423	11 735
El	7 547	7 982
Städ	2 332	-
Revisionsarvode	20 000	15 125
	<u>106 094</u>	<u>89 747</u>

Underskrifter

Ort och datum

Brita Berglund
Styrelseledamot

Fredrik Forsberg
Styrelseledamot

Johan Harvard
Styrelseledamot

Maximilian Lundin
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

Pär Carlson
Auktoriserad revisor