

Årsredovisning för  
**Brf Pennan 22**  
769600-0814

Räkenskapsåret  
**2015-01-01 - 2015-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	5
Tilläggsupplysningar	6
Upplýsningar till resultaträkning	6-7
Upplýsningar till balansräkning	8-10
Underskrifter	10

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Pennan 22, 769600-0814 får härmed avge årsredovisning för 2015.

### 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*

Fredrik Forsberg	ordförande
Johan Harvard	
Maximilian Lundin	
Ingrid Ryberg	

##### *Suppleanter*

Brita Berglund  
Lisa Rosengren

##### *Revisor*

Conseil Revision men huvudansvarig revisor Pär Carlson

Styrelsen har haft 9 antal protokollförda sammanträden samt haft fortlöpande möten och e-postkonversationer.

#### **Valberedning**

Valberedningen har bestått av två personer, Johannes Frey Skött och Brita Berglund.

#### **Information om fastigheten**

##### **Medlemmar**

Föreningen hade vid året slut 26 (27) 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 fastighetsförvaltning AB.

#### **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

Vi har under 2015 genomfört en större modernisering av hissen vilket inkluderade byte av motor och styrsystem, kostnaden för moderniseringen var 512 840 kr. Vidare har vi genomfört arbete med eldstäder samt bytt dörr till vinden. Föreningen ligger också ute med kostnader motsvarande 60 405 kr för en vattenskada, vilken fullt ut täcks av försäkringsbolaget.

**Flerårsöversikt / Nyckeltal**

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	957	954	952	945	939
Resultat efter finansiella poster, tkr	-510	31	-116	-372	-293
Soliditet*, %	77	79	65	78	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	7 790	7 321	7 321	7 321	7 321
Fastighetens belåningsgrad, %	30,00	28,00	28,00	30,00	30,00
Taxeringsvärde, tkr	28 400	28 400	28 400	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	70,36	66,39	66,39	66,39
Avskrivning / kvm total yta	122	122	120	120	120
Elkostnad / kvm total yta	46	51	65	84	84
Värmekostnad / kvm total yta	70	70	79	82	77
Vattenkostnad / kvm total yta	31	31	33	30	27

\*) Totalt eget kapital / Totala tillgångar

**Föreningens planerade underhåll**

Föreningen avser att under 2016 uppdatera underhållsplanen.

**Resultatdisposition**

*Belopp i kr*

Till föreningstämmans förfogande står följande medel:

balanserat resultat	-1 859 399
årets resultat	-509 941
<b>Totalt</b>	<b>-2 369 340</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av föreningens resultat:

avsättning till yttre fond	85 200
uttag ur yttre fond	-536 800
balanseras i ny räkning	-1 917 740
<b>Summa</b>	<b>-2 369 340</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	3	957 423	954 282
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>957 423</u>	<u>954 282</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4	-1 062 075	-465 949
Övriga externa kostnader	5	-164 350	-164 957
Av- och nedskrivningar	6	-147 963	-147 963
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-1 374 388</u>	<u>-778 869</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-416 965</u>	<u>175 413</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		76	-3
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-93 052	-144 325
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-92 976</u>	<u>-144 328</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-509 941</u>	<u>31 085</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-509 941</u>	<u>31 085</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-509 941</u>	<u>31 085</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>	6		
Byggnader och mark		37 263 619	37 400 988
Maskiner och andra tekniska anläggningar		31 818	42 412
Summa materiella anläggningstillgångar		37 295 437	37 443 400
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		37 295 437	37 443 400
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar	7	2 437	3 631
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	57 591	58 700
Summa kortfristiga fordringar		60 028	62 331
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		778 199	555 847
Summa kassa och bank		778 199	555 847
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		838 227	618 178
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		38 133 664	38 061 578

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsavgifter		31 381 507	31 381 507
Yttre fond		451 600	366 400
Summa bundet eget kapital		31 833 107	31 747 907
<b>Ansamlad vinst / förlust</b>			
Balanserat resultat		-1 859 399	-1 805 285
Årets resultat		-509 941	31 085
Summa fritt eget kapital		-2 369 340	-1 774 200
<b>Summa eget kapital</b>		29 463 767	29 973 707
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	8 436 552	7 928 552
Summa långfristiga skulder		8 436 552	7 928 552
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		98 367	50 628
Skatteskulder	11	-	2 596
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	134 978	106 095
Summa kortfristiga skulder		233 345	159 319
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		38 133 664	38 061 578

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsinteckningar	12 000 000	12 000 000
	<b>12 000 000</b>	<b>12 000 000</b>
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

#### **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>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Löner, arvoden och andra ersättningar:	-	-
	-	-
	-	-

### Not 3 Nettoomsättning

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Årsavgifter, bostäder	762 180	762 180
Hysesintäkter, bostäder	195 243	192 102
	<u>957 423</u>	<u>954 282</u>

### Not 4 Fastighetskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Fastighetsskötsel	42 319	70 018
Reparationer	126 808	50 525
Underhåll	567 568	8 680
Taxebundna kostnader	283 107	294 745
Försäkring	15 499	14 591
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	26 774	27 390
	<u>1 062 075</u>	<u>465 949</u>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Förvaltningskostnader	161 775	160 021
Övriga externa tjänster	2 575	3 142
Övriga externa kostnader	-	1 794
	<u>164 350</u>	<u>164 957</u>



## Upplysningar till balansräkning

### Not 6 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
<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:	-663 826	-561 698
-Årets avskrivning enligt plan	-102 128	-102 128
	<u>-765 954</u>	<u>-663 826</u>
<i>Byggnadsinventarier</i>		
Ack anskaffningsvärde	704 825	704 825
	<u>704 825</u>	<u>704 825</u>
Ack avskrivningar byggnadsinventarier enligt plan:	-196 661	-175 877
-Årets avskrivning enligt plan	-35 241	-20 784
	<u>-231 902</u>	<u>-196 661</u>
<i>Maskiner</i>		
Ack anskaffningsvärde	105 936	105 936
	<u>105 936</u>	<u>105 936</u>
Ack avskrivningar maskiner enligt plan:	-63 524	-56 467
-Årets avskrivning enligt plan	-10 594	-7 057
	<u>-74 118</u>	<u>-63 524</u>
<i>Mark</i>	17 131 090	17 131 090
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b><u>37 295 437</u></b>	<b><u>37 443 400</u></b>

### Taxeringsvärden

	Bostäder	Lokaler	Summa
Byggnad	13 400 000	-	13 400 000
Mark	15 000 000	-	15 000 000
<b>Summa</b>	<b><u>28 400 000</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>28 400 000</u></b>

### Not 7 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Skattekonto	886	3 631
Skattefordran	1 551	-
	<u>2 437</u>	<u>3 631</u>

## Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Försäkring	7 907	7 592
Förvaltning	32 935	32 935
Kabel-TV	-	1 425
Bredband	16 749	16 748
	<b>57 591</b>	<b>58 700</b>

## Not 9 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	31 262 303	119 204	366 400	-1 805 285	31 085
Avsättning till yttre fond			85 200		
Resultatdisposition				-54 114	-31 085
Årets resultat					509 941
	<b>31 262 303</b>	<b>119 204</b>	<b>451 600</b>	<b>-1 859 399</b>	<b>509 941</b>

## Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Löptid	2014-12-31	Förändring	2015-12-31
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	-
Swedbank	1,380%	2020-01-27	-	3 964 276	3 964 276
Swedbank	0,723%	Rörlig	-	4 472 276	4 472 276
			<b>7 928 552</b>	<b>508 000</b>	<b>8 436 552</b>

### Kortfristig del av långfristig skuld

#### Långgivare

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

## Not 11 Övriga kortfristiga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Skatteskuld	-	2 596
	<b>-</b>	<b>2 596</b>

## Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntor	15 322	658
Förutbetalda hyror och avgifter	78 504	63 134
Värme	11 302	12 423
El	6 471	7 547
Städ	2 379	2 333
Revisionsarvode	21 000	20 000
	<b>134 978</b>	<b>106 095</b>

## Underskrifter

Stockholm    april 2016

Fredrik Forsberg  
Styrelseledamot

Maximilian Lundin  
Styrelseledamot

Johan Harvard  
Styrelseledamot

Ingrid Ryberg  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse, Conseil Revision AB, har lämnats den

Pär Carlson  
Auktoriserad revisor

## Kassa

<i>Belopp i kr</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-509 941	31 085
Avskrivningar	147 963	147 963
	<u>-361 978</u>	<u>179 048</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-361 978</b>	<b>179 048</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	2 304	30 389
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	74 026	-65 482
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-285 648</b>	<b>143 955</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Nya lån	508 000	
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>508 000</b>	<b>-</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>222 352</b>	<b>143 955</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>555 847</b>	<b>411 892</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>778 199</b>	<b>555 847</b>