

Årsredovisning för
Brf Pennan 22
769600-0814
Räkenskapsåret
2012-01-01 - 2012-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
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 2012-01-01 - 2012-12-31.

Allmänt om verksamheten

Förvaltning och ekonomi

Styrelsen har under verksamhetsåret (efter årsmötet 2012) utgjorts av; Brita Berglund (ledamot), Johannes Frey-Skött (ledamot), Jonas Häggström (ledamot), Fredrik Forsberg (suppleant) samt Johan Dalén (suppleant).

Revisor har varit Pär Carlsson på Conseil Revision.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 3 protokollförda möten.

Föreningen hade vid årets slut 19 medlemmar. Under året har följande överlåtelser skett: Johanna Lindström till Anders Carls och Johanna Ekblom Carls, Anna Andersson till Johan Dalén och Lisa Andersson samt Ulf Jarl till Catharina Solén-Gregorson och Fredrik Forsberg.

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 2012 har dominerats av genomförd Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) där det fanns stora obalanser i systemet varför en fullständig rensning och uppdatering genomfördes för att fastigheten skulle bli godkänd. Utöver det har vi, i enlighet med underhållsplanen, förbättrat ytskikten i källaren.

Dessutom har föreningen bytt förvaltare då den gamla, StoBo AB, gått i konkurs. Efter upphandling beslutade styrelsen att Valvet AB skulle få förtroendet och det officiella skiftet genomfördes 1 mars.

Disposition av föreningens vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-1 152 083
Årets resultat	-371 852
Totalt	-1 523 935

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

Reserveras i fond för yttre underhåll	80 400
Balanseras i ny räkning	-1 604 335
Summa	-1 523 935

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>2012-01-01- 2012-12-31</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>
Nettoomsättning	1	945 264	939 389
Övriga rörelseintäkter		-	5 150
Rörelsens intäkter		945 264	944 539
<i>Rörelsens kostnader</i>	2		
Fastighetskostnader		-49 397	-
Reparationer och underhåll		-366 510	-72 123
Taxe- och avtalsbundna kostnader		-268 628	-259 860
Personalkostnader		-6 505	-
Övriga förvaltningskostnader		-196 297	-479 359
Fastighetsskatt		-30 030	-28 644
Rörelsens kostnader		-917 367	-839 986
Resultat före av- och nedskrivningar		27 897	104 553
Avskrivningar			
Avskrivningar anläggningstillgångar		-144 983	-144 986
Rörelseresultat		-117 086	-40 433
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	3 325	6 705
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-258 688	-259 607
Resultat efter finansiella poster		-372 449	-293 335
Resultat före skatt		-372 449	-293 335
Skatt pga ändrad taxering		597	-
Årets resultat		-371 852	-293 335

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	5		
Byggnader och mark		37 097 077	37 199 202
Maskiner och inventarier		639 269	682 127
Summa materiella anläggningstillgångar		37 736 346	37 881 329
Summa anläggningstillgångar		37 736 346	37 881 329
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	6		
Fordran hyror och avgifter		9 798	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		59 456	54 865
Övriga fordringar		28 924	-
Summa kortfristiga fordringar		98 178	54 865
Kassa och bank		532 840	671 734
Summa omsättningstillgångar		631 018	726 599
SUMMA TILLGÅNGAR		38 367 364	38 607 928

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/upplåtelser		31 381 507	31 381 507
Fond för yttre underhåll		200 800	120 400
Summa bundet eget kapital		<u>31 582 307</u>	<u>31 501 907</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		-1 152 083	-778 348
Årets resultat		-371 852	-293 335
Summa fritt eget kapital		<u>-1 523 935</u>	<u>-1 071 683</u>
Summa eget kapital		<u>30 058 372</u>	<u>30 430 224</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		7 928 552	7 928 552
Summa långfristiga skulder		<u>7 928 552</u>	<u>7 928 552</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>	9		
Leverantörsskulder		221 927	90 145
Skatteskulder		58 674	57 335
Förutbetalda hyror och avgifter		51 487	54 013
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		45 312	47 659
Övriga kortfristiga skulder		3 040	-
Summa kortfristiga skulder		<u>380 440</u>	<u>249 152</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>38 367 364</u>	<u>38 607 928</u>

Ställda säkerheter

	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	<u>12 000 000</u>	<u>12 000 000</u>
	12 000 000	12 000 000
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

Intäktssredovisning 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

	2012-12-31	2011-12-31
Hysesintäkter bostäder	183 083	180 508
Hysesintäkter lokaler	190 545	-
Årsavgifter bostäder	571 635	758 880
Övriga intäkter	1	5 150
	945 264	944 538

Not 2 Rörelsens kostnader

Fastighetskostnader

	2012-12-31	2011-12-31
Inköp material	5 089	-
Städning/hyrmattor	11 423	-
Besiktningkostnader	26 204	-
Övriga köpta tjänster	6 681	-
	49 397	-

Reparation och underhåll

	2012-12-31	2011-12-31
Reparationer hyresbostäder	488	-
Reparationer trapphus	11 479	-
Reparationer tvättutrustning	5 799	-
Reparationer VA/sanitet	1 169	-
Reparationer värme	1 981	-
Reparationer hissar	4 314	-
Övriga reparationer	18 416	-
Underhåll trapphus	7 248	-
Underhåll källare	136 081	-
Underhåll ventilation	161 930	-
Underhåll hissar	4 198	-
Underhåll övrigt	13 407	72 123
	366 510	72 123

Taxe- och avtalsbundna kostnader

	2012-12-31	2011-12-31
Fastighetsel	101 126	101 766
Uppvärmning	99 582	93 820
Vatten och avlopp	36 541	32 860
Sophämtning	19 508	25 864
Grovsopor	3 563	-
Kabel-TV/bredband	6 251	5 550
Övriga driftkostnader	2 057	-
	268 628	259 860

Personalkostnader

	2012-12-31	2011-12-31
Styrelsearvoden	4 950	-
Arbetsgivaravgifter	1 555	-
	6 505	-

Övriga förvaltningskostnader

	2012-12-31	2011-12-31
Förvaltning, fast avtal	144 199	194 084
Förvaltning, tillkommande arbete	547	255 618
Fastighetsförsäkring	12 089	5 632
Revisionsarvode extern revisor	16 875	15 000
Övriga förvaltningskostnader	1 880	5 206
Bankkostnader	2 545	1 666
Advokatarvoden	12 291	-
Medlemsavgifter	4 971	-
Övriga externa kostnader	900	2 151
	196 297	479 357

Fastighetsskatt

	2012-12-31	2011-12-31
Fastighetsskatt	30 030	28 644
	30 030	28 644

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2012-12-31	2011-12-31
Ränteintäkter bank	3 322	-
Intäktsränta skattekonto	3	-
Övriga finansiella intäkter	-	6 705
	3 325	6 705

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2012-12-31	2011-12-31
Räntekostnader fastighetslån	250 469	258 255
Räntekostnader skattekonto	758	1 347
Räntekostnader övriga	7 461	5
	258 688	259 607

Not 5 Materiella anläggningstillgångar

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	20 425 560	102 125	0,50	-459 573	19 965 987
Mark	17 131 090	-	-	-	17 131 090
Maskiner, tekniska anlägggn	105 936	10 586	10,00	-42 344	63 592
Byggnadsinventarier	704 825	32 272	2,00	-129 148	575 677
Byggnadsinventarier	-	-	5,00	-	-
	38 367 411	144 983		-631 065	37 736 346

Fastighetens taxeringsvärde

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

Not 6 Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	6 456	5 632
Förkottsbetalt förvaltningsarvode kv 1	-	47 813
Övriga förutbet kostn o uppl int	53 000	
Kabel-TV kv 1	-	1 420
Stockholm vatten	-	-
	59 456	54 865

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 2012-01-01	31 262 303	119 204	120 400	-778 348	-293 335
Erlagda Insatser / upplåtelseavgifter	-	-	-	-	
Disposition enl årsstämmobeslut	-	-	80 400	-80 400	
Disposition enl årsstämmobeslut	-	-	-	-293 335	293 335
Årets resultat					-371 852
Vid årets slut	31 262 303	119 204	200 800	-1 152 083	-371 852

Not 8 Långfristiga skulder

<i>Långgivare</i>	2012-12-31	<i>Förändring</i>	2011-12-31
Fastighetslån	-2 311 110	-	-2 311 110
Fastighetslån	-2 311 110	-	-2 311 110
Fastighetslån	-3 306 332	-	-3 306 332
	-7 928 552	-	-7 928 552

Lånevillkor

<i>Långgivare</i>	<i>Belopp</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Löptid</i>
	-2 311 110	2,32	3 m
	-2 311 110	2,32	3 m
	-3 306 332	2,32	3 m
	-7 928 552		

Not 9 Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

	2012-12-31	2011-12-31
Leverantörsskulder	222 297	90 145
	222 297	90 145

Skatteskulder

	2012-12-31	2011-12-31
Skatteskuld	58 674	28 691
Preliminär fastighetsskatt	-	28 644
	58 674	57 335

Förutbetalda hyror och avgifter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	51 487	54 013
	51 487	54 013

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna räntekostnader	1 531	-
Värme	18 907	11 036
Elektricitet	9 874	11 311
Felaktig betalning Fortum	-	9 374
Styrelsearvoden	-	-
Revisionsarvode	15 000	15 000
Övriga upplupna kostnader	-	938
	45 312	47 659

Underskrifter

Stockholm den

.....
Jonas Häggström
Ledamot och ordförande

.....
Johannes Frey-Skött
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

.....
Pär Carlson
Conseil Revision AB