

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

Räkenskapsåret  
**2017-01-01 - 2017-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-9
Underskrifter	10

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Pennan 22, 769600-0814 får härmed avge årsredovisning för 2017.

### 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**

Styrelsen har under verksamhetsåret (efter årsmötet 2016) utgjorts av:

##### *Ledamöter*

Jonas Häggström	ordförande
Robert Trygg	
Annica Åberg	

##### *Suppleanter*

Jenny Hedström  
Carl Åkesson

##### *Revisor*

Conseil Revision men huvudansvarig revisor Pär Carlson

Styrelsen har haft 6 antal protokollförda sammanträden, samt haft fortlöpande möten och e-postkonversationer.

#### **Valberedning**

Valberedningen har bestått av Fredrik Forsberg.

### **Information om fastigheten**

#### **Medlemmar**

Föreningen hade vid året slut 28 (27) medlemmar. Tre (sju) 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**

Det har inte utförts några större arbeten under 2017.

### Flerårsöversikt / Nyckeltal

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	960	958	957	954	952
Resultat efter finansiella poster, tkr	122	184	-510	31	-116
Soliditet*, %	78	78	77	79	65
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	7 790	7 790	7 321	7 321
Fastighetens belåningsgrad, %	23,00	23,00	30,00	28,00	28,00
Taxeringsvärde, tkr	37 000	37 000	28 400	28 400	28 400
Insatser och upplåtelseavgifter, tkr	31 382	31 382	31 382	31 382	31 382
Avsättning underhållsfond / kvm total yta	91,66	91,66	70,36	70,36	66,39
Avskrivning / kvm total yta	122	122	122	122	120
Elkostnad / kvm total yta	42	53	46	51	65
Värmekostnad / kvm total yta	78	73	70	70	79
Vattenkostnad / kvm total yta	31	43	31	31	33

\*) Totalt eget kapital / Totala tillgångar

### Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	31 262 303	119 204	-	-1 917 741	184 381
Avsättning till yttre fond			111 000		
Resultatdisposition				73 381	-184 381
Årets resultat					121 924
	<b>31 262 303</b>	<b>119 204</b>	<b>111 000</b>	<b>-1 844 360</b>	<b>121 924</b>

### Föreningens planerade underhåll

-

### Resultatdisposition

Belopp i kr

Till föreningstämmans förfogande står följande medel:

balanserat resultat	-1 844 360
årets resultat	121 924
<b>Totalt</b>	<b>-1 722 436</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av föreningens resultat:

avsättning till yttre fond	111 000
balanseras i ny räkning	-1 833 436
<b>Summa</b>	<b>-1 722 436</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	3	960 446	958 296
Övriga rörelseintäkter		-	84 097
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>960 446</u>	<u>1 042 393</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4	-417 448	-466 171
Övriga externa kostnader	5	-194 088	-161 195
Av- och nedskrivningar	6	-147 963	-147 963
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-759 499</u>	<u>-775 329</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>200 947</u>	<u>267 064</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	29
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-79 023	-82 712
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-79 023</u>	<u>-82 683</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>121 924</u>	<u>184 381</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>121 924</u>	<u>184 381</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>121 924</u>	<u>184 381</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>	6		
Byggnader och mark		36 988 881	37 126 250
Maskiner och andra tekniska anläggningar		10 630	21 224
Summa materiella anläggningstillgångar		36 999 511	37 147 474
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		36 999 511	37 147 474
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar	7	4 543	1 916
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	59 953	59 071
Summa kortfristiga fordringar		64 496	60 987
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		1 330 430	1 054 805
Summa kassa och bank		1 330 430	1 054 805
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 394 926	1 115 792
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		38 394 437	38 263 266

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsavgifter		31 381 507	31 381 507
Yttre fond		111 000	-
Summa bundet eget kapital		<u>31 492 507</u>	<u>31 381 507</u>
<b><i>Ansamlad vinst / förlust</i></b>			
Balanserat resultat		-1 844 360	-1 917 741
Årets resultat		121 924	184 381
Summa fritt eget kapital		<u>-1 722 436</u>	<u>-1 733 360</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>29 770 071</u>	<u>29 648 147</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	9	8 436 552	8 436 552
Summa långfristiga skulder		<u>8 436 552</u>	<u>8 436 552</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		70 107	34 938
Skatteskulder		33	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	117 674	143 629
Summa kortfristiga skulder		<u>187 814</u>	<u>178 567</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>38 394 437</u>	<u>38 263 266</u>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAr 2016 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 %

### Not 2 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inga anställda. Inga arvoden har utbetalats.

#### **Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Löner, arvoden och andra ersättningar:	-	-
	-	-
	-	-

### Not 3 Nettoomsättning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	762 180	762 180
Hysesintäkter, bostäder	198 266	196 116
	<u>960 446</u>	<u>958 296</u>

### Not 4 Fastighetskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskötsel	35 193	41 723
Reparationer	50 231	82 825
Taxebundna kostnader	284 713	296 790
Försäkring	18 381	16 938
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	28 930	27 895
	<u>417 448</u>	<u>466 171</u>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Förvaltningskostnader	158 909	159 237
Övriga externa tjänster	33 792	1 958
Övriga externa kostnader	1 387	-
	<u>194 088</u>	<u>161 195</u>



## Not 6 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
<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:	-868 082	-765 954
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-102 128</u>	<u>-102 128</u>
	-970 210	-868 082
<i>Byggnadsinventarier</i>		
Ack anskaffningsvärde	704 825	704 825
	<u>704 825</u>	<u>704 825</u>
Ack avskrivningar byggnadsinventarier enligt plan:	-267 143	-231 902
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-35 241</u>	<u>-35 241</u>
	-302 384	-267 143
<i>Maskiner</i>		
Ack anskaffningsvärde	105 936	105 936
	<u>105 936</u>	<u>105 936</u>
Ack avskrivningar maskiner enligt plan:	-84 712	-74 118
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-10 594</u>	<u>-10 594</u>
	-95 306	-84 712
<i>Mark</i>	17 131 090	17 131 090
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b><u>36 999 511</u></b>	<b><u>37 147 474</u></b>

## Taxeringsvärden

	Bostäder	Lokaler	Summa
Byggnad	17 400 000	-	17 400 000
Mark	19 600 000	-	19 600 000
<b>Summa</b>	<b><u>37 000 000</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>37 000 000</u></b>

## Not 7 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	4 543	915
Skattefordran	<u>-</u>	<u>1 001</u>
	<b>4 543</b>	<b>1 916</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Försäkring	9 349	9 031
Förvaltning	33 293	32 935
Bredband	16 748	16 749
	<u>59 390</u>	<u>58 715</u>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Löptid	2016-12-31	Förändring	2017-12-31
Swedbank	1,380%	2020-02-25	3 964 276	-	3 964 276
Swedbank	0,516%	Rörlig	4 472 276	-	4 472 276
			<u>8 436 552</u>	<u>-</u>	<u>8 436 552</u>

### Kortfristig del av långfristig skuld

Långgivare	
Swedbank	0

### Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

#### Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	12 000 000	12 000 000
	<u>12 000 000</u>	<u>12 000 000</u>

Eventualförpliktelser	Inga	Inga
-----------------------	------	------

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntor	13 541	13 980
Förutbetalda hyror och avgifter	83 133	86 270
Värme		12 062
EI		7 891
Städ		2 426
Revisionsarvode	21 000	21 000
	<u>117 674</u>	<u>143 629</u>

## **Underskrifter**

Stockholm    april 2016

Jonas Haggström  
Styrelseledamot

Robert Trygg  
Styrelseledamot

Annica Åberg  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse, Conseil Revision AB, har lämnats den

Pär Carlson  
Auktoriserad revisor

## Kassa

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	121 924	184 381
Avskrivningar	147 963	147 963
	<u>269 887</u>	<u>332 344</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>269 887</b>	<b>332 344</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-3 508	-961
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	9 246	-54 778
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>275 625</b>	<b>276 605</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>275 625</b>	<b>276 605</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 054 805</b>	<b>778 199</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 330 430</b>	<b>1 054 804</b>