

Årsredovisning för
Brf Pennan 22
769600-0814

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
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 2018.

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 2018) utgjorts av:

Ledamöter

Mikael Grönkvist	ordförande
Carl Åkesson	
Emma Cedstrand	
Robert Trygg	

Suppleanter

Jenny Hedström
Jonas Häggström

Revisor

Conseil Revision men huvudansvarig revisor Pär Carlson

Styrelsen har haft fem stycken protokollförda sammanträden samt regelbundet hanterat övriga frågor via epost.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Fredrik Forsberg och Brita Berglund.

Information om fastigheten

Medlemmar

Föreningen hade vid året slut 31 (28) medlemmar. Två (tre) 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

Teknisk och ekonomisk förvaltning av fastigheten har även i år skötts av Valvet Fastighetsförvaltning AB.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har en obligatorisk ventilationskontroll (OVK) gjorts. Föreningen har haft två städdagar - en på våren och en under hösten. Inga större insatser eller reparationer har behövts göras under året.

Flerårsöversikt / Nyckeltal

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	967	960	958	957	954
Resultat efter finansiella poster, tkr	-38	122	184	-510	31
Soliditet*, %	78	78	78	77	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	7 790	7 790	7 790	7 321
Fastighetens belåningsgrad, %	23,00	23,00	23,00	30,00	28,00
Taxeringsvärde, tkr	37 000	37 000	37 000	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	91,66	70,36	70,36
Avskrivning / kvm total yta	207	122	122	122	122
Elkostnad / kvm total yta	61	42	53	46	51
Värmekostnad / kvm total yta	81	78	73	70	70
Vattenkostnad / kvm total yta	39	31	43	31	31

*) 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	111 000	-1 844 360	121 924
Avsättning till yttre fond			111 000		
Resultatdisposition				10 924	-121 924
Årets resultat					37 635
	31 262 303	119 204	222 000	-1 833 436	37 635

Föreningens planerade underhåll

-

Resultatdisposition

Belopp i kr

Till föreningstämmans förfogande står följande medel:

balanserat resultat	-1 833 436
årets resultat	-37 635
Totalt	-1 871 071

Styrelsen föreslår följande behandling av föreningens resultat:

avsättning till yttre fond	111 000
balanseras i ny räkning	-1 987 366
Summa	-1 876 366

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	967 239	960 446
Summa rörelseintäkter		<u>967 239</u>	<u>960 446</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-497 348	-417 448
Övriga externa kostnader	5	-173 867	-194 088
Av- och nedskrivningar	6	-250 127	-147 963
Summa rörelsekostnader		<u>-921 342</u>	<u>-759 499</u>
Rörelseresultat		<u>45 897</u>	<u>200 947</u>
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-83 532	-79 023
Summa finansiella poster		<u>-83 532</u>	<u>-79 023</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-37 635</u>	<u>121 924</u>
Resultat före skatt		<u>-37 635</u>	<u>121 924</u>
Årets resultat		<u>-37 635</u>	<u>121 924</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	6		
Byggnader och mark		36 749 384	36 988 881
Maskiner och andra tekniska anläggningar		-	10 630
Summa materiella anläggningstillgångar		36 749 384	36 999 511
Summa anläggningstillgångar		36 749 384	36 999 511
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	7	7 137	4 543
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	61 058	59 953
Summa kortfristiga fordringar		68 195	64 496
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 531 863	1 330 430
Summa kassa och bank		1 531 863	1 330 430
Summa omsättningstillgångar		1 600 058	1 394 926
SUMMA TILLGÅNGAR		38 349 442	38 394 437

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsavgifter		31 381 507	31 381 507
Yttre fond		222 000	111 000
Summa bundet eget kapital		31 603 507	31 492 507
<i>Ansamlad vinst / förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 833 436	-1 844 360
Årets resultat		-37 635	121 924
Summa fritt eget kapital		-1 871 071	-1 722 436
Summa eget kapital		29 732 436	29 770 071
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	8 436 552	8 436 552
Summa långfristiga skulder		8 436 552	8 436 552
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		75 191	70 107
Skatteskulder		517	33
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	104 746	117 674
Summa kortfristiga skulder		180 454	187 814
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 349 442	38 394 437

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>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Löner, arvoden och andra ersättningar:	_____	_____
	_____	_____

Not 3 Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	762 180	762 180
Hysesintäkter, bostäder	199 764	198 266
Övriga intäkter	5 295	-
	967 239	960 446

Not 4 Fastighetskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskötsel	67 485	35 193
Reparationer	54 138	50 231
Taxebundna kostnader	327 274	284 713
Försäkring	19 037	18 381
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	29 414	28 930
	497 348	417 448

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Förvaltningskostnader	166 939	158 909
Övriga externa tjänster	6 928	33 792
Övriga externa kostnader		1 387
	173 867	194 088

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<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:	-970 210	-868 082
-Årets avskrivning enligt plan	-204 256	-102 128
	<u>-1 174 466</u>	<u>-970 210</u>
<i>Byggnadsinventarier</i>		
Ack anskaffningsvärde	704 825	704 825
	<u>704 825</u>	<u>704 825</u>
Ack avskrivningar byggnadsinventarier enligt plan:	-302 384	-267 143
-Årets avskrivning enligt plan	-35 241	-35 241
	<u>-337 625</u>	<u>-302 384</u>
<i>Maskiner</i>		
Ack anskaffningsvärde	105 936	105 936
	<u>105 936</u>	<u>105 936</u>
Ack avskrivningar maskiner enligt plan:	-95 306	-84 712
-Årets avskrivning enligt plan	-10 630	-10 594
	<u>-105 936</u>	<u>-95 306</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	36 749 384	36 999 511

Taxeringsvärden

	Bostäder	Lokaler	Summa
Byggnad	17 400 000	-	17 400 000
Mark	19 600 000	-	19 600 000
Summa	37 000 000	0	37 000 000

Not 7 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	7 137	4 543
	<u>7 137</u>	<u>4 543</u>

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Försäkring	9 685	9 350
Förvaltning	33 293	32 935
Bredband	16 748	16 749
	<u>59 726</u>	<u>59 034</u>

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Löptid	2017-12-31	Förändring	2018-12-31
Swedbank	1,380%	2020-02-25	3 964 276	-	3 964 276
Swedbank	0,552%	Rörlig	4 472 276	-	4 472 276
			<u>8 436 552</u>	-	<u>8 436 552</u>

Kortfristig del av långfristig skuld

Långgivare

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

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	<u>12 000 000</u>	<u>12 000 000</u>
	12 000 000	12 000 000

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

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntor	13 963	13 541
Förutbetalda hyror och avgifter	69 783	83 133
Revisionsarvode	21 000	21 000
	<u>104 746</u>	<u>117 674</u>

Underskrifter

Stockholm

Mikael Grönkvist
Styrelseledamot

Robert Trygg
Styrelseledamot

Emma Cedstrand
Styrelseledamot

Carl Åkesson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse, Conseil Revision AB, har lämnats den

Pär Carlson
Auktoriserad revisor

Kassa

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-37 635	121 924
Avskrivningar	250 127	147 963
	<u>212 492</u>	<u>269 887</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	212 492	269 887
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-3 699	-3 508
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-7 360	9 247
Kassaflöde från den löpande verksamheten	201 433	275 626
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	
Årets kassaflöde	201 433	275 626
Likvida medel vid årets början	1 330 430	1 054 804
Likvida medel vid årets slut	1 531 863	1 330 430