

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Pennan 9

716419-7654

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf Pennan 9 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål och att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 32 bostadsrätter och lägenheter samt 3 lokaler. Total bostadsyta är 1 925 kvadratmeter.

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. För lokaldelen beskattas föreningen med 1 % av taxeringsvärdet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2006-07-13.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie årsstämma 2015-05-25, med efterföljande konstituering av styrelsen, bestått av:

Ordinarie	Karl Dingertz	ordförande
	Fredrik Björklund	sekreterare
	Filip Lundqvist	kassör
	Mats Björke	ledamot
	Matti Nikkola	ledamot

Suppleant Malin Forsberg Lagerholm

Revisorer

Ordinarie Arne Nolin
Suppleant Anders Lagerträd

AN RL MB *[Signature]*

Valberedning

Anna Dingertz
Mathias Nyberg

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Under verksamhetsåret har identifierats, genom störningar, behov av reinvestering av ny fettavskiljaranläggning samt byte av del av huvudavloppsrör som inte tidigare bytts.

Taket på fastigheten kommer att bytas, tidigast år 2017.

Under 2015 har genomgång av fastighetens ventilation skett med extern leverantör. OVK besiktning kommer att slutföras under 2016.

Medlemsinformation

Under perioden har en lägenhetsöverlåtelse ägt rum. Därtill har styrelsen beviljat en ny andrahandsupplåtelse.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året, från årsstämman till 2015-12-31, haft sex protokollförda sammanträden. Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB. Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Bostadsrätterna. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Ekonomi

Föreningen är av skatteverket klassad som äkta och deklarerar som ett äkta bostadsföretag. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 271 kvm lokalytor.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2016 = 1 108 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2016=443 kronor) vid varje pantsättning.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-39	27	211	98
Balansomslutning (tkr)	14 332	14 137	13 079	14 429
Soliditet (%)	95	96	83	74
Kassalikviditet (%)	847	1 279	809	1 028

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 854 177
årets förlust	-38 768
	-1 892 945

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	140 511
Ianspråkstagande ur yttre reparationsfond	-104 359
i ny räkning överförs	-1 929 097
	-1 892 945

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

MN FL MB TR B

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 403 738	1 395 659
Övriga rörelseintäkter		22 888	48 929
Summa rörelseintäkter		1 426 626	1 444 588
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 121 975	-997 794
Övriga externa kostnader	5	-100 650	-152 107
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-237 062	-237 062
Summa rörelsekostnader		-1 459 687	-1 386 962
Rörelseresultat		-33 061	57 626
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		229	5 605
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 936	-36 140
Summa finansiella poster		-5 707	-30 535
Resultat efter finansiella poster		-38 768	27 091
Resultat före skatt		-38 768	27 091
Årets resultat		-38 768	27 091

MW FL MB 413

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	11 308 261	11 545 323
Summa materiella anläggningstillgångar		11 308 261	11 545 323
Summa anläggningstillgångar		11 308 261	11 545 323
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		0	16 000
Övriga fordringar	7	694 356	564 382
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	27 524	29 125
Summa kortfristiga fordringar		721 880	609 507
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 301 432	1 981 682
Summa kassa och bank		2 301 432	1 981 682
Summa omsättningstillgångar		3 023 312	2 591 189
SUMMA TILLGÅNGAR		14 331 573	14 136 512

MN FL MB FB

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	10	15 189 342	15 189 342
Reservfond		66 000	53 000
Yttre reparationsfond		212 424	253 011
Summa bundet eget kapital		15 467 766	15 495 353
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 854 177	-1 988 498
Årets resultat		-38 768	27 091
Summa fritt eget kapital		-1 892 945	-1 961 407
Summa eget kapital		13 574 821	13 533 946
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	400 000	400 000
Summa långfristiga skulder		400 000	400 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		188 312	72 658
Övriga skulder	12	24 050	22 411
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	144 390	107 497
Summa kortfristiga skulder		356 752	202 566
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 331 573	14 136 512
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		6 097 000	6 097 000
Summa ställda säkerheter		6 097 000	6 097 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

MN FL MB  

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Byggnader	20-100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)
Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)
Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

MN FL MS  

Not 2 Föreningens intäkter

	2015	2014
Hysesintäkter bostäder	0	4 859
Hysesintäkter lokaler	736 404	709 320
Fastighetsskatt	70 380	70 380
Årsavgifter bostäder	533 304	531 122
Kabel-TV	34 560	34 412
Debiterade vattenavgifter	29 090	30 913
Ersättningar ventilation	5 578	31 490
Övriga debiterade kostnader, momsreg	0	18 000
Rabatter årsavgifter bostäder	0	-325
Outhyrt bostäder	0	-3 022
Övriga ersättningar och intäkter ej moms	16 000	16 000
Inkasso/avhysning	1 310	1 440
	1 426 626	1 444 589

Not 3 Underhållskostnader

	2015	2014
Löpande reparationer	210 152	143 682
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	104 359	163 935
	314 511	307 617

Not 4 Driftkostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	51 150	55 766
Obligatorisk ventilationskontroll	99 200	0
Besiktning / Serviceavtal	8 300	9 853
Yttre skötsel / Snöröjning	12 613	20 607
Fastighetsel	43 007	33 166
Uppvärmning	304 997	275 455
Vatten	60 468	41 375
Sophämtning	39 459	48 584
Fastighetsförsäkring	27 151	23 618
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	35 275
Avgälder, arrenden och avgifter	1 085	0
Kabel-TV / Internet	39 370	37 164
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	110 146	109 314
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift fg år	10 519	0
	807 465	690 177

MN FL 148 AB

Not 5 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Förvaltningsarvode	56 322	56 480
Övriga externa tjänster/kostnader	17 360	5 419
Övriga förbrukningsinventarier/material	4 833	9 641
Försäljningskostnader avdragsgill	0	48 925
Möteskostnad styrelse	7 962	16 100
Möteskostnad stämma	4 500	4 364
Övriga förvaltningskostnader	5 395	11 178
Inkasso o KFM-avgifter	1 040	0
Möteskostnad övriga	1 967	0
Momsarvode	1 272	0
	100 651	152 107

Not 6 Byggnader

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	11 132 204	11 132 204
Ingående anskaffningsvärden mark	4 015 368	4 015 368
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 147 572	15 147 572
Ingående avskrivningar enligt plan	-3 602 249	-3 365 187
Årets avskrivningar enligt plan	-237 062	-237 062
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 839 311	-3 602 249
Utgående redovisat värde	11 308 261	11 545 323
Taxeringsvärden byggnader	21 069 000	21 069 000
Taxeringsvärden mark	25 768 000	25 768 000
	46 837 000	46 837 000

Not 7 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Momsfordran	5 585	16 936
Avräkning skattekonto	1 717	1 603
Avräkning Klientmedel ISS	559 491	545 843
Andra kortfristiga fordringar	127 563	0
	694 356	564 382

MN FL MB AB

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetald försäkring	9 085	7 727
Förutbetald kabel-tv	10 196	9 557
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	8 243	11 840
	27 524	29 124

Not 9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	8 317 454	6 871 888	253 011	-1 988 498	27 091
Disposition av föregående års resultat:			-40 587	134 321	-27 091
Årets resultat					-38 768
Belopp vid årets utgång	8 317 454	6 871 888	212 424	-1 854 177	-38 768

Ianspråkstagande från yttre reparationsfonden har skett med 181 098 kronor enligt stämmobeslut.

Not 10 Medlemsinsatser

	2015-12-31	2014-12-31
Inbetalda insatser	8 317 454	8 317 454
Upplåtelseavgifter	6 871 888	6 871 888
	15 189 342	15 189 342

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Swedbank	1,258%	löpande	400 000	400 000
			400 000	400 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 400 000 kronor.

Not 12 Övriga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Mervärdesskatt	28 404	22 361
Övriga skulder	-4 354	0
Avräkning autogiro	0	50
	24 050	22 411


MN FL MRS 

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Uppl räntekostnad Externt	419	671
Förskottsbetalda hyror/avgifter	84 259	53 892
Upplupna uppvärmningskostnader	0	31 287
Upplupna elavgifter	2 345	4 966
Upplupna renhållningsavgifter	3 969	1 543
Upplupna reparationer	51 231	6 984
Beräknat arvode för revision	0	8 153
öresavrundning	0	0
Upplupna avtalskostnader	2 167	0
	144 390	107 496

Stockholm 2016-05-10


Karl Dingertz
Ordförande


Filip Lundqvist
Kassör


Fredrik Björklund
Sekreterare


Matti Nikkola


Mats Björke

Min revisionsberättelse har lämnats

Arne Norlin
Revisor

