

Årsredovisning
för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PENNAN 9
Organisationsnummer 716419-7654

Räkenskapsåret 2019
2019-01-01 - 2019-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Pennan 9 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 15 juni 2020. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i redovisningen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 15 juni 2020



Karl Dingertz
Ordförande

Årsredovisning

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PENNAN 9

Organisationsnummer 716419-7654

Räkenskapsåret 2019

2019-01-01 - 2019-12-31

Penan FB
Ark
[Signature]

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Pennan 9 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Styrelsens säte: Stockholm

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i kronor (kr).

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	8

MSN
PK
70
OK
K

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändmål 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.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 271 kvadratmeter lokalytor.

På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 32 lägenheter (bostadsrätter) samt tre lokaler (lokalhyresgäster).

Total bostadsyta:	1 925 kvadratmeter (m ²)
Total lokalyta:	528 kvadratmeter (m ²)

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.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Bostadsrätterna. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningen äger tomten.

Föreningen har haft oförändrade avgifter för bostadsrättshavarna sedan år 2008.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 27 maj 2019 konstituerat sig och bestått enligt följande:

Ordinarie ledamöter	Karl Dingertz, ordförande Matti Nikkola, sekreterare Olof Lundström, kassör Fredrick Björklund Per Kåks
---------------------	---

Suppleanter	Malin Forsberg Lagerholm Liselott Törngren
-------------	---

Styrelsen har efter föreningsstämman i maj 2020 fram till april 2021 haft tre sammanträden samt därtill löpande avstämningar per e-post. Styrelsen har haft ett informellt arbetsutskott för ledning av renoverings- och underhållsprojekt bestående av ordförande, sekreterare och kassör.

Styrelsen har inte erhållit arvode för sitt uppdrag utan erhållt bättre middag i enlighet med beslut på föreningsstämman.

Revisorer

Ordinarie revisor	Arne Norlin
-------------------	-------------

Revisorsuppleant	Anders Lagerträd. Avgått på grund av restriktioner i sin tjänst augusti 2019.
------------------	--

MJN
PK
AS
Al.
★

Valberedning

Till valberedning vid ordinarie föreningsstämma 2019 valdes Leyla Sarac och Lena Smedh.

Förvaltning och väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen och styrelsen har under året upprätthållit förvaltning och löpande redovisning i egen regi för att hålla nere kostnaderna och förvalta medlemmarnas ekonomiska intressen.

För fastigheten finns en underhållsplan upprättad som uppdateras av styrelsen vid behov. År 2021 skall underhållsplanen femårsrevideras.

Under året har undersökning och mätning av radon genomförts. Efter analys har åtgärd inom ventilation vidtagits i en lägenhet. I övrigt är värden godkända enligt gällande riktlinjer.

OVK-besiktning har genomförts där slutgodkännande sker år 2020 efter korrigerande åtgärder i ett par lägenheter.

Under året har en överlåtelse av bostadsrätt ägt rum. Enligt föreningens stadgar och styrelsebeslut debiteras köparen/säljaren vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet.

Pantsättningsavgift debiteras pantsättare med 1% av prisbasbeloppet vid varje ny pantsättning.

Styrelsen har beviljat ett fåtal ansökningar om ny eller förlängd uthyrning i andra hand. Styrelsen har tillämpat fastställd policy för andrahandsupplåtelse. Då styrelsen beviljar en ansökan om andrahandsupplåtelse uttas en avgift om 10% av prisbasbeloppet proportionerligt per år.

Efter större renoveringar åren 2017-2018 med byte av tak, renovering av vind, renovering av restaurang Nem Nem efter branden i december 2017 samt renovering av samtliga fönster 2018 har styrelsen avvaktat med större renoveringsprojekt och underhåll år 2019. Dels i prioritering men även för att återhämta kassaflöde och likviditet.

Styrelsen har under år 2019 förberett två större projekt, som redovisats och godkänts vid föreningsstämman i maj 2019, avseende en helrenovering och omdisponering av källaren samt nybyggnation av boyta på plan fem.

Som en del i detta föräländes inte lokalhyreskontraktet för hyresgästen och träningsklubben Tip Muay Thai IF. Lokalhyresgästen flyttade från fastigheten efter mer än 10 år som hyresgäst i december 2019.

Restaurang Nem Nem hade brand i köket i december 2017. Renovering pågick fram till juli 2018 varefter restaurangen öppnade. Verksamheten bytte ägare 14 maj 2019 efter att föreningen erhållit ersättning för sina ekonomiska krav på tidigare ägare och godkänt nya ägaren.

Föreningen har stabil ekonomi och nyckeltal. Styrelsens planering är att genomföra nödvändiga och planerade renoverings- och underhållsarbeten under kommande fyra år utan avgiftshöjning. Däremot kan behov av ytterligare finansiering genom höjning av lån behöva ske. Föreningen har sedan 2017 ett lån upptaget vid handelsbanken om 2 000 000 SEK.

Trivsel för medlemmar

Trivselaktiviteter har under året genomförts enligt föreningens tradition, finansierat av föreningen:

- Middag på pizzeriarestaurangen i anslutning till föreningsstämman
- Kräftskiva på gården
- Julpynt och julgran med glögg och pepparkakor

PK
MN
AZ
★

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Resultat efter finansiella poster (tkr)	202	-621	91	231	-39
Balansomslutning (tkr)	15 915	15 706	14 423	13 989	14 332
Soliditet (%)	84%	85%	96%	99%	95%
Kassalikviditet (%)	509%	352%	194%	172%	847%
Långfristig skuld per bostadskvadratmeter (kr)	1 039	1 039	182	0	208

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	8 317 454	6 871 888	315 370	-2 294 343	
Årets resultat före resultatdisposition					202 050
<i>Resultatdisposition enligt styrelsens förslag till årsstämman.</i>					
Fond för yttre underhåll			33 397		-33 397
Ianspråktagande av fond				168 653	
Balanseras i ny räkning					
Belopp vid årets utgång	8 317 454	6 871 888	348 767	-2 125 690	168 653
<i>Givet stämmans beslut.</i>					

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten till förfogande stående vinstmedel

ansamlad förlust	-2 294 343
årets vinst	202 050
	-2 092 293
disponeras så att	
Reservering till yttre reparationsfond	33 397
Ianspråktagande av yttre reparationsfond	0
I ny räkning överförs	-2 125 690


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

MSN PK
PK ll.


Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 552 265	1 539 737
Övriga rörelseintäkter		940	283 500
Summa rörelseintäkter		1 553 205	1 823 237
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3, 4	-679 959	-1 650 915
Övriga externa kostnader	5	-277 860	-373 057
Personalkostnader		0	0
Summa rörelsekostnader		-957 819	-2 023 972
Rörelseresultat		595 386	-200 735
Avskrivningar			
Avskrivningar	6	-365 448	-396 094
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	-10 104
Räntekostnader och liknande resultatposter		-27 889	-14 570
Summa finansiella poster		-27 889	-24 674
Resultat efter avskrivningar och finansiella poster		202 049	-621 503
Resultat före skatt		202 049	-621 503
Årets resultat		202 049	-621 503

MSW
FC
FZ
el.
~~Å~~

Balansräkning	Not	2018-12-31	Utgående 2019-12-31
TILLGÅNGAR (kronor)			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	14 338 689	13 973 240
Summa materiella anläggningstillgångar		14 338 689	13 973 240
Summa anläggningstillgångar		14 338 689	13 973 240
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Pågående arbete		75 461	75 461
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		348 907	30 677
Övriga fordringar	7	162 495	167 024
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	118 683	15 934
Summa kortfristiga fordringar		630 085	213 635
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		662 702	1 652 838
Summa kassa och bank		662 702	1 652 838
Summa omsättningstillgångar		1 368 248	1 941 934
SUMMA TILLGÅNGAR		15 706 937	15 915 174

M&W
FK
PB
al.


Balansräkning	Not	2018-12-31	Utgående 2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		15 189 342	15 189 342
Balkongfond		107 500	121 500
Yttre reparationsfond		315 370	348 767
Summa bundet eget kapital		15 612 212	15 659 609
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 672 840	-2 294 343
Årets resultat		-621 503	168 653
Summa fritt eget kapital		-2 294 343	-2 125 690
Summa eget kapital		13 317 869	13 533 919
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	2 000 000	2 000 000
Summa långfristiga skulder		2 000 000	2 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		6 641	65 215
Skatteskulder	10	125 835	130 000
Övriga skulder	11	153 143	108 409
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	103 449	77 631
Summa kortfristiga skulder		389 068	381 255
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 706 937	15 915 174

PK
FB
MSU
AS

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Föreningens fond för planenligt 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. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över nyttjandeperioden. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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 balansomslutningen.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångarna i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter lokaler	814 844	815 496
Fastighetsskatt	98 205	82 440
Avgifter bostäder, överlåtelse och andrahandsupplåtelse	547 369	543 111
Kabel-tv	34 560	34 560
Debiterade varmvattenavgifter	43 607	29 461
Ersättningar avfallshantering	13 680	34 668
Inkasso/Påminnelseavgifter	0	0
Vidarefakturerering externt momspliktigt	940	283 250
Övrigt	0	251
	1 553 205	1 823 237

MJW PC *FFS* *ll*

Not 3 Underhållskostnader

Löpande reparationer	12 272	304 835
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	0	692 402
	12 272	997 237

Not 4 Driftkostnader

Fastighetsskötsel, entreprenadstädning, övrig städning	60 599	57 586
Besiktning / Serviceavtal	5 741	4 279
Yttre skötsel / Snöröjning	6 113	6 113
Fastighetsel	72 793	60 093
Uppvärmning	287 819	278 607
Vatten	67 152	64 930
Sophämtning	29 349	40 458
Fastighetsförsäkring	33 019	29 747
Kabel-tv	41 866	31 357
Skadegörelse, klottersanering	15 404	2 200
Hiss, underhåll och besiktning	9 353	19 880
Trivsel, gård mm	3 017	4 434
Avlopp, stamspolning, fettavskiljare, tvättstuga	33 321	53 628
Konsultkostnader, besiktningar, skador	2 141	10 366
	667 687	663 678

Not 5 Övriga externa kostnader

Förvaltningskostnader	396	3 261
Övriga externa tjänster	21 191	286 120
Förbrukningsinventarier och material	612	550
Möteskostnad styrelse	5 650	0
Möteskostnad föreningsstämma	2 801	3 855
Övriga förvaltningskostnader, bank, redovisningssystem	3 458	3 807
Föreningsavgifter (branchorganisation)	5 030	4 930
Periodiseringar och justering tidigare års resultat	108 722	-55 301
Fastighetsskatt	130 000	125 835
	277 860	373 057

MEW PC *PC* *PC*

Not 6 Byggnader och mark

Ingående anskaffningsvärde byggnad	15 118 306	14 520 555
Anskaffningsvärde mark	4 015 368	4 015 368
Årets anskaffningsvärde, reinvestering	0	597 751
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	19 133 674	19 133 674

Ingående avskrivningar enligt plan	-4 794 985	-4 399 091
Årets avskrivningar enligt plan	-365 449	-395 894
Utgående ackumulerande avskrivningar	-5 160 434	-4 794 985

Utgående bokfört värde	13 973 240	14 338 689
-------------------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärden byggnader	20 537 000	20 537 000
Taxeringsvärden mark	32 907 000	32 907 000
	53 444 000	53 444 000

Not 7 Övriga fordringar

Skattekonto	45 914	42 881
Debiterad preliminärskatt	121 110	119 614
Andra kortfristiga fordringar		0
	167 024	162 495

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald Kabel-tv avgift	10 455	10 204
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 478	5 030
	15 933	15 234

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långivare och ställda säkerheter

	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek, Handelsbanken	90 dagar	2 000 000	2 000 000
Ställd säkerhet för skuld till kreditinstitut		2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar		2 350 000	2 350 000
		2 350 000	2 350 000

Not 10 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Ej fastställd fastighetsskatt år 2019	130 000	125 835
	130 000	125 835

MAN
DRC
TK
[Signature]

Not 11 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Mervärdesskatt	47 288	108 973
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	61 121	44 170
	108 409	153 143

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förskottsbetalda avgifter/hyror	77 631	103 449
	77 631	103 449


Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Genomförd OVK besiktning under år 2019 har efter korrigerande åtgärder inneburit ett godkännande i mars 2020. Ventilationsanläggningen i en av restauranglokalerna skall bytas alternativt helrenoveras.

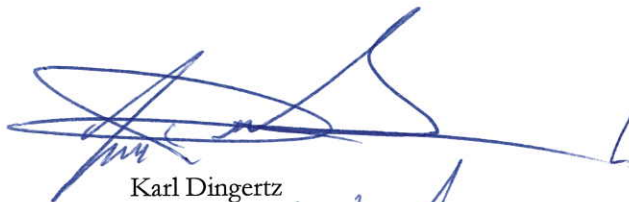
Projektering och upphandling av förädling tidigare råvindsyta till boyta på plan fem påbörjades i enlighet med tidigare erhållt stämmobeslut och byggnadslov. Efter slutgranskning av kalkyl beslöt styrelsen i april 2020 att avbryta projektet då kostnaden skulle överstiga överblickbar prognostiserad hyres- eller försäljningsintäkt av ytan. Detta bl.a. på grund av nya krav kring brandisolering och nödutgångar. Styrelsen beslöt att renovera utrymmet som förråd för uthyrning, samt att behålla och renovera det mindre gästrummet.

Styrelsen arbetar på projektering och genomförande av helrenoveing och omdisponering av källarplan från hösten 2020. Målet är att projektet är färdigt till våren/sommaren år 2021.

Under mars år 2020 drabbades världen och Sverige av en pandemi genom viruset Covid-19. Marknaden för t ex restauranger har drabbats av en allvarlig ekonomisk kris. Styrelsen har beslutat att reducera hyreskostnaden för våra två restauranghyresgäster med 50% under perioden april-juli 2020. 50% av denna reduktion ska föreningen kunna söka stadsbidrag för och få tillbaka, vilket innebär att föreningens minskade hyresintäkt prognostiseras till ca 60 000 kronor.

Ma
PK
PS
Ch.


Stockholm den 25 maj 2020



Karl Dingertz
Styrelseledamot



Matti Nikkola
Sekreterare



Olof Lundström
Kassör



Per Käks
Ledamot



Fredrik Björklund
Ledamot

Min revisionsberättelse har avgivits 8 / 5 2020



Arne Norlin
Revisor



Revisionsberättelse

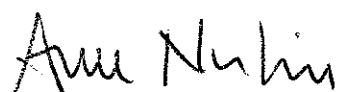
Till Årsmötet i Bostadsrättsföreningen Pennan 9, 716419-7654

Jag har granskat årsredovisning, bokföring samt styrelsens förvaltning under 2019.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige.

Jag anser att min revision ger oss grund för att tillstyrka att årsmötet fastställer föreningens resultaträkning och balansräkning samt föreslår att årsmötet beviljar styrelsen ansvarsfrihet.

Stockholm 8/6 2020



Arne Norlin