

Årsredovisning

för

Brf Pennan 11

769604-4713

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Pennan 11 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Brf Pennan 11 är en bostadsrättsförening som i föreningens hus på Siargatan 17 i Stockholm, upplåter bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen upplåter även en lägenheter samt två lokaler med hyresrätt. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I fastigheten har bl.a. följande arbeten genomförts under 2020.

- Renovering av taket
- Rengöring och intrimning av ventilation i huset
- Putsning av sockeln på fasaden mot gatan
- Renovering av lokalen mot gatan
- Uppdelning av elen i lokalerna för att ge möjlighet till två olika hyresgäster
- Uthyrning av lokalen mot gatan
- Den ena lägenheten som varit upplåten som hyresrätt har ombildats till bostadsrätt och upplåtits till hyresgästen

Medlemsinformation

Styrelsen har sedan den extra föreningsstämman 17 maj 2020 haft följande sammansättning:

Tobias Carlsson, ordförande
Carina Ekström, ledamot
Michael Omota, ledamot
Tina Huttenlocher, suppleant


Ordinarie föreningsstämma hölls 17 maj 2020. Stämman beviljade då styrelsen ansvarsfrihet.

Nio protokollförda styrelsemöten, en föreningsstämma och ett medlemsmöte har hållits under 2020.

Föreningen har 26 medlemslägenheter varav en med hyresrätt. Föreningen upplåter två lokaler med hyresrätt. Föreningen har även fem parkeringsplatser i garaget för uthyrning till föreningens medlemmar, samtliga var uthyrda vid årets utgång.

Lägenhetsfördelningen är:	1 rok	4 st
	2 rok	15 st
	3 rok	7 st

Totalytan är enligt taxeringsbeskedet 1.746 kvm, varav 1.312 kvm utgör lägenhetsyta och 434 kvm lokalyta.

Under året har 6 bostadsrätter fått nya ägare. 

Fastigheten är ej upplåten med tomträtt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Den ekonomiska förvaltningen har sedan 1 april 2016 skötts av Katarina Synnergård, Rotsac Konsult AB.

Sedan en extra föreningsstämma 7 februari 2021 har styrelsen följande sammansättning:

Linn Warfvinge, ordförande
Michael Omota, ledamot
Anton Wemander Grahm, ledamot
Carina Ekström, ledamot
Tina Huttenlocher, ledamot
Momo Tham, suppleant
David Wingqvist, suppleant

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	627	648	648	648
Lån/kvm bostadsrättyta	6 305	8 602	8 602	8 602
Elkostnad/kvm totalyta	34	31	31	26
Värmekostnad/kvm totalyta	128	134	136	132
Kapitalkostnad/kvm totalyta	71	59	39	26
Nettoomsättning	1 133	1 221	1 253	1 242
Resultat efter finansiella poster	-973	-804	-109	-529
Soliditet (%)	72,2	64,2	65,1	65,6

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	20 471 082	1 528 885	823 480	-2 038 279	-804 192	19 980 976
Ökning av insatskapital	763 400	2 486 600				3 250 000
Till reparationsfonder			154 454	-958 646	804 192	0
Årets resultat					-972 802	-972 802
Belopp vid årets utgång	21 234 482	4 015 485	977 934	-2 996 925	-972 802	22 258 174

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 996 924
årets förlust	-972 802
	-3 969 726

behandlas så att	
avsättes till fond för yttre underhåll, 0,3% av taxeringsvärdet	145 454
avsättes till reparationsfond balkonger	9 000
i ny räkning överföres	-4 124 180
	-3 969 726

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Årsavgifter, hyror mm	2	1 132 781	1 221 440
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 132 781	1 221 440
Rörelsekostnader	3		
Driftskostnader		-1 611 057	-1 500 639
Övriga externa kostnader		-81 074	-136 182
Personalkostnader		-28 390	-24 641
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-261 909	-261 908
Summa rörelsekostnader		-1 982 430	-1 923 370
Rörelseresultat		-849 649	-701 930
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 142	2 133
Räntekostnader och liknande resultatposter		-125 295	-104 395
Summa finansiella poster		-123 153	-102 262
Resultat efter finansiella poster		-972 802	-804 192
Resultat före skatt		-972 802	-804 192
Årets resultat		-972 802	-804 192

9

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	28 981 095	29 227 737
Inventarier, verktyg och installationer	5	22 902	38 169
Summa materiella anläggningstillgångar		29 003 997	29 265 906
Summa anläggningstillgångar		29 003 997	29 265 906
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		237 571	179 926
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 904	5 175
Summa kortfristiga fordringar		245 475	185 101
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 578 992	1 667 204
Summa kassa och bank		1 578 992	1 667 204
Summa omsättningstillgångar		1 824 467	1 852 305
SUMMA TILLGÅNGAR		30 828 464	31 118 212



Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		21 234 482	20 471 082
Upplåtelseavgifter		4 015 485	1 528 885
Fond för yttre underhåll		977 934	823 480
Summa bundet eget kapital		26 227 901	22 823 447
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 996 924	-2 038 279
Årets resultat		-972 802	-804 192
Summa fritt eget kapital		-3 969 727	-2 842 470
Summa eget kapital		22 258 174	19 980 977
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	7 900 000	10 400 000
Summa långfristiga skulder		7 900 000	10 400 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		118 015	228 563
Skatteskulder		106 316	105 374
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		445 959	403 298
Summa kortfristiga skulder		670 290	737 235
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 828 464	31 118 212

T

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:1) om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	1 %
Ombyggnationer	5 %
Inventarier, verktyg och installationer	20 %

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Årsavgifter, hyror mm

	2020	2019
Årsavgifter	785 994	783 576
Hyror lägenhet	161 060	161 244
Hyror lokal, garage	179 377	246 021
Fastighetsskatt		13 599
Div intäkter, kostnadsers hyreslägenhet.	6 349	17 000
	1 132 780	1 221 440

Not 3 Rörelsens kostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel och städning	109 708	129 841
Reparationer	865 109	255 696
Taxebundna kostnader och uppvärmning	375 937	368 272
Teknisk förvaltning	81 420	38 482
Övriga driftskostnader	81 299	93 366
Fastighetsskatt	53 834	52 482
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	119 640	136 182
Fönsterrenovering 2019	0	562 500
	1 686 947	1 636 821

Not 4 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 244 233	32 244 233
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 244 233	32 244 233
Ingående avskrivningar	-3 016 496	-2 769 854
Årets avskrivningar	-246 642	-246 642
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 263 138	-3 016 496
Utgående redovisat värde	28 981 095	29 227 737

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	231 498	231 498
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	231 498	231 498
Ingående avskrivningar	-193 329	-178 063
Årets avskrivningar	-15 267	-15 266
Utgående ackumulerade avskrivningar	-208 596	-193 329
Utgående redovisat värde	22 902	38 169

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank	0,829	1 000 000	1 000 000
Swedbank	0,796	5 500 000	3 000 000
Swedbank	0,829	1 400 000	1 400 000
Swedbank	0,953	0	2 000 000
Swedbank	0,933		3 000 000
		7 900 000	10 400 000

Not 7 Ställda säkerheter

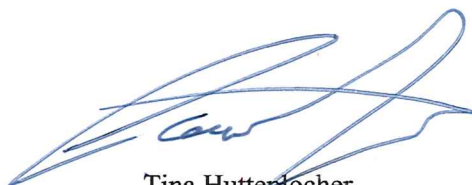
	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	17 000 000	17 000 000
	17 000 000	17 000 000

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Stockholm 13/4-21



Linn Warfvinge
Ordförande



Tina Huttenlocher



Carina Ekström



Michel Omota



Anton Wemander Graham

Min revisionsberättelse har lämnats 28/4-2021



SELVER KERPUJEVIC
AUKTORISERAD REVISOR

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Pennan 11
Org.nr. 769604-4713

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Pennan 11 för år 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktor eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Pennan 11 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 28 april 2021



Selver Krpuljevic
Auktoriserad revisor