



Årsredovisning 2020

Brf Pennfaten
Org. 716417-4240

Innehållsförteckning

| | |
|------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 3 |
| Resultaträkning | 7 |
| Balansräkning | 8 |
| Kassaflödesanalys | 10 |
| Noter | 11 |
| Underskrifter | 15 |

Kontaktinformation
Bäckvägen 63, 126 47 HÄGERSTEN
pennfaten@gmail.com

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, Org.nr 559108-7738
Mail: info@simpleko.se
www.simpleko.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse 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 ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastigheter, Pennfatet 1, Pennfatet 4 och Pennfatet 5 i Stockholms kommun förvärvades 1990-12-31.

Föreningens fastigheter består av 3 flerbostadshus på adress Bäckvägen 57-67. Fastigheterna byggdes 1945 och har värdeår 1964-65.

Tomträttsavtal finns till fastigheterna då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt.

Tomträttsavgälden är per 2020-12-31 totalt på 126 400 kr/år för alla tre fastigheter. Tomträttsavtalet för Pennfatet 1 gäller t.o.m 2023-03-31 och tomträttsavtalen för Pennfatet 4 och 5 gäller t.o.m 2022-12-31.

Den totala byggnadsytan uppgår till 1 894 kvm, varav 1 894 kvm utgör lägenhetsyta. I föreningen finns 16 parkeringsplatser. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende. I dagsläget är det ingen kö till parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning
38 st 2 rum och kök
1 st 3 rum och kök

Av dessa lägenheter är 38 upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt.

Föreningen har inga uthyrda lokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos If Skadeförsäkringar. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2014, vilken sträcker sig 15 år. Planen uppdateras fortlöpande.

| Tidigare års genomförda åtgärder | År |
|---|-----------|
| Inklädning av skorstenar med plåt | 2018 |
| Byte av värmesystem till underhålls- fri fjärrvärme | 2017-2018 |
| Staket & belysning parkeringsplats | 2017 |
| Indragning fiber | 2016 |
| Underhåll tvättstuga och torkrum | 2016 |
| Renovering skorstenar | 2016 |
| Nytt grus p-platser | 2016 |
| Extra säkerhetslås fönster bottenplan | 2016 |
| Lösullsisolering | 2015 |
| OVK och justering av ventilation | 2015 |
| Radonmätning | 2012 |
| Trapphus och fasader | 2010 |
| Säkerhetsdörrar | 2009 |
| Stambyte | 2005 |
| Balkonger | 1996 |
| Fönsterbeklädnad | 1993 |
| Tak | 1980 |

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med ADB Fastighetsförvaltning AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-09-22 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 1990-11-15. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2020-11-30. Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 54. Nyttillkomna medlemmar under året är 13. Antalet medlemmar som utträtt under året är 14. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 53. Under året har 9 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 190 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 476 kr.

Avgift för andrahandsuthyrning debiteras medlemmen under den period som lägenheten hyrs ut, f n är avgiften 4 760 kr per helår.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-06-14 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

| | |
|--------------------|-----------------|
| Alf Johansson | ledamot/ordf. |
| Rickard Rydbäck | ledamot/sekr |
| Helena Örn | ledamot/ekonomi |
| Caroline Andersson | ledamot/ekonmi |
| Lars Englund* | ledamot/teknik |
| Annie Jonasson | ledamot/info. |
| Nina Berglund | suppleant |
| Oskar Lindbom | suppleant |
| Filip Hahrs | suppleant |

* Lars Englund avgick ur styrelsen i januari 2021 pga. utflytt ur föreningen.

Till **revisor** har BoRevision AB Revisionsbyrå valts.

Valberedningen består av Alex Åström och Ella Schartner varav den förstnämnde är sammankallande.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 8 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Frågan om stadgeändring togs upp på två stämmor, den ordinarie föreningsstämman samt en extastämma 2020-10-18. De nya stadgarna registrerades 2020-11-30.

Händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört underhåll av fastigheten:

- Renoverat alla fönster och målat fönsterbrädorna.
- Låtit bygga en uteplats i trä, möblerad med två fasta grillar.
- Slipat och fernissat alla portar invändigt och utvändigt

Utöver detta har ett digitalt bokningssystem för tvättstugan installerats samt att återvinningen utökats med plats och matavfall.

Föreningens resultat för år 2020 är en förlust med 1 351 Kkr. Resultatet för år 2020 är sämre än resultatet för 2019. Driftskostnaderna har under 2020 ökat jämfört med 2019 och detta beror på att föreningen genomfört underhållsåtgärder som belastat resultatet för 2020. I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens räntekostnader har under år 2020 ökat vilket beror på att ytterligare lån har tagits upp under året för att finansiera underhållsåtgärder.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån har föreningen ett negativt kassaflöde. Anledningen till detta är det negativa kassaflödet från den löpande sektorn som påverkas av underhållsåtgärderna. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför 2021 beslutades om fortsatt oförändrade avgifter.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

| Genomförd åtgärd | Kkr |
|---|-------|
| Anläggning uteplats med två fasta grillar | 69 |
| Underhåll av ytterdörrar | 90 |
| Fönsterrenovering | 1 295 |

02

Planerat underhållsbehov av föreningens fastigheter beräknas till ca 40 Kkr, se tabell. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet av styrelsen fastställd underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

| Planerad åtgärd | År | Kostnad/Kkr. |
|--------------------------|------|--------------|
| OVK | 2021 | 13 |
| Byte av radiatorventiler | 2021 | 27 |

Förändring Eget kapital

| | Inbetalda insatser | Upplåtelseavgifter | Yttre fond | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|----------------------------|--------------------|--------------------|------------|---------------------|----------------|------------|
| Belopp vid årets ingång | 7 458 838 | 4 537 727 | 366 513 | -2 145 583 | -34 746 | 10 182 749 |
| Resultatdisp enl stämma: | | | | | | |
| Avsättning till yttre fond | | | 218 900 | -218 900 | | |
| Balanseras i ny räkning | | | | -34 746 | 34 746 | |
| Årets resultat | | | | | -1 351 162 | -1 351 162 |
| Belopp vid årets utgång | 7 458 838 | 4 537 727 | 585 413 | -2 399 229 | -1 351 162 | 8 831 587 |

Flerårsöversikt

| | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|---|--------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning, Kkr | 1 776 | 1 679 | 1 639 | 1 759 | 1 737 |
| Resultat efter finansiella poster, Kkr | -1 351 | -38 | -61 | 179 | -713 |
| Soliditet, % | 45,7 | 49,8 | 48,7 | 49,5 | 49,6 |
| Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 825 | 825 | 825 | 825 | 825 |
| Lån per kvm bostadsrättsyta, kr | 5 531 | 5 401 | 5 588 | 5 561 | 5 642 |
| Insats per kvm bostadsrättsyta, kr | 4 049 | 4 049 | 4 049 | 4 049 | 4 049 |
| Genomsnittlig skuldränta, % * | 1,09 | 0,99 | 0,74 | 1,18 | 0,91 |
| Fasighetens belåningsgrad, % ** | 55,7 | 53,1 | 53,6 | 52,1 | 51,7 |
| Elkostnad per kvm totalyta | 21 | 26 | 45 | 105 | 112 |
| Värmekostnad (olja) per kvm totalyta | 0 | 0 | 0 | 43 | 0 |
| Värmekostnad (fjärrvärme) per kvm totalyta*** | 148 | 148 | 99 | 0 | 0 |
| Vattenkostnad per kvm totalyta | 27 | 22 | 28 | 28 | 26 |

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

*** Uppvärmning med fjärrvärme startade 2018-03-07, innan dess värmdes fastigheten med olja.

Resultatdisposition

| | |
|--|------------|
| Förslag till behandling av föreningens resultat: | |
| Balanserat resultat | -2 399 229 |
| Årets resultat | -1 351 162 |
| | <hr/> |
| | -3 750 391 |
| Styrelsen föreslår att: | |
| Till yttre fond avsätts | 218 900 |
| Ur yttre fond ianspråkstas | -804 313 |
| I ny räkning överföres | -3 164 978 |
| | <hr/> |
| | -3 750 391 |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges. *08*

[Handwritten signatures]

RESULTATRÄKNING

| | | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|---|---|--------------------------|--------------------------|
| Rörelsens intäkter m.m. | | | |
| Årsavgifter och hyresintäkter | 2 | 1 707 185 | 1 678 811 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 68 901 | 0 |
| Summa rörelsens intäkter m.m. | | 1 776 086 | 1 678 811 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Driftkostnader | 4 | -2 280 422 | -928 194 |
| Övriga externa kostnader | 5 | -187 651 | -147 300 |
| Personalkostnader | 6 | -45 614 | -36 546 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -503 528 | -500 786 |
| Summa rörelsens kostnader | | -3 017 215 | -1 612 826 |
| Rörelseresultat | | -1 241 129 | 65 985 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Räntekostnader | | -110 033 | -100 731 |
| Summa finansiella poster | | -110 033 | -100 731 |
| Resultat efter finansiella poster | | -1 351 162 | -34 746 |
| Årets resultat | | -1 351 162 | -34 746 |

02

BALANSRÄKNING

| | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | Not | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 7 | 18 298 488 | 18 748 922 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 8 | 719 799 | 745 547 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 19 018 287 | 19 494 469 |
| Summa anläggningstillgångar | | 19 018 287 | 19 494 469 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 18 462 | 18 688 |
| Övriga fordringar | | 15 825 | 15 825 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 9 | 121 850 | 117 635 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 156 137 | 152 148 |
| Kassa och bank | | 143 992 | 789 945 |
| Summa omsättningstillgångar | | 300 129 | 942 093 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 19 318 416 | 20 436 562 |

02



BALANSRÄKNING

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | |
| Eget kapital | | |
| Bundet eget kapital | | |
| Medlemsinsatser | 11 996 565 | 11 996 565 |
| Fond för yttre underhåll | 585 413 | 366 513 |
| Summa bundet eget kapital | 12 581 978 | 12 363 078 |
| Fritt eget kapital | | |
| Balanserad vinst eller förlust | -2 399 229 | -2 145 584 |
| Årets resultat | -1 351 162 | -34 746 |
| Summa fritt eget kapital | -3 750 391 | -2 180 330 |
| Summa eget kapital | 8 831 587 | 10 182 748 |
| Långfristiga skulder | 10 | |
| Skulder till kreditinstitut | 3 888 409 | 9 598 409 |
| Summa långfristiga skulder | 3 888 409 | 9 598 409 |
| Kortfristiga skulder | | |
| Kortfristig del av långfristiga skulder | 6 300 000 | 360 000 |
| Leverantörsskulder | 46 738 | 80 564 |
| Aktuell skatteskuld | 4 729 | 0 |
| Övriga skulder | 20 886 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11 226 067 | 214 841 |
| Summa kortfristiga skulder | 6 598 420 | 655 405 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 19 318 416 | 20 436 562 |

02

KASSAFLÖDESANALYS

| | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | -1 241 129 | 65 985 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 503 528 | 500 786 |
| Erlagd ränta | -110 033 | -100 731 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -847 634 | 466 040 |
| Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital | | |
| Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar | 226 | 3 750 |
| Minskning(+)/ökning(-) av fordringar | -4 215 | -23 720 |
| Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder | -33 826 | 19 110 |
| Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder | 36 841 | -182 580 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -848 608 | 282 600 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av inventarier, verktyg och installationer | -27 346 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -27 346 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Upptagna långfristiga lån | 230 000 | 0 |
| Amortering långfristiga lån | 0 | -335 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 230 000 | -335 000 |
| Förändring av likvida medel | -645 954 | -52 400 |
| Likvida medel vid årets början | 789 945 | 842 345 |
| Likvida medel vid årets slut | 143 992 | 789 945 |

02

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

| | | |
|-------------------------|--------|----------|
| Byggnad | 1,2 % | 80 år |
| Fastighetsförbättringar | 1,2 % | 80 år |
| Stambyte | 5 % | 40 år |
| Elanläggning | 3,33 % | 30 år |
| Värmeanläggning | 5 % | 20 år |
| Inventarier | 5-20 % | 5 -20 år |
| Installationer | 5-20 % | 5 -20 år |

Fastighetslån

Revisorernas branschorganisation, FAR har kommit med ett uttalande, RevU 18, som syftar till att få en enhetlig praxis vad gäller redovisning av lån i bostadsrättsföreningar. Skulder som förfaller till betalning alternativt villkorsändras nästkommande räkenskapsår ska redovisas som kortfristiga i sin helhet oavsett om syftet är att lånen ska förlängas under många år framöver eller ej.

Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 429 kr per lägenhet.

Yttre fond

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

02



NOTER

Noter till resultaträkningen

| Not 2 | Årsavgifter och hyresintäkter | 2020 | 2019 |
|-------|--|------------------|------------------|
| | Årsavgifter bostäder | 1 520 340 | 1 520 340 |
| | Hyresintäkter, bostäder | 59 700 | 59 700 |
| | Hyresintäkter, p-plats | 55 680 | 48 000 |
| | Hyresintäkter, övrigt | 45 523 | 44 802 |
| | Överlåtelseavgifter | 10 587 | 2 299 |
| | Pantsättningsavgifter | 5 187 | 1 395 |
| | Avgift andrahandsuthyrning | 10 168 | 2 275 |
| | Summa årsavgifter och hyresintäkter | 1 707 185 | 1 678 811 |
| | | | |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter | 2020 | 2019 |
| | Försäkringsersättning | 68 901 | 0 |
| | Summa övriga rörelseintäkter | 68 901 | 0 |
| | | | |
| Not 4 | Driftkostnader | 2020 | 2019 |
| | Fastighetsskötsel | 44 208 | 72 313 |
| | Städ | 37 112 | 40 692 |
| | Fastighetsel | 40 549 | 50 134 |
| | Fjärrvärme | 281 133 | 279 369 |
| | Vatten och avlopp | 50 564 | 40 946 |
| | Sophämtning | 30 905 | 40 271 |
| | Kabel-TV | 10 673 | 10 506 |
| | Fastighetsförsäkring | 80 116 | 63 804 |
| | Tomträttsavgäld | 125 700 | 125 647 |
| | Reparationer och underhåll | 1 501 287 | 98 680 |
| | Fastighetsavgift | 55 731 | 53 703 |
| | Övriga driftkostnader | 22 444 | 52 129 |
| | Summa driftkostnader | 2 280 422 | 928 194 |
| | | | |
| Not 5 | Övriga externa kostnader | 2020 | 2019 |
| | Revisionsarvode | 19 900 | 21 100 |
| | Ekonomisk förvaltning | 70 714 | 67 362 |
| | Övriga ersättningar ekonomisk förv. | 15 774 | 4 149 |
| | Advokatkostnader | 28 263 | 0 |
| | Konsultarvoden | 0 | 9 625 |
| | Bankkostnader | 7 055 | 6 382 |
| | Övriga administrationskostnader | 27 257 | 38 682 |
| | Kundförlust | 18 688 | 0 |
| | Summa övriga externa kostnader | 187 651 | 147 300 |

NOTER

| Not 6 | Personalkostnader | 2020 | 2019 |
|-------|--------------------------------|---------------|---------------|
| | Styrelsearvode | 36 000 | 29 600 |
| | Sociala avgifter | 9 614 | 6 946 |
| | Summa personalkostnader | 45 614 | 36 546 |

Noter till balansräkningen

| Not 7 | Byggnader och mark | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-------|--|--------------------------|--------------------------|
| | Ingående anskaffningsvärde | 26 298 083 | 26 298 083 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 26 298 083 | 26 298 083 |
| | Ingående avskrivningar | -7 549 161 | -7 098 727 |
| | Årets avskrivningar | -450 434 | -450 434 |
| | Utgående ackumulerade avskrivningar | -7 999 595 | -7 549 161 |
| | Utgående redovisat värde | 18 298 488 | 18 748 922 |
| | Redovisat värde byggnader | 8 671 990 | 8 818 846 |
| | Redovisat värde fastighetsförbättringar | 9 626 498 | 9 930 076 |
| | Summa redovisat värde | 18 298 488 | 18 748 922 |
| | <i>Taxeringsvärde</i> | | |
| | Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader: | 39 800 000 18 800 000 | 39 800 000 18 800 000 |

| Not 8 | Inventarier, verktyg och installationer | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-------|---|------------------|------------------|
| | Ingående anskaffningsvärde | 1 197 196 | 1 197 196 |
| | Inköp | 27 346 | 0 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 1 224 542 | 1 197 196 |
| | Ingående avskrivningar | -451 649 | -401 297 |
| | Årets avskrivningar | -53 094 | -50 352 |
| | Utgående ackumulerade avskrivningar | -504 743 | -451 649 |
| | Utgående redovisat värde | 719 799 | 745 547 |

| Not 9 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-------|---|----------------|----------------|
| | Fastighetsförsäkring | 69 981 | 66 074 |
| | Tomträttsavgäld | 31 425 | 31 425 |
| | Kabel-Tv | 2 676 | 2 668 |
| | Ekonomisk förvaltning | 17 768 | 17 069 |
| | Övr förutbet kostn och uppl int | 0 | 399 |
| | Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 121 850 | 117 635 |

02

NOTER

| Not 10 Långfristiga skulder | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Amortering/villkorsändring inom 2 till 5 år | 3 888 409 | 205 000 |
| Amortering/villkorsändring efter 5 år | 0 | 9 393 409 |
| Summa långfristiga skulder | 3 888 409 | 9 598 409 |

| Kreditgivare | Villkorsändring | Ränta % | Amortering 2021 | Skuld per 2020-12-31 |
|---|-----------------|---------|--------------------|-------------------------|
| Nordea | 2021-09-15 | 1,00 | 0 | 6 200 000 |
| Nordea | 2024-01-29 | 0,73 | 0 | 3 193 409 |
| Nordea | 2022-11-15 | 0,52 | 100 000 | 795 000 |
| Summa | | | 100 000 | 10 188 409 |
| <i>Kortfristig del av långfristiga skulder:</i> | | | | |
| Amortering 2021 | | | | -100 000 |
| Lån för villkorsändring under 2021 | | | | -6 200 000 |
| Summa långfristiga skulder | | | | 3 888 409 |

| Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Förutbetalda avgifter / hyror | 137 743 | 132 492 |
| Upplupna räntekostnader | 7 130 | 6 756 |
| Upplupen elkostnad | 3 514 | 5 401 |
| Upplupet revisionsarvode | 20 000 | 20 100 |
| Övriga upplupna kostnader | 57 680 | 50 092 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 226 067 | 214 841 |

02

NOTER

Övriga noter

| Not 12 Ställda säkerheter | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 12 245 300 | 12 245 300 |
| Summa ställda säkerheter | 12 245 300 | 12 245 300 |

Not 13 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Mot bakgrund av utbrottet av Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet.

Stockholm 2021-03-23

Alf Johansson

Rickard Rydbäck

Annie Jonasson

Helena Örn

Caroline Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats den 31/03 2021.

Lena Zuzulyak
Revisor BoRevision Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Pennfaten, org.nr. 716417-4240

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Pennfaten för räkenskapsåret 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 och kassaflöde 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 revisionssed 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.

Övriga upplysningar

Stämman 20-06-14 valde BoRevision till revisor. Undertecknad revisor från BoRevision är således inte med namn vald av stämman.

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 uppger, 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 osäkerhetsfaktorn 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.

02

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed 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 31/03 2021

.....
Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor