

# **Årsredovisning**

**för**

## **Brf Pennan 11**

769604-4713

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Brf Pennan 11 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### *Allmänt om verksamheten*

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

I fastigheten har bl.a. följande arbeten genomförts under 2019.

- Energideklaration
- Renovering av köket i en hyresrätt
- Fönsterrenovering
- Byte av fönster i vindslägenheterna
- OVK-besiktning (Obligatorisk ventilationskontroll)
- Radonmätning
- Samordnat inköp och installationer av markiser i deltagande lägenheter

### **Medlemsinformation**

Styrelsen har sedan den extra föreningsstämman den 8 september 2019 följande sammansättning:

Lena Risberg, ordförande  
Carina Ekström, ledamot  
Michael Omota, ledamot  
Tina Huttenlocher, ledamot  
Anna Sander, suppleant  
Tobias Carlsson, suppleant  
Mimi Billing, suppleant

Ordinarie föreningsstämma hölls 12 maj 2019. Stämman beviljade då styrelsen ansvarsfrihet. En extra föreningsstämma hölls 8 september 2019.

Tio protokollförda styrelsemöten och två föreningsstämmor har hållits under 2019.

Föreningen har 26 medlemslägenheter varav två med hyresrätt. Föreningen upplåter en lokal med hyresrätt. Föreningen har även fyra parkeringsplatser i garaget för uthyrning till föreningens medlemmar, varav två 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 2 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.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgift/kvm bostadsrättyta	648	648	648	641
Lån/kvm bostadsrättyta	8 602	8 602	8 602	8 602
Elkostnad/kvm totalyta	31	31	26	27
Värmekostnad/kvm totalyta	134	136	132	137
Kapitalkostnad/kvm totalyta	59	39	26	18
Nettoomsättning	1 221	1 253	1 242	1 241
Resultat efter finansiella poster	-804	-109	-529	227
Soliditet (%)	64	65	66	66

### **Förändring av eget kapital**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgift</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	20 471 082	1 528 885	698 641	-1 804 031	-109 409	<b>20 785 168</b>
Disposition av föregående års resultat:				-109 409	109 409	<b>0</b>
Till reparationsfonder				-124 839		<b>-124 839</b>
Årets resultat					-804 192	<b>-804 192</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>20 471 082</b>	<b>1 528 885</b>	<b>698 641</b>	<b>-2 038 279</b>	<b>-804 192</b>	<b>19 856 137</b>

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 038 279
årets förlust	-804 192
	<b>-2 842 471</b>

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	-2 996 925
	<b>-2 842 471</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Årsavgifter, hyror mm	2	1 221 440	1 253 187
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 221 440</b>	<b>1 253 187</b>
<b>Rörelsekostnader</b>	3		
Driftskostnader		-1 500 639	-719 777
Övriga externa kostnader		-136 182	-282 260
Personalkostnader		-24 641	-32 855
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-261 908	-261 908
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 923 370</b>	<b>-1 296 800</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-701 930</b>	<b>-43 613</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 133	2 120
Räntekostnader och liknande resultatposter		-104 395	-67 916
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-102 262</b>	<b>-65 796</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-804 192</b>	<b>-109 409</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-804 192</b>	<b>-109 409</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-804 192</b>	<b>-109 409</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	29 227 737	29 474 379
Inventarier, verktyg och installationer	5	38 169	53 435
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>29 265 906</b>	<b>29 527 814</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>29 265 906</b>	<b>29 527 814</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		179 926	213 844
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 175	6 934
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>185 101</b>	<b>220 778</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 667 204	2 165 999
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 667 204</b>	<b>2 165 999</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 852 305</b>	<b>2 386 777</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>31 118 212</b>	<b>31 914 591</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		20 471 082	20 471 082
Upplåtelseavgifter		1 528 885	1 528 885
Fond för yttre underhåll		823 480	698 641
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>22 823 447</b>	<b>22 698 608</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-2 038 279	-1 804 031
Årets resultat		-804 192	-109 409
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 842 470</b>	<b>-1 913 440</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>19 980 977</b>	<b>20 785 168</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	10 400 000	10 400 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 400 000</b>	<b>10 400 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		228 563	83 994
Skatteskulder		105 374	105 212
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		403 298	540 217
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>737 235</b>	<b>729 423</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>31 118 212</b>	<b>31 914 591</b>

## 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

	2019	2018
Årsavgifter	783 576	783 576
Hyror lägenhet	161 244	156 624
Hyror lokal, garage	246 021	291 804
Fastighets skatt	13 599	18 132
Div intäkter, kostnadsers hyreslägenhet.	17 000	3 052
	<b>1 221 440</b>	<b>1 253 188</b>

### Not 3 Rörelsens kostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel och städning	129 841	98 401
Reparationer	255 696	79 882
Taxebundna kostnader och uppvärmning	368 272	375 461
Teknisk förvaltning	38 482	36 060
Övriga driftskostnader	93 366	77 081
Fastighetsskatt	52 482	52 892
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	136 182	282 260
Fönsterrenovering 2019	562 500	0
	<b>1 636 821</b>	<b>1 002 037</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 244 233	32 244 233
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>32 244 233</b>	<b>32 244 233</b>
Ingående avskrivningar	-2 769 854	-2 523 212
Årets avskrivningar	-246 642	-246 642
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 016 496</b>	<b>-2 769 854</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>29 227 737</b>	<b>29 474 379</b>

### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	231 498	193 317
Inköp		38 181
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>231 498</b>	<b>231 498</b>
Ingående avskrivningar	-178 063	-162 796
Årets avskrivningar	-15 266	-15 267
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-193 329</b>	<b>-178 063</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>38 169</b>	<b>53 435</b>

### Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank	0,819	1 000 000	1 000 000
Swedbank	0,933	3 000 000	3 000 000
Swedbank	0,819	1 400 000	1 400 000
Swedbank	0,953	2 000 000	2 000 000
Swedbank	0,933	3 000 000	3 000 000
		<b>10 400 000</b>	<b>10 400 000</b>

### Not 7 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	17 000 000	17 000 000
	<b>17 000 000</b>	<b>17 000 000</b>

Stockholm den 15 april 2020

Lena Risberg  
Ordförande

Tina Huttenlocher

Carina Ekström

Michel Omota

Min revisionsberättelse har lämnats

Selver Krpuljevic  
Auktoriserad revisor