



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Pennan 24

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-03-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1983-03-14 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-05 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

##### Styrelsen

David Karl Manne Solvin	Ordförande
Maria Chiara Benfatto	Ledamot
Sofia Karin Palmer	Ledamot
Eva Annika Svanberg	Ledamot
Maria Sörlin	Ledamot

Erik Anders Emanuel Hilmertz	Suppleant	Avgick i september
Stephanie Sarah Maria Rydle	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
-----------------	------------------	----------------------

##### Valberedning

Katarina Carlquist  
Lillebeth Holmdahl

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-12.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
PENNAN 24	1984	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1936 och består av 1 flerbostadshus.

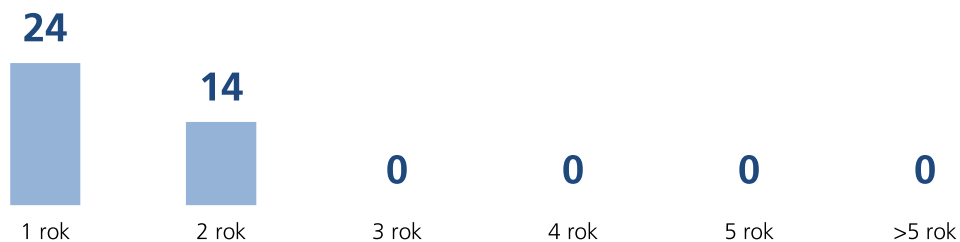
Värdeåret är 1958.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 547 m<sup>2</sup>, varav 1 422 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 125 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 37 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Camilla Thulin Design AB	90 m <sup>2</sup>	2023-06-30
Musikstudio	35 m <sup>2</sup>	2023-10-31

### Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>
Stamspolning	2020
Fiberinstallation	2017
Röklucka restaurerad	2017
Taksäkerhet åtgärdad	2016
Byte av undercentral	2015
Murning av yttertrappa	2014
Avrinningsbrunn	2013
Balkongrenovering	2012
Takrenovering	2012
Fasadrenovering	2012
Nytt entréparti	2011
Trapphusmålning	2010
VA-stambyte, VVC	2010
Elstambyte; källare, servis	2010
Värmestamventiler, cirkulationspump	2010
Tvättstuga, ytskikt	2010
Ny V/A & gasservis	2010
Tryckstegringspump	2010
Fönsterrenovering, energiglas	2008 - 2009
Elstambyte; lägenheter, stigare	2002 - 2003
Undercentral (styrningen)	1998

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

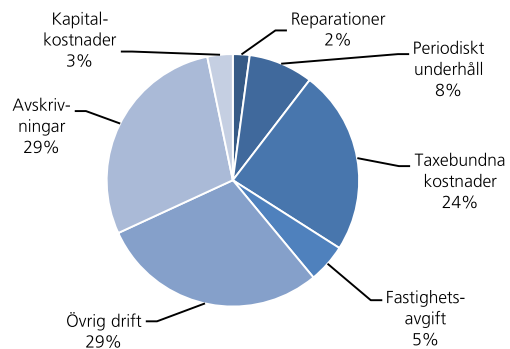
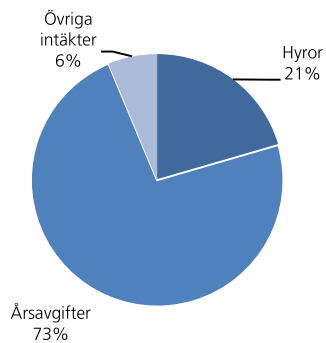
<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Internetleverantör	Bahnhof
Fastighetskötsel	Energibevakning AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	Skarings Rutinstäd AB
Snöskottning	Plåtentusiasterna
Fibernät	IP-Only installatör

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 162 058</b>	<b>1 373 379</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 276 926	1 276 215
Finansiella intäkter	2	10
Minskning kortfristiga fordringar	0	64 027
Ökning av kortfristiga skulder	99 649	0
	<b>1 376 577</b>	<b>1 340 252</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 034 579	977 655
Finansiella kostnader	49 501	59 845
Ökning av kortfristiga fordringar	73 252	0
Minskning av långfristiga skulder	0	500 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	14 074
	<b>1 157 333</b>	<b>1 551 574</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 381 302</b>	<b>1 162 058</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>219 245</b>	<b>-211 322</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi fick in en ny hyresgäst i vår fina lokal på 90 kvm på markplan, vilket ger ökade inkomster för föreningen. Föreningen anlidade inför flytten en elfirma som drog om elen, samt renoverade golvet i ett av rummen i lokalen. Hyresgästerna har på egen hand fortsatt renoveringen.

Under året har vi gjort en stamspolning för att förlänga livslängden på våra stammar.

Vi har även genomfört en OVK kontroll.

Stockholms stad / miljöförvaltningen har varit på ett tillsynsbesök för att kontrollera att vi följer egenkontrollen.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 37 st

Överlåtelser under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 51

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 50

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	679	679	679	679
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 530	1 502	1 469	1 410
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 927	4 927	5 291	5 323
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	25	29	25	24
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	156	163	168	161
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	29	31	30	29
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	32	39	64	64
Soliditet (%)	56	57	56	56
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-242	-205	-152	-184
Nettoomsättning (tkr)	1 277	1 276	1 262	1 193

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 422 m<sup>2</sup> bostäder och 125 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	3 509 282	0	0	3 509 282
Upplåtelseavgifter	11 044 541	0	0	11 044 541
Fond för yttre underhåll	150 000	50 000	0	100 000
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>14 703 823</b>	<b>50 000</b>	<b>0</b>	<b>14 653 823</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-5 302 702	-50 000	-204 833	-5 047 869
Årets resultat	-241 919	-241 919	204 833	-204 833
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-5 544 621</b>	<b>-291 919</b>	<b>0</b>	<b>-5 252 702</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>9 159 202</b>	<b>-241 919</b>	<b>0</b>	<b>9 401 121</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-241 919
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 252 702
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-50 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-5 544 621</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

124 959
<b>-5 419 662</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 276 926	1 276 215
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 276 926</b>	<b>1 276 215</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 3	-872 288	-734 329
Övriga externa kostnader	Not 4	-116 299	-197 329
Personalkostnader	Not 5	-45 993	-45 997
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-434 766	-443 558
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 469 346</b>	<b>-1 421 213</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-192 420</b>	<b>-144 998</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	10
Räntekostnader och liknande resultatposter		-49 501	-59 845
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-49 499</b>	<b>-59 835</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-241 919</b>	<b>-204 833</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-241 919</b>	<b>-204 833</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 7,15	14 797 813	15 232 579
Maskiner	Not 8	0	0
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>14 797 813</b>	<b>15 232 579</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>14 800 613</b>	<b>15 235 379</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 382 070	1 154 415
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	83 879	19 038
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 465 949</b>	<b>1 173 453</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		7 727	7 727
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>7 727</b>	<b>7 727</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 473 676</b>	<b>1 181 180</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>16 274 289</b>	<b>16 416 559</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		14 553 823	14 553 823
Fond för yttre underhåll	Not 13	150 000	100 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>14 703 823</b>	<b>14 653 823</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 302 702	-5 047 869
Årets resultat		-241 919	-204 833
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 544 621</b>	<b>-5 252 702</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>9 159 202</b>	<b>9 401 121</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	0	3 390 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>3 390 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	6 780 000	3 390 000
Leverantörsskulder		152 124	132 003
Skatteskulder		10 669	7 393
Övriga skulder		75 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	97 295	96 043
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 115 088</b>	<b>3 625 439</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>16 274 289</b>	<b>16 416 559</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsrenovering	20 år	20 år
Elanläggning	40 år	40 år
Stambyte	40 år	40 år
Fasad	50 år	50 år
Tvättmaskin o torktumlare	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	934 720	934 720
Hyror bostäder	46 836	46 836
Hyror lokaler	214 737	210 024
Bredbandsintäkter	73 872	73 872
Avgift andrahandsuthyrning	6 772	10 759
Öresutjämning	-11	3
	<b>1 276 926</b>	<b>1 276 215</b>

<b>Not 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	36 576	35 916
	Fastighetsskötsel beställning	8 747	2 329
	Snöröjning/sandning	5 000	10 000
	Städning entreprenad	40 268	46 656
	Städning enligt beställning	9 141	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	23 750	0
	Hissbesiktning	2 326	2 254
	Gemensamma utrymmen	59	0
	Gård	0	1 493
	Serviceavtal	2 826	2 826
	Förbrukningsmateriel	172	1 284
		<b>128 865</b>	<b>102 758</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	5 551	308
	Sophantering/återvinning	0	2 544
	Lås	12 040	1 750
	VVS	1 488	20 226
	Elinstallationer	2 200	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 458	0
	Hiss	7 178	2 481
	Skador/klotter/skadegörelse	0	5 500
		<b>31 915</b>	<b>32 809</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Lokaler	22 500	0
	Tvättstuga	32 084	0
	VVS	39 125	0
	Elinstallationer	31 250	0
		<b>124 959</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	38 896	45 097
	Värme	241 752	251 955
	Vatten	44 605	47 881
	Sophämtning/renhållning	34 317	33 397
		<b>359 570</b>	<b>378 330</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	63 374	58 941
	Kabel-TV	11 061	10 923
	Bredband	76 152	76 152
		<b>150 587</b>	<b>146 016</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>76 392</b>	<b>74 416</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>872 288</b>	<b>734 329</b>

<b>Not 4</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Juridiska åtgärder	16 672	79 063
	Inkassering avgift/hyra	900	850
	Revisionsarvode extern revisor	14 175	14 175
	Föreningskostnader	438	1 493
	Fritids- och trivselkostnader	1 455	1 675
	Förvaltningsarvode	76 016	74 862
	Administration	1 223	3 460
	Korttidsinventarier	0	4 416
	Konsultarvode	0	10 674
	Tidningar facklitteratur	0	1 352
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 420	5 310
		<b>116 299</b>	<b>197 329</b>
<b>Not 5</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	35 000	35 000
	Sociala kostnader	10 993	10 997
		<b>45 993</b>	<b>45 997</b>
<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	49 845	49 845
	Förbättringar	384 921	384 921
	Inventarier	0	8 791
		<b>434 766</b>	<b>443 558</b>

<b>Not 7</b>	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	19 964 856	19 964 856
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>19 964 856</b>	<b>19 964 856</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 732 277	-4 297 510
	Årets avskrivningar enligt plan	-434 766	-434 766
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 167 043</b>	<b>-4 732 277</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>14 797 813</b>	<b>15 232 579</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 377 000	1 377 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	15 557 000	15 557 000
	Taxeringsvärde mark	31 252 000	31 252 000
		<b>46 809 000</b>	<b>46 809 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	44 600 000	44 600 000
	Lokaler	2 209 000	2 209 000
		<b>46 809 000</b>	<b>46 809 000</b>
<b>Not 8</b>	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	50 673	50 673
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>50 673</b>	<b>50 673</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-50 673	-50 673
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-50 673</b>	<b>-50 673</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 9</b>	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	77 663	77 663
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>77 663</b>	<b>77 663</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-77 663	-68 872
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-8 791
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-77 663</b>	<b>-77 663</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 10</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800	
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>	
<b>Not 11</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
	Skattekonto	1 374	84	
	Klientmedel hos SBC	1 373 575	1 154 331	
	Fordringar	7 121	0	
		<b>1 382 070</b>	<b>1 154 415</b>	
<b>Not 12</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
	Försäkring	64 841	0	
	Bredband	19 038	19 038	
		<b>83 879</b>	<b>19 038</b>	
<b>Not 13</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
	Vid årets början	100 000	50 000	
	Reservering enligt stadgar	50 000	50 000	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0	
	<b>Vid årets slut</b>	<b>150 000</b>	<b>100 000</b>	
<b>Not 14</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
		<b>2020-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Nordea	0,650 %	3 390 000	3 390 000
	Nordea	0,780 %	3 390 000	3 390 000
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>6 780 000</b>	<b>6 780 000</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 780 000	-3 390 000
			<b>0</b>	<b>3 390 000</b>
				<b>Villkors- ändringsdag</b>
				2021-02-25
				2021-02-17

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 780 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.



<b>Not 15</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	7 400 000	7 400 000

<b>Not 16</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vatten	8 205	7 999
	Ränta	4 909	5 163
	Avgifter och hyror	84 181	82 881
		<b>97 295</b>	<b>96 043</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Inför 2021 har vi planerat att se över sophantering, för en mer hållbar lösning inför framtiden.

Underhållsplan är under behandling.

Åtgärder som fick anmärkningar på OVK kommer åtgärdas.

---

## Styrelsens underskrifter

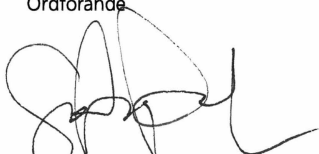
---

STOCKHOLM den 13/04 2021



David Karl Manne Solvin  
Ordförande

Maria Chiara Benfatto  
Ledamot



Sofia Karin Palmer  
Ledamot



Eva Annika Svanberg  
Ledamot



Maria Sörlin  
Ledamot

Stephanie Rydell  
STEPHANIE SARAH MARIA RYDLE  
tjänstgörande suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats den 28/4 2021



Carina Toresson  
Extern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Pennan 24, org.nr 716418-0536.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Pennan 24 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens 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 för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 24 för räkenskapsåret 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 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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 28/4 2021



Carina Toresson

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2021</b>	<b>Utfall 2020</b>	<b>Budget 2020</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	934 000	934 720	934 000
Hyror bostäder	46 000	46 836	46 000
Hyror lokaler	358 000	214 737	208 000
Bredbandsintäkter	73 000	73 872	73 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	6 772	0
Öresutjämning	0	-11	0
	<b>1 411 000</b>	<b>1 276 926</b>	<b>1 261 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel entreprenad	-38 000	-36 576	-40 000
Fastighetskötsel beställning	-3 000	-8 747	-5 000
Snöröjning/sandning	-10 000	-5 000	-10 000
Städning entreprenad	-49 000	-40 268	-39 000
Städning enligt beställning	0	-9 141	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-23 750	0
Hissbesiktning	-3 000	-2 326	-3 000
Gemensamma utrymmen	0	-59	0
Gård	-7 000	0	-6 000
Serviceavtal	-3 000	-2 826	-3 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-172	-1 000
	<b>-114 000</b>	<b>-128 865</b>	<b>-107 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-30 000	0	-29 000
Tvättstuga	0	-5 551	0
Lås	0	-12 040	0
VVS	0	-1 488	0
Elinstallationer	0	-2 200	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-3 458	0
Hiss	0	-7 178	0
	<b>-30 000</b>	<b>-31 915</b>	<b>-29 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Lokaler	0	-22 500	0
Tvättstuga	0	-32 084	0
Sophantering/återvinning	-50 000	0	0
VVS	0	-39 125	0
Ventilation	-59 000	0	0
Elinstallationer	0	-31 250	0
	<b>-109 000</b>	<b>-124 959</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-47 000	-38 896	-41 000
Värme	-263 000	-241 752	-271 000
Vatten	-48 000	-44 605	-47 000
Sophämtning/renhållning	-35 000	-34 317	-39 000
	<b>-393 000</b>	<b>-359 570</b>	<b>-398 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-62 000	-63 374	-61 000
Kabel-TV	-12 000	-11 061	-12 000
Bredband	-80 000	-76 152	-80 000
	<b>-154 000</b>	<b>-150 587</b>	<b>-153 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-75 000	-76 392	-74 450
	<b>-75 000</b>	<b>-76 392</b>	<b>-74 450</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Juridiska åtgärder	0	-16 672	0
Inkassering avgift/hyra	0	-900	0
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-14 175	-15 000
Föreningskostnader	-2 000	-438	-1 000
Styrelseomkostnader	0	0	-3 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-1 455	0
Förvaltningsarvode	-79 000	-76 016	-77 000
Administration	-5 000	-1 223	-5 000
Tidningar facklitteratur	-2 000	0	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 420	-11 000
	<b>-111 000</b>	<b>-116 299</b>	<b>-112 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-36 000	-35 000	-36 000
Arbetsgivaravgifter	-9 000	-10 993	-9 000
	<b>-45 000</b>	<b>-45 993</b>	<b>-45 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-50 000	-49 845	-50 000
Förbättringar	-385 000	-384 921	-385 000
Inventarier	0	0	-7 000
	<b>-435 000</b>	<b>-434 766</b>	<b>-442 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 466 000</b>	<b>-1 469 346</b>	<b>-1 360 450</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-55 000</b>	<b>-192 420</b>	<b>-99 450</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	2	0
Låneräntor	-99 000	-49 225	-99 000
Räntekostnader skattekonto	0	-10	0
Övriga räntekostnader	0	-266	0
	<b>-99 000</b>	<b>-49 499</b>	<b>-99 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-154 000</b>	<b>-241 919</b>	<b>-198 450</b>

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)