

Årsredovisning
för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PENNAN 9

Organisationsnummer 716419-7654

Räkenskapsåret 2020

2020-01-01 - 2020-12-31



Årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Pennan 9 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Styrelsens säte: Stockholm

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

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

Innehåll

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Tilläggsupplysningar

Sida

3
7
8
10

MSW *Alke* PK
AK

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändmål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60% bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 271 kvadratmeter lokalytor.

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

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

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

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

Föreningen äger tomten.

Föreningen har haft oförändrade avgifter för bostadsrättshavarna sedan år 2008.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 15 juni 2020 konstituerat sig och bestått enligt följande:

Ordinarie ledamöter	Karl Dingertz, ordförande Matti Nikkola, sekreterare Olof Lundström, kassör Liselott Törngren Per Kåks
---------------------	--

Suppleanter	Conny Gustafsson Malin Forsberg Lagerholm
-------------	--

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

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Alla DC" and "HKE".

Revisorer

Ordinarie revisor Arne Norlin
Revisorsuppleant Fredrik Björklund

Valberedning

Till valberedning vid ordinarie föreningsstämma 2019 valdes Jenny Smedh och Erika Lindh.

Förvaltning och väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

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

OVK-besiktning har slutförts med ett slutgodkännande under år 2020.

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

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

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

Styrelsen har i uppdrag av föreningsstämman projekterat och ansökt om bygglov och installation av bergvärme. Föreningen beviljades bygglov efter kompletteringar och förändring av borplan.

Detta projekt blir en integrerad del av hela källarrenoveringen och omdisponering av ytor, ett projekt som förhoppningsvis kan komma igång under 2021 och vara klart under 2022. I detta projekt planeras för nytt cykelrum för föreningens medlemmar och boende med ingång direkt från Åsögatan.

Investeringskostnaden för bergvärme och renovering av källarplanet prognostiseras till ca 3,5 MSEK.

Under året har inte källaren haft någon hyresgäst med anledning av projektering. En utebliven hyresintäkt om ca 220 000 SEK.

Den planerade och bygglovsbeviljade ombyggnaden av förrådsyta till boyta på plan fem kunde till sist inte genomföras då godkända utrymningsvägar vid brand inte kunde tillskapas på ett rimligt sätt. Styrelsen beslöt att avbryta projektet och att istället hyra ut ytan till extern hyresgäst som förråd. Detta ger en hyresintäkt till föreningen. Projektets kostnader för bl.a. bygglov, arkitekt, konstruktör samt iordningställande av lokalen för uthyrning har resultatförts istället för att vara en investering, ca 150 000 SEK.

msw 

Under mars drabbades världen och Sverige av en pandemi genom viruset Covid-19. Marknaden för t ex restauranger drabbades hårt av en allvarlig ekonomisk kris. Styrelsen beslöt att reducera hyreskostnaden för våra två restauranghyresgäster med 50% under perioden april-juli 2020. 50% av denna reduktion fick föreningen tillbaka genom statsbidrag. Föreningens subvention uppgick till 44 000 SEK.

Styrelsen beslöt att investera i nya tvättmaskiner och torkskåp i den gemensamma tvättstugan. Den gamla maskinparken var väl avskriven och förbrukad efter ca 20 år. Tre nya industritvättmaskiner samt torkskåp med högsta energiklass installerades i november. Investeringen uppgick till ca 250 000 SEK och skrivs av över fem år.

Föreningen har stabil ekonomi och nyckeltal. Styrelsens planering är att genomföra nödvändiga och planerade renovering- och underhållsarbeten under kommande fyra år utan avgiftshöjning. Däremot kommer föreningens investeringar- och underhåll behöva finansieras genom ytterligare lån.

Föreningen har sedan 2017 ett lån upptaget vid Handelsbanken om 2 000 000 SEK.

Trivsel för medlemmar

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

- Middag på gården i anslutning till föreningsstämman
- Arbetslunch på en av restaurangerna i anslutning till städdag

Julpynt av julgran med glögg och pepparkakor samt Kräftskivan fick ställas in på grund av coronapandemin och de allmänna rekommendationerna från Folkhälsomyndigheten.

MSW
PR
2/18

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Resultat före bokslutsdispositioner (tkr)	-359	202	-621	91	231
Balansomslutning (tkr)	15 655	15 915	15 706	14 423	13 989
Soliditet (%)	84%	84%	85%	96%	99%
Kassalikviditet (%)	397%	509%	352%	194%	172%
Långfristig skuld per bostadskvadratmeter (kr)	1 039	1 039	1 039	182	0

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	8 317 454	6 871 888	348 767	-2 125 690	
Årets resultat före resultatdisposition					-358 766
<i>Resultatdisposition enligt styrelsens förslag till årsstämman.</i>					
Fond för yttre underhåll			33 397		-33 397
Ianspråktagande av fond					
Balanseras i ny räkning				-392 163	
Belopp vid årets utgång	8 317 454	6 871 888	382 164	-2 517 853	-392 163
<i>Givet stämmans beslut.</i>					

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten till förfogande stående vinstmedel

ansamlad förlust	-2 125 690
årets vinst/förlust	-358 766
	-2 484 456
disponeras så att	
Reservering till yttre reparationsfond	33 397
Ianspråktagande av yttre reparationsfond	0
I ny räkning överförs	-2 517 853

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

M JW 

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 552 265	1 206 232
Övriga rörelseintäkter		940	43 980
Summa rörelseintäkter		1 553 205	1 250 212
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3, 4	-679 959	-969 912
Övriga externa kostnader	5	-277 860	-192 674
Personalkostnader		0	-2 997
Summa rörelsekostnader		-957 819	-1 165 583
Rörelseresultat		595 386	84 629
Avskrivningar			
Avskrivningar	6	-365 448	-414 263
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-27 889	-29 133
Summa finansiella poster		-27 889	-29 133
Resultat efter avskrivningar och finansiella poster		202 049	-358 766
Resultat före skatt		202 049	-358 766
Årets resultat före bokslutsdispositioner		202 049	-358 766

Handwritten signature and initials
Moullé TR
T/S

Balansräkning	Not	Utgående 2019-12-31	Utgående 2020-12-31
TILLGÅNGAR (kronor)			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	13 973 240	13 803 031
Inventarier			195 242
Summa materiella anläggningstillgångar		13 973 240	13 803 031
Summa anläggningstillgångar		13 973 240	13 803 031
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Pågående arbete		75 461	45 425
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		30 677	7 486
Övriga fordringar	7	167 024	297 572
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	15 934	0
Summa kortfristiga fordringar		213 635	305 058
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 652 838	1 501 625
Summa kassa och bank		1 652 838	1 501 625
Summa omsättningstillgångar		1 941 934	1 852 108
SUMMA TILLGÅNGAR		15 915 174	15 655 138

Mon

 H&E

Balansräkning	Not	Utgående 2019-12-31	Utgående 2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		15 189 342	15 189 342
Balkongfond		121 500	135 500
Yttre reparationsfond		348 767	382 164
Summa bundet eget kapital		15 659 609	15 707 006
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 294 343	-2 125 690
Årets resultat före bokslutsdisposition		202 050	-358 766
Fondering		-33 397	-33 397
Summa fritt eget kapital		-2 125 690	-2 517 853
Summa eget kapital		13 533 919	13 189 153
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	2 000 000	2 000 000
Summa långfristiga skulder		2 000 000	2 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		65 215	9 017
Skatteskulder	10	130 000	288 304
Övriga skulder	11	108 409	66 871
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	77 631	101 794
Summa kortfristiga skulder		381 255	465 986
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 915 174	15 655 138

now
Aller R
[Signature]

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Föreningens fond för planenligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver) i procent av balansomslutningen.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångarna i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2019	2020
Hysesintäkter lokaler	814 844	501 924
Fastighetsskatt	98 205	68 170
Avgifter bostäder, överlåtelse och andrahandsupplåtelse	547 369	543 846
Kabel-tv	34 560	34 560
Debiterade varmvattenavgifter	43 607	44 832
Ersättningar avfallshantering	13 680	12 540
Påminnelseavgifter	0	360
Statligt hyresbidrag Covid-19	940	44 135
Övrigt	0	-155
	1 553 205	1 250 212

msw Allen PK
2020/11/18

Not 3 Underhållskostnader

	2019	2020
Löpande reparationer eller enligt underhållsplan	12 272	302 701
	12 272	302 701

Not 4 Driftkostnader

	2019	2020
Fastighetsskötsel, entreprenadstädning, övrig städning	60 599	71 277
Besiktning / Serviceavtal	5 741	35 793
Yttre skötsel / Snöröjning	6 113	6 113
Fastighetsel	72 793	55 165
Uppvärmning	287 819	286 661
Vatten	67 152	57 396
Sophämtning	29 349	29 199
Fastighetsförsäkring	33 019	36 486
Kabel-tv	41 866	53 819
Skadegörelse, klottersanering	15 404	1 467
Hiss, underhåll och besiktning	9 353	9 976
Trivsel, gård mm	3 017	450
Avlopp, stamspolning, fettavskiljare, tvättstuga	33 321	23 410
Konsultkostnader, besiktningar, skador	2 141	0
	667 687	667 211

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2020
Förvaltningskostnader	396	0
Övriga externa tjänster	21 191	0
Förbrukningsinventarier och material	612	8 840
Möteskostnad styrelse	5 650	4 990
Möteskostnad föreningsstämma	2 801	4 000
Övriga förvaltningskostnader, bank, redovisningssystem	3 458	10 352
Föreningsavgifter (branchorganisation)	5 030	5 130
IT-tjänster	0	1 057
Periodiseringar och justering tidigare års resultat	108 722	0
Fastighetsskatt	130 000	158 304
	277 860	192 674

Mdw
Allu PR
THK

Not 6 Byggnader, mark och inventarier

	2019	2020
Ingående anskaffningsvärde byggnad och inventarier	15 118 306	15 118 306
Anskaffningsvärde mark	4 015 368	4 015 368
Årets anskaffningsvärde, reinvestering	0	244 053
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	19 133 674	19 377 727
Ingående avskrivningar	-4 794 985	-5 160 434
Årets avskrivningar	-365 449	-414 262
Utgående ackumulerande avskrivningar	-5 160 434	-5 574 696
Utgående bokfört värde	13 973 240	13 803 031
Taxeringsvärden byggnader	20 537 000	20 537 000
Taxeringsvärden mark	32 907 000	32 907 000
	53 444 000	53 444 000

Not 7 Övriga fordringar

	2019	2020
Skattekonto	45 914	43 638
Debiterad preliminärskatt	121 110	253 934
	167 024	297 572

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019	2020
Förutbetald Kabel-tv avgift	10 455	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 478	0
	15 933	0

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långgivare och ställda säkerheter

	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek, Handelsbanken	90 dagar	2 000 000	2 000 000
Ställd säkerhet för skuld till kreditinstitut		2019-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar		2 350 000	2 350 000
		2 350 000	2 350 000

Not 10 Skatteskulder

	2019-12-31	2020-12-31
Fastställd Fastighetsskatt 2019	130 000	144 304
Preliminär Fastighetsskatt 2020		144 000
	130 000	288 304

MJW



Not 11 Övriga skulder

	2019-12-31	2020-12-31
Mervärdesskatt	47 288	37 224
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	61 121	29 647
	108 409	66 871

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2020-12-31
Förskottsbetalda avgifter/hyror	77 631	101 794
	77 631	101 794

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut


Genomförd och godkänd OVK besiktning under år 2019/2020 har behov av några mindre korrigerande åtgärder vilket sker under 2021, främst avseende buller och icke fungerande självdrag i ett par lägenheter.

Styrelsen arbetar på projektering och genomförande av helrenovering och omDispositionering av källarplan från hösten 2021, med installation av bergvärme. Målet är att projektet är färdigt till våren/sommaren år 2022. Då kan även en större del av källaren åter hyras ut till extern hyresgäst.

Under mars år 2020 drabbades världen och Sverige av en pandemi genom viruset Covid-19. Marknaden för t ex restauranger har drabbats av en allvarlig ekonomisk kris. Styrelsen beslöt 2020 att reducera hyreskostnaden för våra två restauranghyresgäster med 50% under perioden april-juli 2020. 50% av denna reduktion fick föreningen stadsbidrag för och fick tillbaka. Coronapandemin kvarstår alltjämt och Regeringen har beslutat för samma stödkonstruktion under 2021. Styrelsen har beslutat att ge samma hyresrabatt som 2020 givet stadsbidrag.

MSW
Allu PK
[Signature]

Stockholm den 17 maj 2021



Karl Dingertz
Ordförande



Matti Nikkola
Sekreterare



Olof Lundström
Kassör



Per Käks
Ledamot



Liselott Törngren
Ledamot

Min revisionsberättelse har avgivits 20/5 2021



Arne Norlin
Revisor

Revisionsberättelse

Till Årsmötet i Bostadsrättsföreningen Pennan 9, 716419-7654

Jag har granskat årsredovisning, bokföring samt styrelsens förvaltning under 2020.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige.

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

Stockholm 20/5 2021



Arne Norlin