

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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

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

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Pennan 21

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2025.
- 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 2000-04-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-09-12 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-13 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

Hans Andrén	Ledamot
Åsa Landerholm	Ledamot
Emilie Olsson	Ledamot

Karl-Erik Larsson	Suppleant
Gertrud Wahlund	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Erik Amberg	Ordinarie Intern
Ruth Andersson	Suppleant Intern

Valberedning

Cathrine Rask	Sammanställande
Ann Charlotte Westberg	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-07.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Pennan 21	2000	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

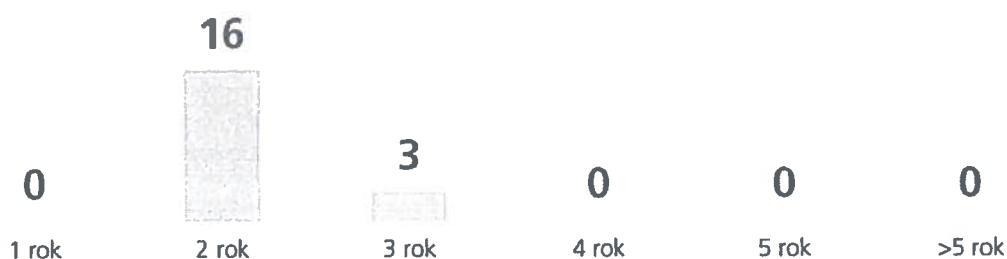
Fastigheten bebyggdes 1936 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1984.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 248 m², varav 1 235 m² utgör lägenhetsyta och 13 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 19 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Hobbyverksamhet	13 m ²	tillsvidare

Gemensamhetsutrymmen

Bastu
Gemensamhetslokal
Cykelrum
Tvättstuga

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering och målning fönsterkarm och yttre båge	2019	Ny färgsättning
Totalrenovering balkonger	2019	Nya bottenplattor, räcken och ny färgsättning
Installation av energiglas	2019	
Renovering och omputsning fasad	2019	Ny färgsättning
Stuprör utbyta	2019	
Installation fiber	2018	Till samtliga medlemmar samt källare
Nytt bastuaggregat	2018	I källarlokal
Ny tryckstegringspump	2018	Vattenpump
Översvämningsskydd tvättstuga	2016	Nytt ytskikt för avlopps bassäng
Totalrenovering hiss	2015	
Ventilation	2013	OVK besiktning
Ny fjärrvärmeanläggning / undercentral	2012	
Byte av port	2011	
Renovering och målning av fönster	2009	
Målning av yttertak	2005	
Nya balkonger	1984	
Omläggning av tak	1984	
Rörstambyte	1984	Totalrenoverad 1984
Renovering av balkonger	1984	
Nyinstallation hiss	1984	
Omputsning av fasad	1984	
Nytt gårdsbjälklag	1984	
Elstambyte	1984	
Planerat underhåll	År	
Uppfräschning innergård	2020-2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

avtal	Leverantör
Internet- och TV leverantör	Com Hem
Ekonomisk förvaltning, lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fjärrvärmecentral, funktionskontroll	Fastighetsägarna
Hiss	Amslerhiss
Städning	Mickes fönsterputs och städ AB
Sotning ventilationskanaler	Peter Sotare
El gemensamma ytor	Nordic Green Energy
Fiberleverantör	IP Only
Hissbesiktning	Inspecta AB

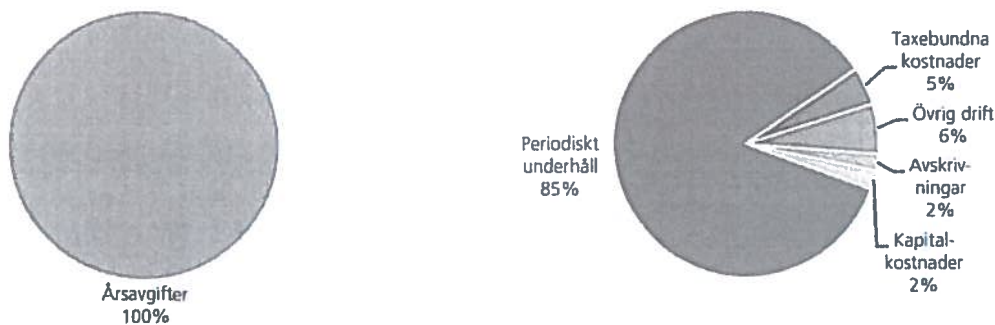
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-05-01 med 5,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	923 812	1 029 920
INBETÄLLNINGAR		
Rörelseintäkter	899 031	884 499
Finansiella intäkter	10	13
Minskning kortfristiga fordringar	3 988	0
Ökning av långfristiga skulder	5 970 499	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	13 075
	6 873 528	897 587
UTBETÄLLNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 988 272	884 334
Finansiella kostnader	142 002	88 139
Ökning av kortfristiga fordringar	0	3 988
Minskning av långfristiga skulder	0	27 234
Minskning av kortfristiga skulder	10 899	0
	6 141 173	1 003 695
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 656 167	923 812
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	732 355	-106 108

*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 1 377 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

En större renovering av fasad, fönster och balkonger på både gatu- och gårdssida i föreningen har genomförts under året inklusive ny färgsättning och installation av energiglas.

Under året drabbades flera lägenheter av en vattenskada orsakad av icke fackmannamässigt utförd renovering av ett badrum i en medlemslägenhet.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 19 st
Överlåtelser under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 25
Tillkommande medlemmar: 1
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 24

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	722	691	691	646
Hyror/m ² hyresrättsyta	554	554	554	554
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 424	2 589	2 611	2 632
Elkostnad/m ² totalyta	37	32	34	47
Värmekostnad/m ² totalyta	155	160	161	162
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	34	23	33
Kapitalkostnader/m ² totalyta	114	71	70	83
Soliditet (%)	46	80	80	80
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-5 357	-228	140	59
Nettoomsättning (tkr)	899	861	861	805

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 235 m² bostäder och 13 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	13 000 000	0	0	13 000 000
Upplåtelseavgifter	811 482	0	0	811 482
Fond för yttre underhåll	736 937	194 375	-40 563	583 125
S:a bundet eget kapital	14 548 419	194 375	-40 563	14 394 607
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 116 891	-194 375	-187 541	-734 975
Årets resultat	-5 356 805	-5 356 805	228 104	-228 104
S:a ansamlad förlust	-6 473 696	-5 551 180	40 563	-963 079
S:a eget kapital	8 074 723	-5 356 805	0	13 431 528

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	-5 356 805
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-922 516
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-194 375
summa balanserat resultat	-6 473 696

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	736 937
att i ny räkning överförs	-5 736 759

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	899 031	860 628
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	23 871
Summa rörelseintäkter		899 031	884 499
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-5 690 044	-474 910
Övriga externa kostnader	Not 5	-298 228	-409 424
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-125 572	-140 144
Summa rörelsekostnader		-6 113 844	-1 024 477
RÖRELSERESULTAT		-5 214 813	-139 978
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10	13
Räntekostnader och liknande resultatposter		-142 002	-88 139
Summa finansiella poster		-141 992	-88 126
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-5 356 805	-228 104
ÅRETS RESULTAT		-5 356 805	-228 104

Balansräkning

TILLGÅNG R		2019-12-31	2018-12-31
NLÄGGNINGSTILLGÅNG R			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	15 735 351	15 858 110
Maskiner	Not 8	0	2 813
Summa materiella anläggningstillgångar		15 735 351	15 860 923
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA NLÄGGNINGSTILLGÅNG R		15 737 351	15 862 923
OMSÄTTNINGSTILLGÅNG R			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 656 167	927 800
Summa kortfristiga fordringar		1 656 167	927 800
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNG R		1 656 167	927 800
SUMMA TILLGÅNG R		17 393 519	16 790 724

Balansräkning

EGET K PIT L OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET K PIT L			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 811 482	13 811 482
Fond för yttre underhåll	Not 11	736 937	583 125
Summa bundet eget kapital		14 548 419	14 394 607
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 116 891	-734 975
Årets resultat		-5 356 805	-228 104
Summa fritt eget kapital		-6 473 696	-963 079
SUMMA EGET K PIT L		8 074 723	13 431 528
LÅNGFRISTIG SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 000 000	2 353 538
Summa långfristiga skulder		6 000 000	2 353 538
KORTFRISTIG SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	3 168 355	844 318
Leverantörsskulder		49 033	59 176
Skatteskulder		26 523	25 793
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	74 885	76 371
Summa kortfristiga skulder		3 318 796	1 005 658
SUMMA EGET K PIT L OCH SKULDER		17 393 519	16 790 724

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 ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

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

□ vskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Maskiner	5 år	5 år

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

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2019	2018
	Årsavgifter	891 798	853 392
	Hyror lokaler	7 200	7 200
	Öresutjämning	33	36
		899 031	860 628

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
	Fakturerade kostnader	0	23 870
	Övriga intäkter	0	1
		0	23 871

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	22 188	21 756
	Hissbesiktning	1 839	1 771
	Gemensamma utrymmen	32	2 409
	Serviceavtal	8 360	8 311
	Förbrukningsmateriel	1 981	1 312
		34 400	35 559
	Reparationer		
	Tvättstuga	4 401	0
	Bastu/pool	0	8 838
	Lås	199	0
	VVS	0	4 353
	Elinstallationer	0	24 000
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	906
	Hiss	24 479	0
		29 079	38 097
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	5 269 901	0
	Värmeanläggning	0	40 563
		5 269 901	40 563
	Taxebundna kostnader		
	El	46 628	40 531
	Värme	193 833	199 361
	Vatten	35 272	42 943
	Sophämtning/renhållning	11 867	13 411
		287 600	296 246
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	37 081	33 304
	Kabel-TV	5 460	5 348
		42 541	38 652
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	26 523	25 793
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	5 690 044	474 910

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	306	613
	Medlemsinformation	35	50
	Juridiska åtgärder	28 359	0
	Inkassering avgift/hyra	850	0
	Föreningskostnader	406	1 223
	Fritids- och trivselkostnader	0	215
	Förvaltningsarvode	54 014	52 368
	Administration	1 698	4 940
	Konsultarvode	208 230	345 765
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 330	4 250
		298 228	409 424

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	122 759	122 759
	Maskiner	2 813	17 385
		125 572	140 144

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	□ ckumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	16 732 050	16 732 050
	Utgående anskaffningsvärde	16 732 050	16 732 050
	□ ckumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-873 940	-751 181
	Årets avskrivningar enligt plan	-122 759	-122 759
	Utgående avskrivning enligt plan	-996 699	-873 940
	Planenligt restvärde vid årets slut	15 735 351	15 858 110
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 791 850	5 791 850
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	15 636 000	13 439 000
	Taxeringsvärde mark	26 000 000	19 000 000
		41 636 000	32 439 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	41 600 000	32 400 000
	Lokaler	36 000	39 000
		41 636 000	32 439 000

Not 8	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	□ ckumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	164 251	164 251
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	164 251	164 251
	□ ckumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-161 438	-144 053
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 813	-17 385
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-164 251	-161 438
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	2 813

Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	2 000

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Klientmedel hos SBC	1 656 167	923 812
	Inkasso	0	3 988
		1 656 167	927 800

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	583 125	388 750
	Reservering enligt stadgar	194 375	194 375
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	anspråktagande enligt stadgar	0	0
	anspråktagande enligt stämmobeslut	-40 563	0
	Vid årets slut	736 937	583 125

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	SBAB	3,020 %	1 266 882	1 273 793	2020-04-16
	SBAB	1,910 %	1 085 751	1 090 540	2020-06-08
	SBAB	1,920 %	815 722	833 523	2020-09-04
	SEB	1,230 %	6 000 000	0	2021-03-28
	Summa skulder till kreditinstitut		9 168 355	3 197 856	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 168 355	-844 318	
			6 000 000	2 353 538	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 020 850 kr.

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

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	20 000 600	7 592 600

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	6 942	7 484
	Avgifter och hyror	67 943	68 887
		74 885	76 371

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

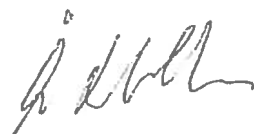
Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 11 / 3 2020



Hans Andrén
Ledamot



Åsa Landerholm
Ledamot



Emilie Olsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 / 3 2020



Erik Amberg
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE för
Bostadsrättsföreningen BRF Pennan 21

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Pennan 21, organisationsnummer 769605-6113, för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och lagen om ekonomiska föreningar och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och disponerar vinsten enligt förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 11/3 2020



Erik Amberg
Intern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	904 000	891 798	853 000
Hyror lokaler	11 400	7 200	7 000
Öresutjämnig	0	33	0
	915 400	899 031	860 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Städning entreprenad	-23 000	-22 188	-27 000
☐ VK ☐ bl. Ventilationskontroll	-10 000	0	0
Hissbesiktning	-2 000	-1 839	-2 000
Gemensamma utrymmen	0	-32	-1 000
Gård	0	0	-1 000
Serviceavtal	-9 000	-8 360	-9 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-1 981	-1 000
Brandskydd	0	0	-1 000
	-45 000	-34 400	-42 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-100 000	0	-27 000
Tvättstuga	0	-4 401	0
Lås	0	-199	0
Hiss	0	-24 479	0
	-100 000	-29 079	-27 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-5 269 901	-6 000 000
	0	-5 269 901	-6 000 000
Taxebundna kostnader			
El	-43 000	-46 628	-44 000
Värme	-208 000	-193 833	-210 000
Vatten	-43 000	-35 272	-29 000
Sophämtning/renhållning	-14 000	-11 867	-14 000
	-308 000	-287 600	-297 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-35 000	-37 081	-33 000
Kabel-TV	-6 000	-5 460	-6 000
	-41 000	-42 541	-39 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-26 540	-26 523	-27 000
	-26 540	-26 523	-27 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-306	0
Medlemsinformation	-1 000	-35	0
Juridiska åtgärder	0	-28 359	0
Inkassering avgift/hyra	0	-850	0
Föreningskostnader	-2 000	-406	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-56 000	-54 014	-54 000
☐ dministration	-4 000	-1 698	-3 000
Konsultarvode	-10 000	-208 230	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 330	-5 000
	-80 000	-298 228	-64 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-123 000	-122 759	-123 000
Maskiner	0	-2 813	-20 000
	-123 000	-125 572	-143 000

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!

SA RÖRELSENS KOSTNADER	-723 540	-6 113 844	-6 639 000
RÖRELSERESULTAT	191 860	-5 214 813	-5 779 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	10	0
Låneräntor	-153 000	-141 986	-183 000
Övriga räntekostnader	0	-16	0
	-153 000	-141 992	-183 000
RESULTAT	38 860	-5 356 805	-5 962 000



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
