

Årsredovisning 2022

Brf Pennfaten

716417-4240



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF PENNFATEN

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

| INNEHÅLL: | SIDA: |
|------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse | 4 |
| Resultaträkning | 10 |
| Balansräkning | 11 |
| Kassaflödesanalys | 13 |
| Noter | 14 |

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter 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 har registrerats hos Bolagsverket

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

Äkta förening

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

Fastigheten

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

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

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

Tomträttsavgälden är per 2022-12-31 totalt på 125 700 kr/år för alla tre fastigheter. Tomträttsavtalet för Pennfatet 1 gäller t.o.m 2023-03-31 och tomträttsavtalen för Pennfatet 4 och 5 gäller t.o.m 2022-12-31. Under 2023 kommer tomträttsavgälden att öka till 195 775 kr/år för alla tre fastigheter.

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

Lägenhetsfördelning

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

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

MB

BR

CA

Föreningen har inga uthyrda lokaler.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos IF Skadeförsäkring AB. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Styrelsens sammansättning

| | |
|--------------------|------------|
| Alf Johansson | Ordförande |
| Caroline Andersson | Ledamot |
| Rickard Rydbäck | Ledamot |
| Emma Långström | Ledamot |
| Malin Bergmark | Ledamot |
| Vendela Bergfeldt | Suppleant |
| Emma Siggesson | Suppleant |
| Sofia Stattin | Suppleant |
| Dilvin Tasci | Suppleant |

Valberedning

Emil Lundin och Magnus Bjerned valdes till valberedning, varav den först nämnda är sammankallande.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i föreningen.

Revisor

Till revisor har Lena Zozulyak hos BoRevision Sverige AB valts.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-22. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Utförda historiska underhåll

| | |
|------|----------------------|
| 1980 | Tak |
| 1993 | Fönsterbeklädnad |
| 1996 | Balkonger |
| 2005 | Stambyte |
| 2009 | Säkerhetsdörrar |
| 2010 | Trapphus och fasader |
| 2012 | Radonmätning |

Handwritten signatures and initials: CA, ed, RR, MB.

| | |
|-----------|---|
| 2015 | Lösullsisolering |
| 2016 | Extra säkerhetslås fönster bottenplan |
| 2016 | Nytt grus p-platser |
| 2016 | Renovering skorstenar |
| 2016 | Underhåll tvättstuga och torkrum |
| 2016 | Indragning fiber |
| 2017 | Staket och belysning parkeringsplats |
| 2017-2018 | Byte av värmesystem till underhållsfri fjärrvärme |
| 2018 | Inklädning skorstenar med plåt |
| 2020 | Renoverat fönster och målat fönsterbrädorna |
| 2020 | Byggt uteplats i trä, möblerad med två fasta grillar |
| 2020 | Slipat och fernissat alla portar in- och utvändigt |
| 2020 | Installation av digitalt bokningssystem för tvättstugan |

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan upprättades 2014 och sträcker sig 15 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Inom de kommande 5 åren är följande underhåll planerat:

| År | Åtgärd | Uppskattad kostnad Kkr |
|------|--------------------------|------------------------|
| 2023 | Renovering av tvättstuga | 300 |

Avtal med leverantörer

| | |
|---|--------------------------|
| Teknisk förvaltning och fastighetsservice | ADB Fastighetsservice AB |
| Ekonomisk förvaltning | Simpleko AB |

Övrig verksamhetsinformation


Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2022 är en förlust med -244 Kkr. Resultatet för år 2022 är sämre än resultatet för 2021. Driftkostnaderna har under 2022 ökat jämfört med 2021 och detta beror dels på ökade kostnader för reparation och underhåll men även på ökade kostnader för taxebundna kostnader. I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens räntekostnader har under år 2022 ökat, då räntebindningsperioden löpt ut för ett av föreningens lån på 595 Kkr har nu övergått till rörlig tremånadersränta.


6 MB

OL

RR IA

oz

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån har föreningen ett positivt kassaflöde. Anledningen till detta är det positiva kassaflödet från den löpande sektorn.

Föreningen har under 2022 amorterat 150 Kkr per på föreningens tre lån.

Inför 2023 har styrelsen arbetat med budget. Budgeterad kostnad för fjärrvärme räknats upp med 10% och för el med 30%. Övriga kostnader har generellt sett räknats upp med 7%. Styrräntan har höjts under 2022 vilket innebär ökade räntekostnader och tomträttsavgälden har höjts i enlighet med det nya avtalet med kommunen. Med utgångspunkt i budgetförslaget beslutade styrelsen att höja avgifterna med 3 % fr.o.m den 1 januari 2023 för att täcka de budgeterade kostnaderna, amorteringar enligt plan samt avsättning till yttre fond.

Övriga uppgifter

Under året har genomförts en OVK (Obligatorisk VentilationsKontroll) som har godkänts.

Fönsterrenoveringen är avslutad och alla radioatorventiler som reglerar värmen på elementen har bytts ut och ett s.k. partikelfilter har monterats in i fastigheternas värmesystem. Vilket har inneburit att innetemperaturen har kunnat sänkas med flera grader.

| Genomförd åtgärd | Kostnad Kkr |
|--------------------------|--------------------|
| OVK | 49 |
| Byte av radiatorventiler | 200 |

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 49 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 50 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 313 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 525 kr.

Avgift för andrahandsuthyrning debiteras medlemmen under den period som lägenheten hyrs ut, f n är avgiften 5 250 kr per helår.

Flerårsöversikt

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning | 1 885 685 | 1 752 279 | 1 776 085 | 1 678 811 |
| Resultat efter fin. poster | -243 998 | 35 791 | -1 351 162 | -34 746 |
| Soliditet, % | 47 | 46 | 46 | 50 |
| Yttre fond | 218 900 | - | 585 413 | 366 513 |
| Taxeringsvärde | 62 200 000 | 39 800 000 | 39 800 000 | 39 800 000 |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 869 | 866 | 825 | 825 |
| Lån per kvm bostadsrättsyta, kr | 5 403 | 5 470 | 5 531 | 5 401 |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr | 44 | 31 | 21 | 26 |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr | 170 | 166 | 148 | 148 |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr | 30 | 26 | 27 | 22 |
| Genomsnittlig skuldränta, % | 1,07 | 0,97 | 1,09 | 0,99 |
| Belåningsgrad, % | 57,05 | 56,45 | 55,68 | 53,07 |

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

| | 2021-12-31 | Disp av föreg års resultat | Disp av övriga poster | 2022-12-31 |
|-----------------------|------------------|-------------------------------|--------------------------|------------------|
| Insatser | 7 458 838 | - | - | 7 458 838 |
| Upplåtelseavgifter | 4 537 727 | - | - | 4 537 727 |
| Fond, yttre underhåll | 0 | - | 218 900 | 218 900 |
| Balanserat resultat | -3 164 979 | 35 791 | -218 900 | -3 348 087 |
| Årets resultat | 35 791 | -35 791 | -243 998 | -243 998 |
| Eget kapital | 8 867 378 | 0 | -243 998 | 8 623 380 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|--------------------------|
| Balanserat resultat | -3 348 087 |
| Årets resultat | -243 998 |
| Totalt | <u><u>-3 592 085</u></u> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

| | |
|--------------------------------------|--------------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 218 900 |
| Att från yttre fond i anspråk ta | -199 815 |
| Balanseras i ny räkning | -3 611 170 |
| | <u><u>-3 592 085</u></u> |

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

EL RR CA
MB


Resultaträkning

| | Not | 2022-01-01 - 2022-12-31 | 2021-01-01 - 2021-12-31 |
|---|-----|----------------------------|----------------------------|
| Rörelseintäkter | 2 | | |
| Nettoomsättning | | 1 885 685 | 1 752 279 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 885 685 | 1 752 279 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3-6 | -1 317 082 | -908 285 |
| Övriga externa kostnader | 7 | -157 367 | -156 456 |
| Personalkostnader | 8 | -44 584 | -48 680 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -503 280 | -504 763 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 022 312 | -1 618 184 |
| RÖRELSERESULTAT | | -136 628 | 134 095 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 16 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 9 | -107 386 | -98 304 |
| Summa finansiella poster | | -107 370 | -98 304 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -243 998 | 35 791 |
| ÅRETS RESULTAT | | -243 998 | 35 791 |

Handwritten signatures in blue ink: a large stylized signature, "EL", "RR", "AA", and "KB".

Balansräkning

| | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-----|-------------------|-------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnad och tomträtt | 10 | 17 397 624 | 17 848 056 |
| Inventarier och installationer | 11 | 612 620 | 665 468 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 18 010 244 | 18 513 524 |
| | | | |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 18 010 244 | 18 513 524 |
| | | | |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 4 044 | 0 |
| Övriga fordringar | 12 | 15 838 | 16 777 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13 | 161 608 | 142 148 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 181 490 | 158 925 |
| | | | |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 767 612 | 602 991 |
| Summa kassa och bank | | 767 612 | 602 991 |
| | | | |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 949 102 | 761 916 |
| | | | |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 18 959 346 | 19 275 441 |


MB EL RR CA

Balansräkning

| | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 11 996 565 | 11 996 565 |
| Fond för yttre underhåll | | 218 900 | 0 |
| Summa bundet eget kapital | | 12 215 465 | 11 996 565 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -3 348 087 | -3 164 979 |
| Årets resultat | | -243 998 | 35 791 |
| Summa fritt eget kapital | | -3 592 085 | -3 129 187 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 8 623 380 | 8 867 378 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 14 | 9 280 909 | 9 330 909 |
| Summa långfristiga skulder | | 9 280 909 | 9 330 909 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 645 000 | 745 000 |
| Leverantörsskulder | | 82 936 | 56 749 |
| Skatteskulder | | 3 566 | 5 215 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 7 825 | 21 656 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15 | 315 730 | 248 534 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 055 057 | 1 077 154 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 18 959 346 | 19 275 441 |

A large, stylized blue signature is written across the bottom left. To its right, the initials 'KB', 'EL', 'RR', and 'CA' are written in blue ink.

Kassaflödesanalys

| | 2022-01-01 - 2022-12-31 | 2021-01-01 - 2021-12-31 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Likvida medel vid årets början | 602 991 | 143 991 |
| Resultat efter finansiella poster | -243 998 | 35 791 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Utrangering anläggningstillgång | 0 | 0 |
| Årets avskrivningar | 503 280 | 504 763 |
| Bokslutsdispositioner | 0 | 0 |
| Nedskrivningar | 0 | 0 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 259 282 | 540 554 |
| Kassaflöde från förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -22 565 | -2 788 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | 77 903 | 33 734 |
| Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital | 314 620 | 571 500 |
| Investeringar | | |
| Finansiella placeringar | 0 | 0 |
| Årets investeringar | 0 | 0 |
| Kassaflöde från investeringar | 0 | 0 |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Eget bundet kapital | 0 | 0 |
| Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar | 0 | 0 |
| Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder | -150 000 | -112 500 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -150 000 | -112 500 |
| Årets kassaflöde | 164 620 | 459 000 |
| Likvida medel vid årets slut | 767 612 | 602 991 |

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Pennfaten har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|--------------------------|---------|
| Byggnad | 1,2 % |
| Fastighetsförbättringar | 1,2-5 % |
| Maskiner och inventarier | 5-20 % |
| Installationer | 5 % |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.



| Not 2, Rörelseintäkter | 2022 | 2021 |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Avgift andrahandsuthyrning | 5 161 | 4 762 |
| Hysesintäkter, bostäder | 62 688 | 61 194 |
| Hysesintäkter, p-platser | 66 970 | 58 960 |
| Hysesintäkter, övrigt | 46 385 | 46 385 |
| Intäkt bredband | 94 392 | 7 659 |
| Pantsättningsavgifter | 7 714 | 6 658 |
| Årsavgifter, bostäder | 1 596 336 | 1 558 338 |
| Överlåtelseavgifter | 6 040 | 8 323 |
| Övriga intäkter | -1 | 0 |
| Summa | 1 885 685 | 1 752 279 |

| Not 3, Fastighetsskötsel | 2022 | 2021 |
|---------------------------------|----------------|---------------|
| Fastighetsskötsel | 44 170 | 44 208 |
| OVK | 49 625 | 0 |
| Städning | 40 166 | 37 968 |
| Yttre skötsel och snöröjning | 8 131 | 15 605 |
| Summa | 142 092 | 97 781 |

| Not 4, Reparationer | 2022 | 2021 |
|----------------------------|----------------|---------------|
| Planerat underhåll | 199 815 | 0 |
| Reparationer | 108 254 | 60 436 |
| Summa | 308 069 | 60 436 |

| Not 5, Taxebundna kostnader | 2022 | 2021 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 83 929 | 58 882 |
| Sophämtning | 40 078 | 46 089 |
| Uppvärmning | 322 520 | 314 507 |
| Vatten | 56 634 | 48 537 |
| Summa | 503 161 | 468 015 |

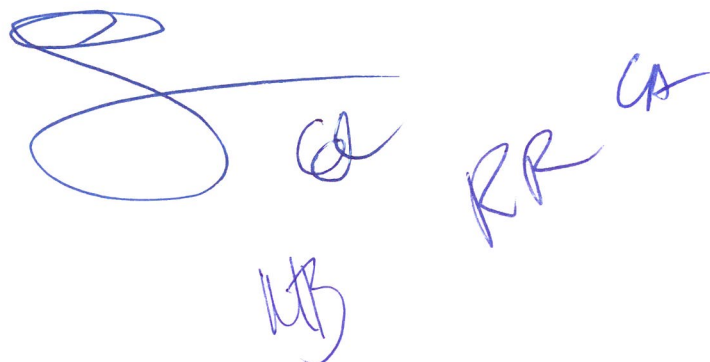
Handwritten signatures and initials in blue ink: a large stylized signature, 'CA', 'RR', and 'MB'.

| Not 6, Övriga driftskostnader | 2022 | 2021 |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsavgift | 59 241 | 56 901 |
| Fastighetsförsäkringar | 87 126 | 84 293 |
| Kabel-TV och bredband | 91 693 | 14 259 |
| Självrisker | 0 | 900 |
| Tomträttsavgälder | 125 700 | 125 700 |
| Summa | 363 760 | 282 053 |

| Not 7, Övriga externa kostnader | 2022 | 2021 |
|--|----------------|----------------|
| Bankkostnader | 7 249 | 8 929 |
| Ekonomisk förvaltning | 72 813 | 72 215 |
| Förbrukningsinventarier och material | 3 953 | 9 800 |
| Pant- och överlåtelsekostnad | 13 754 | 14 508 |
| Revisionsarvoden | 20 000 | 20 000 |
| Övriga förvaltningskostnader | 39 597 | 31 004 |
| Summa | 157 367 | 156 456 |

| Not 8, Personalkostnader | 2022 | 2021 |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Sociala avgifter | 10 288 | 10 080 |
| Styrelsearvoden | 34 296 | 38 600 |
| Summa | 44 584 | 48 680 |



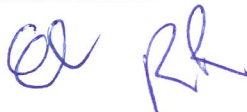

| Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter | 2022 | 2021 |
|--|----------------|---------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 107 350 | 98 304 |
| Övriga räntekostnader | 36 | 0 |
| Summa | 107 386 | 98 304 |



| Not 10, Byggnad och tomträtt | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 26 298 083 | 26 298 083 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | <u>26 298 083</u> | <u>26 298 083</u> |
| Ingående ackumulerad avskrivning | -8 450 027 | -7 999 595 |
| Årets avskrivningar | -450 432 | -450 432 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | <u>-8 900 459</u> | <u>-8 450 027</u> |
| Utgående restvärde enligt plan | <u><u>17 397 624</u></u> | <u><u>17 848 056</u></u> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 24 600 000 | 18 800 000 |
| Taxeringsvärde mark | 37 600 000 | 21 000 000 |
| Summa | 62 200 000 | 39 800 000 |

| Not 11, Inventarier och installationer | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 1 224 542 | 1 224 542 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | <u>1 224 542</u> | <u>1 224 542</u> |
| Ingående ackumulerad avskrivning | -559 074 | -504 743 |
| Årets avskrivningar | -52 848 | -54 331 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | <u>-609 922</u> | <u>-559 074</u> |
| Utgående restvärde enligt plan | <u><u>612 620</u></u> | <u><u>665 468</u></u> |

| Not 12, Övriga fordringar | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto | 15 838 | 15 825 |
| Övriga fordringar | 0 | 952 |
| Summa | 15 838 | 16 777 |

| Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ekonomisk förvaltning | 19 166 | 18 141 |
| Fastighetsskötsel | 3 684 | 3 646 |
| Försäkringspremier | 77 851 | 71 556 |
| Kabel-TV och bredband | 15 279 | 15 296 |
| Tomträtt | 44 200 | 31 425 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 1 428 | 2 084 |
| Summa | 161 608 | 142 148 |

| Not 14, Skulder till kreditinstitut | Villkorsändringsdag | Räntesats | Skuld | Skuld |
|--|---------------------|------------|------------------|-------------------|
| | | 2022-12-31 | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Nordea | 2024-01-29 | 1,65 % | 3 193 409 | 3 193 409 |
| Nordea | 2023-02-15 | 2,82 % | 595 000 | 695 000 |
| Nordea | 2025-09-17 | 0,77 % | 6 137 500 | 6 187 500 |
| Summa | | | 9 925 909 | 10 075 909 |

Kortfristig del av långfristiga skulder

Amortering inom 12 månader: -150 000 -150 000

Villkorsändring inom 12 månader: -495 000 -595 000

Summa långfristiga skulder: 9 280 909 9 330 909


Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

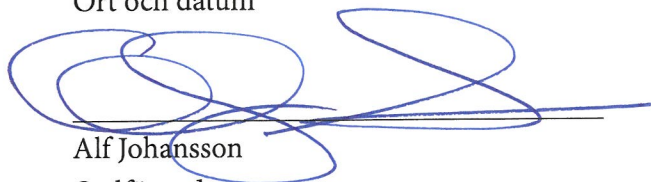
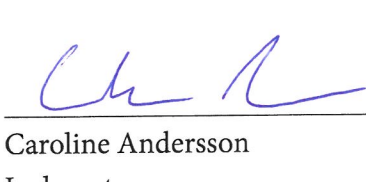
| Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Beräknat revisionsarvode | 20 000 | 20 000 |
| El | 10 991 | 7 914 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 155 310 | 152 112 |
| Räntor | 13 366 | 6 610 |
| Styrelsearvode inkl sociala avgifter | 44 584 | 0 |
| Uppvärmning | 53 908 | 47 367 |
| Vatten | 10 494 | 8 714 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 7 077 | 5 817 |
| Summa | 315 730 | 248 534 |

MB RR CA

| Not 16, Ställda säkerheter | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 12 245 300 | 12 245 300 |
| Summa | 12 245 300 | 12 245 300 |

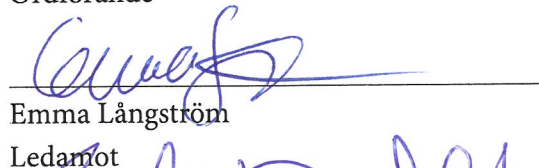
 - 23 - 03 - 29

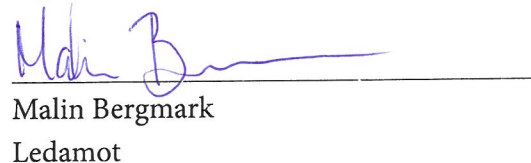
Ort och datum

Alf Johansson
Ordförande

Caroline Andersson
Ledamot





Emma Långström
Ledamot

Malin Bergmark
Ledamot



Rickard Rydbäck
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 - 04 - 22


Lena Zozulyak, BoRevision Sverige AB
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Pennfaten för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

02

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Pennfaten för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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 22/04 2023

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