

Årsredovisning 2023

Brf Pennfaten

716417-4240



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Pennfaten

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning om negativt resultat	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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 kommer 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.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-09-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-11-15 och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-18 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar byggnader på fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Pennfatet 1	1990-12-31	Stockholm
Pennfatet 4	1990-12-31	Stockholm
Pennfatet 5	1990-12-31	Stockholm

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 2023-12-31 totalt på 195 775 kr/år för alla tre fastigheter. Tomträttsavtalet för Pennfatet 1 gäller t.o.m 2033-03-31 (med nedsättning till och med 2027-03-31) och tomträttsavtalen för Pennfatet 4 och 5 gäller t.o.m 2032-12-31 (med nedsättning till och med 2026-13-31) . Under 2024 kommer tomträttsavgälden att öka till 228 325 kr/år för alla tre fastigheter.

Den totala byggnadsytan uppgår till 1 889 kvm, varav hela ytan 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.

Föreningen har inga uthyrda lokaler.

Fastigheterna är försäkrade hos IF Skadeförsäkring. *02*

Styrelsens sammansättning

Vendela Bergfeldt	Ordförande
Emma Långström	Styrelseledamot
Jacob Kihlberg	Styrelseledamot
Rickard Rydbäck	Styrelseledamot
Sofie Edmark	Styrelseledamot
Sebastian Fältström	Suppleant
Matilda Aravena	Suppleant

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

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i föreningen.

Revisorer

Lena Zozulyak Revisor BoRevision Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-28.

Extra föreningsstämma hölls 2023-07-03. Anledningen till stämman var beslut om ändring av stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2029. Planen uppdateras fortlöpande.

Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Renovering av tvättstuga
- 2022 ● OVK
Byte av radiatorventiler
- 2020 ● Renoverat fönster och målat fönsterbrädorna
Byggt uteplats i trä, möblerad med två fasta grillar
Slipat och fernissat alla portar in- och utvändigt
Installation av digitalt bokningssystem för tvättstugan
- 2018 ● Inklädning skorstenar med plåt
- 2017-2018 ● Byte av värmesystem till underhållsfri fjärrvärme
- 2017 ● Staket och belysning parkeringsplats
- 2016 ● Extra säkerhetslås fönster bottenplan
Nytt grus p-platser
Renovering skorstenar

02

- 2016 ● Indragning fiber
- 2015 ● Lösullsisolering
- 2012 ● Radonmätning
- 2010 ● Trapphus och fasader
- 2009 ● Säkerhetsdörrar
- 2005 ● Stambyte
- 1996 ● Balkonger
- 1993 ● Fönsterbeklädnad
- 1980 ● Tak

Planerat underhåll

De närmaste tre åren är följande underhållsarbete planerat:

- Underhåll av parkeringsplatsen

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Teknisk förvaltning och fastighetservice	ADB Fastighetservice AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året gjorde föreningen en extra amortering på fastighetslån med 150 Kkr. Räntevillkoren för ett av föreningens lån löpte även ut under året.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-01-01 med 3 %.

Föreningens resultat för år 2023 är en förlust med -230 Kkr vilket kan jämföras med resultatet för 2022 som var -244 Kkr. Driftskostnaderna har under 2023 legat i nivå med föregående års driftskostnader, men räntekostnaderna har ökat något. I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens räntekostnader har under år 2023 ökat med 26 Kkr, då räntebindningsperioden löpt ut för ett av föreningens lån och räntenivå ökade i samband med det.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån har föreningen ett negativt kassaflöde. Kassaflödet från den löpande verksamheten var positivt men det har påverkats negativt av investeringar och amorteringar. Mer information finns i kassaflödesanalysen. Föreningen har under 2022 amorterat 300 Kkr per på föreningens tre lån. *oz*

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 50 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 433 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 573 kr.

Avgift för andrahandsuthyrning debiteras medlemmen under den period som lägenheten hyrs ut, f n är avgiften 5 730 kr per helår. *07*

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 933 603	1 885 685	1 752 279	1 776 085
Resultat efter fin. poster	-229 911	-243 998	35 791	-1 351 162
Soliditet (%)	45	47	46	46
Yttre fond	237 985	218 900	-	585 413
Taxeringsvärde	62 200 000	62 200 000	39 800 000	39 800 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	946	920	854	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,4	89,7	89,6	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	5 240	5 403	5 485	5 546
Skuldsättning per kvm totalyta	5 096	5 255	5 334	5 394
Sparande per kvm totalyta	232	243	286	320
Elkostnad per kvm totalyta, kr	39	44	31	21
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	198	170	166	148
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	37	30	26	27
Energikostnad per kvm totalyta	274	245	223	205
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,37	1,07	0,97	1,09
Räntekänslighet (%)	5,54	5,87	6,42	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

02

Upplysning om negativt resultat

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	7 458 838	-	-	7 458 838
Upplåtelseavgifter	4 537 727	-	-	4 537 727
Fond, yttre underhåll	218 900	-	19 085	237 985
Balanserat resultat	-3 348 087	-243 998	-19 085	-3 611 170
Årets resultat	-243 998	243 998	-229 911	-229 911
Eget kapital	8 623 380	0	-229 911	8 393 469

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 611 170
Årets resultat	-229 911
Totalt	-3 841 081

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	218 900
Att från yttre fond i anspråk ta	-145 566
Balanseras i ny räkning	-3 914 415
	-3 841 081

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter. *oz*

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 933 603	1 885 685
Övriga rörelseintäkter	3	11 514	0
Summa rörelseintäkter		1 945 117	1 885 685
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 311 203	-1 317 082
Övriga externa kostnader	8	-153 122	-157 367
Personalkostnader	9	-54 107	-44 584
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-523 175	-503 280
Summa rörelsekostnader		-2 041 606	-2 022 312
RÖRELSERESULTAT		-96 489	-136 628
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		359	16
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-133 781	-107 386
Summa finansiella poster		-133 422	-107 370
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-229 911	-243 998
ÅRETS RESULTAT		-229 911	-243 998

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och tomträtt	11	16 947 207	17 397 624
Maskiner och inventarier	12	717 558	612 620
Summa materiella anläggningstillgångar		17 664 765	18 010 244
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		17 664 765	18 010 244
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 906	4 044
Övriga fordringar	13	25 703	15 838
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	177 704	161 608
Summa kortfristiga fordringar		211 313	181 490
Kassa och bank			
Kassa och bank		636 657	767 612
Summa kassa och bank		636 657	767 612
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		847 970	949 102
SUMMA TILLGÅNGAR		18 512 736	18 959 346

07

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 996 565	11 996 565
Fond för yttre underhåll		237 985	218 900
Summa bundet eget kapital		12 234 550	12 215 465
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 611 170	-3 348 087
Årets resultat		-229 911	-243 998
Summa fritt eget kapital		-3 841 081	-3 592 085
SUMMA EGET KAPITAL		8 393 469	8 623 380
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	6 037 500	9 280 909
Summa långfristiga skulder		6 037 500	9 280 909
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 588 409	645 000
Leverantörsskulder		147 629	82 936
Skatteskulder		4 606	3 566
Övriga kortfristiga skulder		0	7 825
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	341 123	315 730
Summa kortfristiga skulder		4 081 767	1 055 057
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 512 736	18 959 346

0.2

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Likvida medel vid årets början	767 612	602 991
Resultat efter finansiella poster	-229 911	-243 998
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	523 175	503 280
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	293 264	259 282
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-29 823	-22 565
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	83 301	77 903
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	346 742	314 620
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-177 696	0
Kassaflöde från investeringar	-177 696	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-300 000	-150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-300 000	-150 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-130 954	164 620
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	636 657	767 612

02

Noter

NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Pennfaten har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband.

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 - 3,33 %
Maskiner och inventarier	5 - 20 %
Installationer	5 %

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.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 644 240	1 596 336
Hysesintäkter, p-platser	76 400	66 970
Hysesintäkter, bostäder	64 572	62 688
Intäkt bredband	94 392	94 392
Pantsättningsavgifter	3 675	7 714
Överlåtelseavgifter	3 939	6 040
Avgift andrahandsuthyrning	0	5 161
Övriga intäkter	-0	-1
Hysesintäkter, övrigt	46 385	46 385
Summa	1 933 603	1 885 685

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	3 544	0
Elstöd	7 970	0
Summa	11 514	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	46 762	44 170
Städning	43 440	40 166
OVK	0	49 625
Yttre skötsel och snöröjning	3 677	8 131
Löpande reparationer	50 175	108 254
Summa	144 054	250 346

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Planerat underhåll	145 566	199 815
Summa	145 566	199 815

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	74 453	83 929
Uppvärmning	374 158	322 520
Vatten	69 756	56 634
Sophämtning	59 807	40 078
Summa	578 174	503 161

NOT 7, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	93 987	87 126
Tomträttsavgälder	195 775	125 700
Kabel-TV och bredband	91 676	91 693
Fastighetsavgift	61 971	59 241
Summa	443 409	363 760

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsinventarier och material	2 124	3 953
Övriga förvaltningskostnader	42 064	39 597
Revisionsarvoden	20 000	20 000
Ekonomisk förvaltning	76 664	72 813
Pant- och överlåtelsekostnad	7 614	13 754
Bankkostnader	4 656	7 249
Summa	153 122	157 367

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	41 496	34 296
Sociala avgifter	12 611	10 288
Summa	54 107	44 584

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	133 781	107 350
Övriga räntekostnader	0	36
Summa	133 781	107 386

NOT 11, BYGGNAD OCH TOMTRÄTT

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	26 298 083	26 298 083
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	26 298 083	26 298 083
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-8 900 459	-8 450 027
Årets avskrivning	-450 417	-450 432
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 350 876	-8 900 459
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	16 947 207	17 397 624
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	24 600 000	24 600 000
Taxeringsvärde mark	37 600 000	37 600 000
Summa	62 200 000	62 200 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 224 542	1 224 542
Inköp	177 696	0
Utgående anskaffningsvärde	1 402 238	1 224 542
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-611 922	-559 074
Avskrivningar	-72 758	-52 848
Utgående avskrivning	-684 680	-611 922
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	717 558	612 620

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	25 703	15 838
Summa	25 703	15 838

08

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 627	1 428
Fastighetsskötsel	3 911	3 684
Försäkringspremier	80 678	77 851
Kabel-TV och bredband	15 279	15 279
Tomträtt	55 300	44 200
Ekonomisk förvaltning	19 909	19 166
Summa	177 704	161 608

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Nordea	2024-01-29	1,65 %	3 193 409	3 193 409
Nordea	2024-11-15	4,70 %	345 000	595 000
Nordea	2025-09-17	0,77 %	6 087 500	6 137 500
Summa			9 625 909	9 925 909
Varav kortfristig del			3 588 409	645 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 030 909 kr.

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.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 254	7 077
El	7 015	10 991
Uppvärmning	57 195	53 908
Räntor	13 400	13 366
Vatten	11 658	10 494
Styrelsearvode inkl sociala avgifter	54 530	44 584
Förutbetalda avgifter/hyror	172 071	155 310
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
Summa	341 123	315 730

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	12 245 300	12 245 300

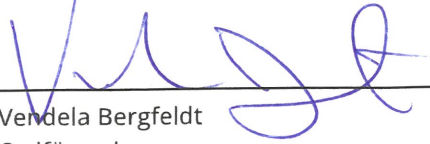
NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgiften höjdes från och med januari 2024 med 9 % till följd av ökade driftskostnader. *02*

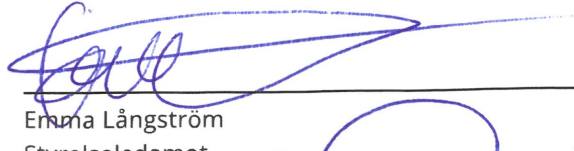
Underskrifter

STOCKHOLM, 2024-03-20

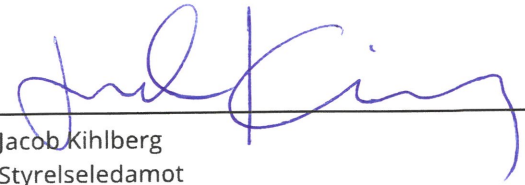
Ort och datum



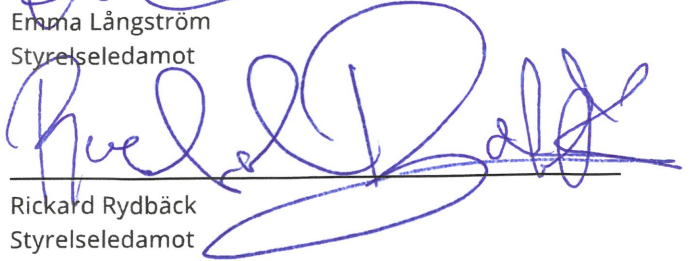
Vendela Bergfeldt
Ordförande



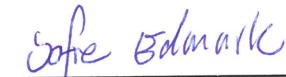
Emma Långström
Styrelseledamot



Jacob Kihlberg
Styrelseledamot



Rickard Rydbäck
Styrelseledamot



Sofie Edmark
Styrelseledamot


Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-02

BoRevision Sverige AB
Lena Zozulyak
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 2023.

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 2023 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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. Risken 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.

08

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 2023 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 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 fortlopande 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 ersättningsskyldighet 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 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 21 maj 2024

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