

Årsredovisning för
Brf Pennan 22
769600-0814

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6
Noter till resultaträkning	6-7
Noter till balansräkning	8-9
Underskrifter	10

JFS
AA
RV
P

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Pennan 22, 769600-0814 får härmed avge årsredovisning för 2016.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen

Styrelsen har under verksamhetsåret (efter årsmötet 2016) utgjorts av:

Ledamöter

Jonas Häggström
Johannes Frey-Skött
Annica Åberg

ordförande

Suppleanter

Jenny Hedström
Johan Harvard

Revisor

Conseil Revision men huvudansvarig revisor Pär Carlson

Styrelsen har haft 9 antal protokollförda sammanträden (3 föregående styrelse 6 nuvarande styrelse) samt haft fortlöpande möten och e-postkonversationer.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Brita Berglund.

Information om fastigheten

Medlemmar

Föreningen hade vid året slut 19 medlemmar. Sju lägenheter har bytt ägare under året. Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Förvaltning

Förvaltning av fastigheten har även i år skötts av Valvet fastighetsförvaltning AB.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Det har inte utförts några större arbeten under 2016.

JFS 76
AA 77

Flerårsöversikt / Nyckeltal

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	958	957	954	952	945
Resultat efter finansiella poster, tkr	184	-510	31	-116	-372
Soliditet*, %	78	77	79	65	78
Bostadsrättsyta	1 083	1 083	1 083	1 083	1 083
Total yta (bostäder och lokaler)	1 211	1 211	1 211	1 211	1 211
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	704	704	704	704	528
Lån / kvm bostadsrättsyta	7 790	7 790	7 321	7 321	7 321
Fastighetens belåningsgrad, %	23,00	30,00	28,00	28,00	30,00
Taxeringsvärde, tkr	37 000	28 400	28 400	28 400	26 600
Insatser och upplåtelseavgifter, tkr	31 382	31 382	31 382	31 382	31 382
Avsättning underhållsfond / kvm total yta	91,66	70,36	70,36	66,39	66,39
Avskrivning / kvm total yta	122	122	122	120	120
Elkostnad / kvm total yta	53	46	51	65	84
Värmekostnad / kvm total yta	73	70	70	79	82
Vattenkostnad / kvm total yta	43	31	31	33	30

*) Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	31 262 303	119 204	451 600	-1 859 399	-509 941
Avsättning till yttre fond			-451 600		
Resultatdisposition				-58 342	509 941
Årets resultat					184 381
	<u>31 262 303</u>	<u>119 204</u>	<u>-</u>	<u>-1 917 741</u>	<u>184 381</u>

Föreningens planerade underhåll

-

Resultatdisposition

Belopp i kr

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

balanserat resultat	-1 917 741
årets resultat	<u>184 381</u>
Totalt	-1 733 360

Styrlesen föreslår följande behandling av föreningens resultat:

avsättning till yttre fond	111 000
balanseras i ny räkning	<u>-1 844 360</u>
Summa	-1 733 360

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

JFS
AA

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	958 296	957 423
Övriga rörelseintäkter		84 097	-
Summa rörelseintäkter		1 042 393	957 423
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-466 171	-1 062 075
Övriga externa kostnader	5	-161 195	-164 350
Av- och nedskrivningar	6	-147 963	-147 963
Summa rörelsekostnader		-775 329	-1 374 388
Rörelseresultat		267 064	-416 965
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29	76
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-82 712	-93 052
Summa finansiella poster		-82 683	-92 976
Resultat efter finansiella poster		184 381	-509 941
Resultat före skatt		184 381	-509 941
Årets resultat		184 381	-509 941

JFS AC
AA Z

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	37 126 250	37 263 619
Maskiner och andra tekniska anläggningar		21 224	31 818
Summa materiella anläggningstillgångar		37 147 474	37 295 437
Summa anläggningstillgångar		37 147 474	37 295 437
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	7	1 916	2 437
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	59 071	57 591
Summa kortfristiga fordringar		60 987	60 028
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 054 805	778 199
Summa kassa och bank		1 054 805	778 199
Summa omsättningstillgångar		1 115 792	838 227
SUMMA TILLGÅNGAR		38 263 266	38 133 664

JFS
AA
71

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsavgifter		31 381 507	31 381 507
Yttre fond		-	451 600
Summa bundet eget kapital		<u>31 381 507</u>	<u>31 833 107</u>
<i>Ansamlad vinst / förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 917 741	-1 859 399
Årets resultat		184 381	-509 941
Summa fritt eget kapital		<u>-1 733 360</u>	<u>-2 369 340</u>
Summa eget kapital		<u>29 648 147</u>	<u>29 463 767</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10 9	<u>8 436 552</u>	<u>8 436 552</u>
Summa långfristiga skulder		8 436 552	8 436 552
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		34 938	98 367
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	<u>143 629</u>	<u>134 978</u>
Summa kortfristiga skulder		178 567	233 345
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>38 263 266</u>	<u>38 133 664</u>

JFS
AA^o RL
A

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAr 2016 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	0,5 %
-Maskiner	10%
-Inventarier, verktyg och installationer	5 %

Noter till resultaträkning

Not 2 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inga anställda. Inga arvoden har utbetalats.

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Löner, arvoden och andra ersättningar:	-	-
	-	-
	-	-

AA^o JFS²⁰ L

Not 3 Nettoomsättning

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter, bostäder	762 180	762 180
Hysesintäkter, bostäder	196 116	195 243
Försäkringsersättning	84 097	-
	<u>1 042 393</u>	<u>957 423</u>

Not 4 Fastighetskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskötsel	41 723	42 319
Reparationer	82 825	126 808
Underhåll	-	567 568
Taxebundna kostnader	296 790	283 107
Försäkring	16 938	15 499
Fastighetsavgift och fastighetskatt	27 895	26 774
	<u>466 171</u>	<u>1 062 075</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Förvaltningskostnader	159 237	161 775
Övriga externa tjänster	1 958	2 575
	<u>161 195</u>	<u>164 350</u>

JFS RL
AA
JA

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Byggnad</i>		
Anskaffningsvärde	<u>20 425 560</u>	<u>20 425 560</u>
	20 425 560	20 425 560
Ack avskrivningar byggnad enligt plan:	-765 954	-663 826
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-102 128</u>	<u>-102 128</u>
	-868 082	-765 954
<i>Byggnadsinventarier</i>		
Ack anskaffningsvärde	<u>704 825</u>	<u>704 825</u>
	704 825	704 825
Ack avskrivningar byggnadsinventarier enligt plan:	-231 902	-196 661
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-35 241</u>	<u>-35 241</u>
	-267 143	-231 902
<i>Maskiner</i>		
Ack anskaffningsvärde	<u>105 936</u>	<u>105 936</u>
	105 936	105 936
Ack avskrivningar maskiner enligt plan:	-74 118	-63 524
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-10 594</u>	<u>-10 594</u>
	-84 712	-74 118
<i>Mark</i>	17 131 090	17 131 090
Redovisat värde vid årets slut	<u>37 147 474</u>	<u>37 295 437</u>

Taxeringsvärden

	Bostäder	Lokaler	Summa
Byggnad	17 400 000	-	17 400 000
Mark	<u>19 600 000</u>	-	<u>19 600 000</u>
Summa	37 000 000	0	37 000 000

Not 7 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	915	886
Skattefordran	<u>1 001</u>	<u>1 551</u>
	1 916	2 437

JFS
AA

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Försäkring	9 030	7 907
Förvaltning	33 293	32 935
Bredband	16 748	16 749
	<u>59 071</u>	<u>57 591</u>

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Löptid	2015-12-31	Förändring	2016-12-31
Swedbank	1,380%	2020-02-25	3 964 276	-	3 964 276
Swedbank	0,516%	Rörlig	4 472 276	-	4 472 276
			<u>8 436 552</u>	-	<u>8 436 552</u>

Kortfristig del av långfristig skuld

Långgivare	
Swedbank	0

Not 10 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	12 000 000	12 000 000
	<u>12 000 000</u>	<u>12 000 000</u>

Eventualförpliktelser	Inga	Inga
-----------------------	------	------

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntor	13 980	15 322
Förutbetalda hyror och avgifter	86 271	78 504
Värme	12 062	11 302
EI	7 891	6 471
Städ	2 426	2 379
Revisionsarvode	21 000	21 000
	<u>143 630</u>	<u>134 978</u>

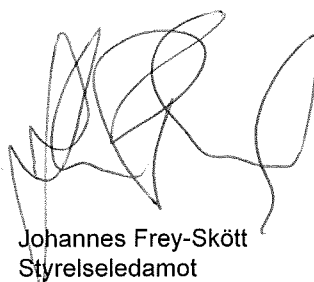
AA R H

Underskrifter

Stockholm ²⁹ april 2016



Jonas Haggström
Styrelseledamot



Johannes Frey-Skött
Styrelseledamot

Annica Åberg
Styrelseledamot



Vår revisionsberättelse, Conseil Revision AB, har lämnats den *11 april 2017*



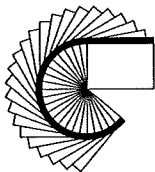
Pär Carlson
Auktoriserad revisor

JFS
AA
H

Kassa

<i>Belopp i kr</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	184 381	-509 941
Avskrivningar	147 963	147 963
	<u>332 344</u>	<u>-361 978</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	332 344	-361 978
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-961	2 304
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-54 777	74 026
Kassaflöde från den löpande verksamheten	276 606	-285 648
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Nya lån	-	508 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	508 000
Årets kassaflöde	276 606	222 352
Likvida medel vid årets början	778 199	555 847
Likvida medel vid årets slut	1 054 805	778 199

JFS
AA⁰
A



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Pennan 22
Org.nr. 769600-0814

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Pennan 22 för år 2016.

Enligt vår 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 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Pennan 22 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 försummelse 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 11 maj 2017

Conseil Revision AB



Pär Carlson

Auktoriserad revisor