

Årsredovisning 2025

Brf Pennan 22

769600-0814



Välkommen till årsredovisningen för Brf Pennan 22

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1993-12-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-07-01 och nuvarande stadgar registrerades 2025-01-08 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Pennan 22	2008	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1986.

Föreningen har 1 hyreslägenhet om 35 kvm och 21 bostadsrätter om totalt 1211 kvm. Byggnadernas totalyta är 1246 kvm.

Styrelsens sammansättning

Joakim Sjöholm	Ordförande
Christer Olsson	Styrelseledamot
Matilda Emilia Christine Berghäll	Styrelseledamot
Oscar Stenman	Styrelseledamot
Mikael Grönkvist	Styrelsesuppleant
Cristina Gomez Pettersson	Styrelsesuppleant

Valberedning

Veronika Seigerlund
Sofia Gregorsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsens ledamöter två i förening

Revisorer

Ben Mahajerzadeh-Heidari Auktoriserad revisor
Gabriel Bjurek Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Rengöring och målning av yttertak
Montering av säkerhetsutrustning på yttertak
- 2025** ● OVK samt rengöring av ventilationskanaler
Stamspolning av samtliga avloppsstammar

Planerade underhåll

- 2026** ● Målning och renovering av fönster och balkongdörrar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning & Fastighetsskötsel Nabo
Teknisk förvaltning Storholmen

Övrig verksamhetsinformation

Under året har föreningen haft genomgång och dokumentation av våra uppvärmningssystem med optimering av samverkan mellan värmepump och fjärrvärme.

Under året har det även gjorts en genomgång av säkerhet i elanläggning med anledning av nya lagkrav.

Inspektion/besiktning har gjorts av våra balkonger för att bedöma status.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har föreningen bytt från K2 till K3 som redovisningsregelverk.

Under året har vi omförhandlat och kraftigt sänkt våra kostnader avseende ekonomisk förvaltning samt fastighetsskötsel, liksom att vi sett över omfattning/frekvens av sophämtning, vilket även det lett till betydande besparing.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Avtal om teknisk förvaltning har tecknats med Storholmen.

Övriga uppgifter

En gemensam vårstädning genomfördes.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 33 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 32 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 083 310	978 329	951 912	889 632
Resultat efter fin. poster	-168 388	-313 102	-181 245	-173 078
Soliditet (%)	99	99	99	99
Yttre fond	1 270 373	835 978	724 978	613 978
Taxeringsvärde	57 600 000	58 400 000	58 400 000	58 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	854	776	759	706
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,7	93,3	92,7	93,3
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	-	-	-	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Sparande / kvm totalyta, kr	59	17	38	53
Elkostnad / kvm totalyta, kr	84	66	56	65
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	112	131	138	147
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	71	64	50	43
Energikostnad / kvm totalyta, kr	267	260	244	255
Räntekänslighet (%)	-	-	-	-

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.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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.

Upplysning vid förlust

Årets förlust är en halvering av föregående års förlust. Detta beror dels på att månadsavgifterna höjdes med 10% fr.o.m. 2025-01-01 och dels på att styrelsen aktivt jobbat med att sänka omkostnaderna. Exempel på det är att styrelsen har omförhandlat arvoden för fastighetsskötsel och ekonomisk förvaltning och därigenom sänkt dessa kostnader rejält. Dessutom har föreningen ändrat intervallen för sophämtning från varje vecka till varannan vecka och sänkt även dessa kostnader. Extra kostnader under året har funnits för OVK samt rengöring av ventilationskanaler och stamspolning av samtliga avloppsstammar.

För att ytterligare förbättra föreningens resultat höjs månadsavgifterna med 10% fr.o.m. 2026-01-01. Dessutom kommer styrelsen att fortsätta sitt arbete med att försöka få ned föreningens omkostnader.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	34 048 099	-	-	34 048 099
Upplåtelseavgifter	5 623 849	-	-	5 623 849
Fond, yttre underhåll	835 978	-	434 395	1 270 373
Balanserat resultat	-4 179 158	-313 102	-434 395	-4 926 655
Årets resultat	-313 102	313 102	-168 388	-168 388
Eget kapital	36 015 666	0	-168 388	35 847 278

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 926 655
Årets resultat	-168 388
Totalt	-5 095 043

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	303 000
Balanseras i ny räkning	-5 398 043
	-5 095 043

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 083 310	978 329
Övriga rörelseintäkter	3	3	5
Summa rörelseintäkter		1 083 313	978 334
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-890 360	-877 528
Övriga externa kostnader	9	-65 392	-148 770
Personalkostnader	10	-74 342	-43 600
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-239 916	-239 496
Summa rörelsekostnader		-1 270 010	-1 309 393
RÖRELSERESULTAT		-186 697	-331 060
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 309	17 957
Summa finansiella poster		18 309	17 957
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-168 388	-313 102
ÅRETS RESULTAT		-168 388	-313 102

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	35 000 746	35 205 418
Maskiner och inventarier	12	131 089	166 333
Pågående projekt	13	30 019	0
Summa materiella anläggningstillgångar		35 161 854	35 371 751
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		35 161 854	35 371 751
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	0
Övriga fordringar	14	6 661	9 447
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	65 778	90 697
Summa kortfristiga fordringar		72 439	100 144
Kassa och bank			
Kassa och bank		919 301	858 276
Summa kassa och bank		919 301	858 276
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		991 740	958 420
SUMMA TILLGÅNGAR		36 153 594	36 330 171

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		39 671 948	39 671 948
Fond för yttre underhåll		1 270 373	835 978
Summa bundet eget kapital		40 942 321	40 507 926
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 926 655	-4 179 158
Årets resultat		-168 388	-313 102
Summa ansamlad förlust		-5 095 043	-4 492 260
SUMMA EGET KAPITAL		35 847 278	36 015 666
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		76 249	95 555
Skatteskulder		7 205	2 726
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	222 862	216 225
Summa kortfristiga skulder		306 316	314 506
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 153 594	36 330 171

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-186 697	-331 060
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	239 916	239 496
	53 219	-91 564
Erhållen ränta	18 309	17 957
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	71 528	-73 606
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	27 705	2 817
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-8 189	86 859
Kassaflöde från den löpande verksamheten	91 044	16 070
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-30 019	-48 750
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-30 019	-48 750
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	61 025	-32 680
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	858 276	890 956
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	919 301	858 276

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Pennan 22 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

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 procentuell avskrivning per år tillämpas:

Stomme och grund	0,44 %
Yttertak	3,04 %
Fasader	17,66 %
Balkonger	17,66 %
Fönster	2,21 %
Stamledningar VA	1,61 %
Stamledningar Värme	1,77 %
Styr & övervakning	4,41 %
Ventilation	7,36 %
El	4,20 %
Hissar	2,94 %
Maskiner och inventarier	5,00 %

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.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 004 427	913 128
Hysesintäkter, bostäder	71 069	65 152
Övriga intäkter	7 814	49
Summa	1 083 310	978 329

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	3	5
Summa	3	5

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	55 594	65 260
Städning	32 148	31 830
Övrigt	7 883	1 750
Besiktning och service	52 180	29 743
Summa	147 805	128 583

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Underhåll	0	8 875
Tvättstuga	22 900	8 998
Soprum/miljöanläggning	0	6 994
Dörrar och lås/porttele	0	2 931
VA	37 145	-2 794
Värme	30 592	46 570
Ventilation	30 000	6 381
El	8 744	10 689
Hissar	5 810	0
Tak	3 625	0
Balkonger	3 756	0
Försäkringsärende/vattenskada	20 098	0
Summa	162 670	88 644

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	0	95 000
Summa	0	95 000

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	101 875	81 631
Uppvärmning	135 265	162 668
Vatten	85 870	79 492
Sophämtning	59 985	88 494
Summa	382 995	412 285

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	24 240	32 071
Bredband	87 584	83 132
Arvode Teknisk förvaltning	44 727	1 875
Fastighetsskatt	40 339	35 938
Summa	196 890	153 016

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	500	0
Övriga förvaltningskostnader	15 642	10 097
Revisionsarvoden	21 125	32 625
Ekonomisk förvaltning	28 125	106 048
Summa	65 392	148 770

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 800	34 300
Sociala avgifter	15 542	9 300
Summa	74 342	43 600

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	37 605 400	37 556 650
Årets inköp	0	48 750
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	37 605 400	37 605 400
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 399 982	-2 195 730
Årets avskrivning	-204 672	-204 252
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 604 654	-2 399 982
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	35 000 746	35 205 418
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>17 131 090</i>	<i>17 131 090</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 600 000	19 400 000
Taxeringsvärde mark	36 000 000	39 000 000
Summa	57 600 000	58 400 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	810 761	810 761
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	810 761	810 761
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-644 428	-609 184
Årets avskrivning	-35 244	-35 244
Utgående ackumulerad avskrivning	-679 672	-644 428
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	131 089	166 333

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	30 019	48 750
Omfört till Byggnad	0	-48 750
Summa pågående arbeten	30 019	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	6 315	6 235
Skattefordringar	346	346
Övriga fordringar	0	2 866
Summa	6 661	9 447

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 214	12 164
Fastighetsskötsel	12 344	16 572
Försäkringspremier	12 344	11 892
Bredband	22 099	21 896
Förvaltning	10 777	28 173
Summa	65 778	90 697

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 023	14 749
Städning	2 679	2 679
El	12 950	6 916
Uppvärmning	13 041	23 203
Vatten	14 343	13 321
Löner	34 300	34 300
Sociala avgifter	9 300	9 300
Förutbetalda avgifter/hyror	98 226	81 757
Beräknat revisionsarvode	30 000	30 000
Summa	222 862	216 225

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	12 000 000	12 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter styrelsebeslut har en höjning av månadsavgifterna med 10% gjorts fr.o.m. 2026-01-01. Under våren 2026 kommer målning och renovering av fönster och balkongdörrar att genomföras.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-29.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Christer Olsson
Styrelseledamot

Joakim Sjöholm
Ordförande

Matilda Emilia Christine Berghäll
Styrelseledamot

Oscar Stenman
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ben Mahajerzadeh-Heidari
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.04.2026 06:27

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 29.04.2026 14:39

DOCUMENT ID:

BygUXn_JAbg

ENVELOPE ID:

HkeBmh01A-l-BygUXn_JAbg

DOCUMENT NAME:

Brf Pennan 22, 769600-0814 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

18 pages

SHA-512:

50881f3bc8ffcea5cb0d37f26c6e0f7019f09706a43e6511
416509be8ea3640c24b2b8090176922b28262cd279d09
76ba9e756e0eba00cc7f67fa4f6cae4d046

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jens-Axel Joakim Sjöholm jockesim@live.se	 Signed Authenticated	29.04.2026 19:48 29.04.2026 19:39	eID Low	Swedish BankID IP: 82.209.142.121
2. OSCAR CARL ELIS STENMAN oscar.stenman@hotmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 20:26 29.04.2026 20:23	eID Low	Swedish BankID IP: 213.114.132.75
3. Matilda Emilia Christine Berghäll matilda.berghall@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 21:17 29.04.2026 21:14	eID Low	Swedish BankID IP: 213.114.141.65
4. LEIF CHRISTER OLSSON lechol500@gmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 00:30 30.04.2026 00:27	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.79.216
5. BEN MAHAJERZADEH-HEIDARI ben.heidari@fineasity.se	 Signed Authenticated	30.04.2026 06:27 30.04.2026 06:26	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.48.76

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Pennan 22

Org.nr 769600-0814

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Pennan 22 för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 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 för föreningen.

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*. 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Pennan 22 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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 revisionssed 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 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 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.

Enligt sidan för digital underskrift

Ben Heidari
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.04.2026 06:26

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 29.04.2026 14:39

DOCUMENT ID:

Hy8X2010bx

ENVELOPE ID:

BJ8mhOJA-g-Hy8X2010bx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse.pdf

3 pages

SHA-512:

5b343982da345052ca98590b523f80b9c9218b6d594ca
68a3b248888cf134e6188f90281c150296bc66385236bf
a5d59c45a31ea3aecd41ecfb9d67dddbb80b9

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BEN MAHAJERZADEH-HE IDARI	Signed	30.04.2026 06:26	eID	Swedish BankID
ben.heidari@fineasity.se	Authenticated	30.04.2026 06:26	Low	IP: 172.226.48.76

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed