

Årsredovisning
för
Brf Pennteckningen 1

769606-7235

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Brf Pennteckningen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening)

Styrelse

Rickard Bergman	Ordförande
Kenneth Elmquist	Ledamot
Lisa Ekström	Ledamot
Oskar Olsson	Ledamot
Christina Loman	Suppleant
Johanna von Kraemer-Elmqvist	Suppleant
Erik Allenius	Suppleant

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisorer

Petter Kindlund, Certe Revision, externrevisor.

Valberedning

Arvid Hanell och Johan Husman

Förvaltning

Effektiv förvaltning har anlitats för ekonomisk förvaltning.

Cura Förvaltning AB har anlitats för teknisk förvaltning och för skötsel av utemiljö.

Hisskötsselfirma är Hissen AB.

Trappstädning har skötts av Global fastighetservice.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 4 juni 2019. Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i olika föreningsfrågor samt 12 stycken protokollförda sammanträden.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Lås och passersystem har installerats.
- Parkeringsplatser har anlagts
- Stenmuren utanför fastigheten har renoverats
- Källarförråd har återställts efter vattenskada.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Fönster och fasadrenovering har påbörjats

Medlemsinformation

Föreningen har vid årsskiftet 58 medlemslägenheter och antalet medlemmar är 75 (76). Under året har 5 lägenheter överlåtits. Föreningen har en hyreslägenhet, 2 hyreslokaler och 3 parkeringsplatser, samtliga uthyrda hela året. Lokalerna hyrs för närvarande av Tumba Tatto och Borgs Gullmars AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 213	2 153	2 131	2 379	2 588
Resultat efter finansiella poster	-451	512	-3 080	794	1 114
Soliditet (%)	70,0	70,0	70,0	79,0	77,0

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 231 460	8 461 911	557 620	-10 905 960	511 844	23 856 875
Disposition av föregående års resultat:				511 844	-511 844	0
Avsättning till yttre fond			144 810	-144 810		0
Årets resultat					-451 000	-451 000
Belopp vid årets utgång	25 231 460	8 461 911	702 430	-10 538 926	-451 000	23 405 875

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-10 538 926
årets förlust	-451 000
	-10 989 926
behandlas så att	
Reservering fond för yttre underhåll	192 936
i ny räkning överföres	-11 182 862
	-10 989 926

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 213 309	2 153 061
Övriga rörelseintäkter		21	58 395
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 213 330	2 211 456
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 939 023	-1 050 384
Övriga externa kostnader	4	-405 314	-346 926
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-217 358	-217 357
Summa rörelsekostnader		-2 561 695	-1 614 667
Rörelseresultat		-348 365	596 789
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	354
Räntekostnader och liknande resultatposter		-102 635	-85 299
Summa finansiella poster		-102 635	-84 945
Resultat efter finansiella poster		-451 000	511 844
Årets resultat		-451 000	511 844

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	30 853 206	31 056 814
Inventarier, verktyg och installationer	6	247 500	261 250
Summa materiella anläggningstillgångar		31 100 706	31 318 064
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	7	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		31 104 206	31 321 564
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		582 741	538 466
Övriga fordringar		46 898	50 674
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		57 521	54 050
Summa kortfristiga fordringar		687 160	643 190
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 758 138	1 774 883
Summa kassa och bank		1 758 138	1 774 883
Summa omsättningstillgångar		2 445 298	2 418 073
SUMMA TILLGÅNGAR		33 549 504	33 739 637

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

33 693 371

33 693 371

Fond för yttre underhåll

702 430

557 620

Summa bundet eget kapital

34 395 801

34 250 991

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-10 538 926

-10 905 960

Årets resultat

-451 000

511 844

Summa fritt eget kapital

-10 989 926

-10 394 116

Summa eget kapital

23 405 875

23 856 875

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

9 000 000

9 000 000

Övriga skulder

200 000

200 000

Summa långfristiga skulder

9 200 000

9 200 000

Kortfristiga skulder

Förskott från kunder

5 327

0

Leverantörsskulder

244 130

38 688

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

694 172

644 074

Summa kortfristiga skulder

943 629

682 762

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

33 549 504

33 739 637

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättas enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016.10 Årsredovisning i mindre företag(K2).

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningstid används.

Typ	Antal år
Byggnad	100
Inventarier	20

Not 2 Föreningens intäkter

	2019	2018
Avgifter	1 660 032	1 666 552
Hyror	553 278	486 509
	2 213 310	2 153 061

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning	162 258	94 758
Städning	61 816	48 145
Trädgårdsskötsel	6 936	11 148
Underhåll Löpande	40 725	81 233
Vatten och avlopp	68 713	72 960
Kabel-TV	19 867	26 312
Besiktningar	11 238	66 560
El	59 947	60 028
Fjärrvärme	467 578	422 330
Sophantering och snöröjning	43 526	17 456
Fastighetsförsäkring	52 731	47 622
Övriga reparationer- och underhållskostnader	943 688	101 832
	1 939 023	1 050 384

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förbrukningsinventarier	0	1 544
Årsavgift i Bostadsrätterna	6 050	5 930
Fastighetsskatt	104 363	99 583
Telefoni	6 154	6 425
Ersättningar till revisor	19 375	18 578
Ekonomisk förvaltning	52 989	61 016
Konsultarvoden	47 387	17 388
Bankkostnader	4 076	5 306
Övriga externa tjänster	2 946	847
Övriga extrema kostnader	43 553	13 907
Styrelsearvoden*	118 421	116 402
	405 314	346 926

*Styrelsearvoden bokförs enligt kontantmetoden

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 518 754	20 518 754
Ingående anskaffningsvärde mark	12 746 131	12 746 131
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 264 885	33 264 885
Ingående avskrivningar	-2 208 071	-2 004 464
Årets avskrivningar	-203 607	-203 607
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 411 678	-2 208 071
Utgående redovisat värde	30 853 207	31 056 814
Taxeringsvärden byggnader	28 820 000	24 334 000
Taxeringsvärden mark*	35 492 000	23 936 000
	64 312 000	48 270 000

*) Ingen avskrivning sker på mark

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	275 000	0
Inköp	0	275 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	275 000	275 000
Ingående avskrivningar	-13 750	0
Årets avskrivningar	-13 750	-13 750
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 500	-13 750
Utgående redovisat värde	247 500	261 250

Not 7 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 500	3 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 500	3 500
Utgående redovisat värde	3 500	3 500

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats		Lånebelopp	Lånebelopp
	%		2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	1,20	3 mån	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek	1,45	3 mån	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	1,20	3 mån	2 000 000	2 000 000
			9 000 000	9 000 000

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	16 300 000	16 300 000
	16 300 000	16 300 000

UNDERSKRIFTER

Johanneshov den 17/5 - 2020



Rickard Bergman
Ordförande



Kenneth Elmqvist



Oskar Olsson

Lisa Ekström



Min revisionsberättelse har lämnats

den 18/5 - 2020



Petter Kindlund
Auktoriserad revisor



CERTE REVISION

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Pennteckningen 1

Org.nr 769606-7235

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Pennteckningen 1 för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 och av dess finansiella resultat 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. 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.

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 Bostadsrättsföreningen Pennteckningen 1 för räkenskapsåret 2019 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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.

Anmärkning

Föreningen har under räkenskapsåret inte i rätt tid betalt avdragen skatt, sociala avgifter samt mervärdesskatt. Försummelsen har inte medfört någon skada för föreningen utöver dröjsmålsräntor.

Stockholm den 18 maj 2020



Petter Kindlund
Auktoriserad revisor