

Årsredovisning
för
Brf Pennteckningen 1
769606-7235

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Brf Pennteckningen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning i tiden.

Medlems rätt i förening på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsinnehavare.

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

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Pennteckningen 1 registrerades hos Bolagsverket 2001-02-08, föreningens ekonomiska plan registrerades 2001-10-16. Föreningen äger fastigheten med fastighetsbeteckningen Pennteckningen 1. Marken innehas med äganderätt. Föreningen nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-07-27.

Byggnadstyp, flerbostadshus i 8 plan med källare och vind. Fastigheten byggdes 1945 och har tilldelats värdeår 1945.

Den totala bostadsytan uppgår till 2 796 kvm och lokalytan 270 kvm.

Lägenheter och lokaler

Föreningen består av 59 bostadslägenheter varav 58 upplåtna med bostadsrätt och 1 lägenhet samt 2 lokaler upplåtna men hyresrätt.

I föreningen finns också 12 stycken parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök	27 st
2 rum och kök	18 st
3 rum och kök	10 st
4 rum och kök	4 st

Lokalerhyresgäster

L-001	Happie Hands Gullmarsplan AB
L-002	Borgs Gullmarsplan AB

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätterna.

Underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig fram till år 2079. Planen uppdateras löpande.

Fond för yttre underhåll

För att säkra underhållet på föreningens fastighet gör föreningen årliga avsättningar till föreningens fond för yttre underhåll. Detta genom omföring från fritt eget kapital till bundet eget kapital. Vid anspråkstagande för man tillbaka på samma sätt. Avsättningen görs enligt stadgarna med 0.3% av fastighetens taxeringsvärde eller enligt föreningens underhållsplan.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning	Princip Redovisning AB
Teknisk förvaltning	Hutta Fastighetsförvaltning AB (t o m april 2024)
Teknisk förvaltning	Åkerlunds Fastighetsservice AB (från maj 2024)
Snöröjning och sandning	Johanneshovs Fastighetsskötsel AB
Trappstädning	Effekt Svenska AB (t o m april 2024)
Trappstädning	Åkerlunds Fastighetsservice AB (från maj 2024)
Hiss	Hissen AB

Föreningens tekniska status

Ventilationen sköts med självdrag och mekanisk frånluft där fläkten styrs från taket.

Tidigare gjorda underhållsarbeten

2004-2007: VA-stammarna i badrum byttes
2005-2006: Fasadens norra, södra och östra sida renoverades.
2011: Ventilationssystemet rengjordes.
2012: Expansionskärlet till värmesystemet byttes ut.
2013: Fastighetens avloppstammar samt stickningar spolades.
2014: Fönsterbyte i hela huset
2017: Stambyte av köksstammar.
2020: Fasadrenovering utfördes på hela huset.
2022: Ventilationen i tvättstugan är ombyggd
2022: Huvudfläkten i huset är ombyggd och styrning har justerats.
2022: Obligatorisk ventilationskontroll färdigställd (OVK) med justeringar
2024: Bytt fastighetsskötare och städbolag till Åkerlunds AB
2024: Reparerat frånluftsfläkt
2024: Renoverat ytskikten i undercentralen
2024: Bytt hissens dörrmotorer

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Bytt fastighetsskötare till Åkerlunds AB
- Bytt ut hissens dörrmotorer
- Amorterat 514 375 kr på våra långfristiga lån

- Rensat cykelrum
- Reparerat frånluftsfläkten
- Städat och rensat ut föreningens städförråd och pannrum, följt av ommålat av väggar och golv. Därefter har vi lagat taken i samma utrymmen samt elcentralen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid årets början uppgick till 70 st och vid årets slut 75 st. Under året har 5 st överlåtelse skett och 8 nya medlemmar har hälsats välkomna.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras överlåtelseavgift och vid pantsättning debiteras pantnoteringsavgift enligt stadgarna med 2,5 % respektive 1%.

Andrahandsuthyrning ska ansökas hos- och godkännas av styrelsen. Vid godkänd andrahandsuthyrning debiteras bostadsrättsinnehavaren andrahandsavgift motsvarande 10% av gällande prisbasbelopp/år.

Under året har styrelsen haft 10 protokollförda styrelsemöten. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 2024-05-15 haft följande sammansättning:

Styrelse

Anders Karlsson	Ordförande
Cristina Loman	Ledamot
Björn Gustafsson	Ledamot
Freja Unge	Ledamot

Anneli Deckel	Supleant
Anders Carlsäter	Suppleant

Revisor

Petter Kindlund	Moore Allegretto
-----------------	------------------

Valberedning

Rickard Bergman och Erik Allenius

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 702	2 579	2 467	2 480
Resultat efter finansiella poster	25	341	149	-181
Soliditet (%)	64,9	63,8	62,5	60,4
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	681	659	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 247	3 415	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 656	3 845	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	84	182	0	0
Räntekänslighet (%)	5,4	5,8	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	228	206	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	68,4	68,3	0,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Nya nyckeltal har enbart beräknats för 2023, och inga jämförelsetal för perioden 2020-2022 har beräknats.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 231 460	8 461 911	1 553 887	-15 320 909	340 673	20 267 022
Disposition av föregående års resultat:			272 649	68 024	-340 673	0
Årets resultat					24 879	24 879
Belopp vid årets utgång	25 231 460	8 461 911	1 826 536	-15 252 885	24 879	20 291 901

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-15 252 885
årets vinst	24 879
	-15 228 006
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	272 649
i ny räkning överföres	-15 500 655
	-15 228 006

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 702 427	2 579 006
Övriga rörelseintäkter	2	8 734	46 013
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 711 161	2 625 019
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 695 750	-1 406 825
Övriga förvaltningskostnader	4	-195 885	-197 383
Personalkostnader	5	-192 288	-178 134
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-232 729	-232 729
Summa rörelsekostnader		-2 316 652	-2 015 071
Rörelseresultat		394 509	609 948
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-369 630	-269 275
Summa finansiella poster		-369 630	-269 275
Resultat efter finansiella poster		24 879	340 673
Resultat före skatt		24 879	340 673
Årets resultat		24 879	340 673

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	29 757 443	29 976 422
Inventarier, verktyg och installationer	7	178 750	192 500
Summa materiella anläggningstillgångar		29 936 193	30 168 922
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	8	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		29 939 693	30 172 422
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		471 351	480 580
Övriga fordringar		104	1 300
Summa kortfristiga fordringar		471 455	481 880
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		837 230	1 108 352
Summa kassa och bank		837 230	1 108 352
Summa omsättningstillgångar		1 308 685	1 590 232
SUMMA TILLGÅNGAR		31 248 378	31 762 654

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

33 693 371

33 693 371

Fond för yttre underhåll

1 826 536

1 553 887

Summa bundet eget kapital

35 519 907

35 247 258

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-15 252 885

-15 320 909

Årets resultat

24 879

340 673

Summa fritt eget kapital

-15 228 006

-14 980 236

Summa eget kapital

20 291 901

20 267 022

Långfristiga skulder

9

Övriga skulder till kreditinstitut

2 450 000

2 450 000

Summa långfristiga skulder

2 450 000

2 450 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7 505 625

8 020 000

Leverantörsskulder

118 845

121 902

Skatteskulder

13 483

21 951

Övriga skulder

186 462

183 838

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

682 062

697 941

Summa kortfristiga skulder

8 506 477

9 045 632

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

31 248 378

31 762 654

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		394 509	609 947
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		232 729	232 729
Erhållen ränta		11	157
Betald ränta		-369 641	-269 432
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		257 608	573 401
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		9 229	11 024
Förändring av kortfristiga fordringar		1 196	3 778
Förändring av leverantörsskulder		-3 057	-25 228
Förändring av kortfristiga skulder		-21 722	71 699
Kassaflöde från den löpande verksamheten		243 254	634 674
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-514 375	-530 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-514 375	-530 000
Årets kassaflöde		-271 121	104 674
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 108 352	1 003 677
Likvida medel vid årets slut		837 231	1 108 351

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen, bokföringsnämnden allmänna råd 2016:10 (K2) om årsredovisning i mindre företag, samt 2023:1 kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Klassificering skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår ska enligt FAR redovisas som kortfristiga. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår.

Ändrade redovisningsprinciper

K2-regelverkets förenklingsregel gällande periodiseringar har tillämpats. Vi bokför återkommande kostnader kalenderårsvis på fakturadatum och periodiserar inte mellan åren.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	Antal år
Byggnad	100
Inventarier	20

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller

kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning och övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Årsavgifter	1 741 510	1 680 401
Hysesintäkter	100 527	85 440
Hysesintäkter lokaler	594 425	558 053
Bredband	113 280	113 280
P-platser	108 000	108 000
Övriga intäkter	53 420	64 768
Erhållet ackord på skulder av rörelsekaraktär	0	15 075
	2 711 162	2 625 017

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, internet och kabel-TV.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	51 912	59 404
Städning	45 757	56 740
Trädgårdsskötsel, snöröjning och takskottning	55 797	73 436
Övriga fastighetskostnader	19 073	14 008
Sotning brandskydd	21 494	14 385
Hiss	126 115	31 231
Reparation och underhåll av fastighet	218 726	92 026
Tvättstuga	11 802	20 153
El	61 765	75 252
Fjärrvärme	510 571	460 437
Vatten	127 944	95 110
Renhållning och återvinning	62 695	42 265
Fastighetsförsäkringar	105 224	96 536
Internet, bredband och kabel-TV	151 875	147 661
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	125 000	122 581
Vattenskada/fuktmätning	0	5 600
	1 695 750	1 406 825

*(Högre hisskostnad pga reparation hissdörr med dörrstyrning)

Not 4 Övriga förvaltningskostnader

	2024	2023
Förbrukningsinventarier	4 122	5 409
Tele-datakommunikation	23 035	19 642
Revisionsarvode	28 244	28 244
Ekonomisk förvaltning	89 021	86 519
Bankkostnader	4 815	5 068
Övriga förvaltningskostnader	46 648	52 500
	195 885	197 382

Not 5 Styrelsearvode

	2024	2023
Styrelsearvode	157 500	144 900
Sociala avgifter	34 788	33 234
	192 288	178 134

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 264 885	33 264 885
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 264 885	33 264 885
Ingående avskrivningar	-3 288 462	-3 069 483
Årets avskrivningar	-218 979	-218 979
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 507 441	-3 288 462
Utgående redovisat värde	29 757 444	29 976 423
Taxeringsvärden byggnader	35 435 000	35 435 000
Taxeringsvärden mark	55 448 000	55 448 000
	90 883 000	90 883 000

I anskaffningsvärdet ingår mark med 12 746 131 kronor

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	275 000	275 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	275 000	275 000
Ingående avskrivningar	-82 500	-68 750
Årets avskrivningar	-13 750	-13 750
Utgående ackumulerade avskrivningar	-96 250	-82 500
Utgående redovisat värde	178 750	192 500

Not 8 Andelar i intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	3 500	3 500
	3 500	3 500

Not 9 Långfristiga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek ränta 3,960 Villkorsändring 2025-02-20	1 605 625	1 950 000
Stadshypotek ränta 4,890 Villkorsändring 2026-09-30	2 450 000	2 570 000
Stadshypotek ränta 3,760 Villkorsändring 2025-04-01	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek ränta 3,760 Villkorsändring 2025-03-10	1 900 000	1 950 000
	9 955 625	10 470 000

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristiga. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår.

Planerad amortering 2025 är 212 500 kronor.

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	16 300 000	16 300 000
	16 300 000	16 300 000

UNDERSKRIFTER

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anders Karlsson
Ledamot/ordförande

Cristina Loman
Ledamot

Björn Gustafsson
Ledamot

Freja Unge
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Petter Kindlund
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 10 april 2025



769606-7235 Brf Pennteckningen 1 för
20240101-20241231.pdf

(143319 byte)
SHA-512: 49c5ecf1b0992072a38699ec9d7de7f3a7a47
de89dacbf1a93d3e94ab87b3c361422daec4520424fda4
9fbed32516579347cf31b21204912dbc99cd5d9e26ae4

Underskrifter

2025-04-08 09:54:36 (CET)



Anders Christer Sophon Karlsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-10 08:12:14 (CET)



Björn Gustafsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-09 11:52:30 (CET)



Freja Unge

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-08 10:31:01 (CET)



Ulrika Cristina Loman

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-10 08:26:30 (CET)



Petter Kindlund

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

49890f8f15266806e6c2a6c1b469ea9ad486d073876f2242683d9a665b3d44d3416d13df406498ad683911f6ef87656de5e9f7afbb8e1a4489c418bff0b6df2e



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.