

Årsredovisning

Brf Pennteckningen 1

769606-7235

Styrelsen för Brf Pennteckningen 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Noter	7 - 8
- Underskrifter	9

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31, föreningens 16:e verksamhetsår.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening)

Styrelse

Rickard Bergman	Ordförande
Kenneth Elmqvist	Ledamot
Thorun Runesson	Ledamot
Norma Trifunovic	Ledamot
Christina Loman	Suppleant
Fredrik Toreheim	Suppleant

Firmateckning

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

Revisorer

Ann-Charlotte Granbom, internrevisor.
Petter Kindlund, Certe Revision, till externrevisor.

Valberedning

Arvid Hanell och Helena Winblad.

Förvaltning

Effektiv förvaltning har anlåtats för ekonomisk förvaltning.
Cura Förvaltning AB har anlåtats för teknisk förvaltning och för skötsel av utemiljö sedan maj 2017.
Hisskötsselfirma är Hissen AB.
Trappstädning har skötts av Global fastighetsservice.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 1 juni 2017. Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i olika föreningsfrågor samt 14 stycken protokollförda sammanträden.

En extra föreningsstämma hölls 2017-11-15. Nya stadgar har antagits under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Köksstambyte genomfört
- Trapphusbelysning har bytts
- Ventilationsarbeten har utförts.
- Vattenskada i källaren inträffade

Medlemsinformation

Föreningen har vid årsskiftet 58 medlemslägenheter och antalet medlemmar är 76 (73). Under året har lägenheterna nr 104, 111, 117, 131, 147, 151, 166 och 192 överlåtits. Föreningen har 1 hyreslägenhet, 2 hyreslokaler och 3 parkeringsplatser, samtliga uthyrda hela året. Lokalerna hyrs för närvarande av Tumba Tattoo och Borgs Gullmars AB.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1701-1712	1601-1612	1501-1512	1401-1412	1301-1312
Nettoomsättning	2 131	2 379	2 588	2 577	2 545
Resultat efter finansiella poster	-3 080	794	1 114	-3 007	418
Soliditet %	70	79	77	74	76

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Upplåtelse- vg	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	25 231 460	8 461 911	268 000	-8 330 326	793 542
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				793 542	-793 542
Avsättning till yttre fond			144 810	-144 810	
Årets resultat					-3 079 556
Belopp vid årets utgång	25 231 460	8 461 911	412 810	-7 681 594	-3 079 556

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-7 681 594
Årets resultat	-3 079 556
<i>Summa</i>	<i>-10 761 150</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	144 810
Balanseras i ny räkning	-10 905 960
<i>Summa</i>	<i>-10 761 150</i>

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

RESULTATRÄKNING

1

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Föreningens intäkter	2	2 130 886	2 379 132
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 130 886	2 379 132
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 433 543	-868 726
Administrations kostnader	4	-491 000	-448 916
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-203 607	-203 607
Summa rörelsekostnader		-5 128 150	-1 521 249
Rörelseresultat		-2 997 264	857 883
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12	3 970
Räntekostnader och liknande resultatposter		-82 304	-68 311
Summa finansiella poster		-82 292	-64 341
Resultat efter finansiella poster		-3 079 556	793 542
Resultat före skatt		-3 079 556	793 542
Årets resultat		-3 079 556	793 542

R

BALANSRÄKNING

1

		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	31 260 421	31 464 028
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		31 260 421	31 464 028
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		3 500	3 500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		31 263 921	31 467 528
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		407 748	389 734
Övriga fordringar		33 105	33 495
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32 676	26 587
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		473 529	449 816
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 588 319	1 501 019
<i>Summa kassa och bank</i>		1 588 319	1 501 019
Summa omsättningstillgångar		2 061 848	1 950 835
SUMMA TILLGÅNGAR		33 325 769	33 418 363

R

	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	33 693 371	33 693 371
Fond för yttre underhåll	412 810	268 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>34 106 181</i>	<i>33 961 371</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-7 681 594	-8 330 326
Årets resultat	-3 079 556	793 542
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-10 761 150</i>	<i>-7 536 784</i>
Summa eget kapital	23 345 031	26 424 587
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	6 9 000 000	6 000 000
Övriga skulder	200 000	200 000
Summa långfristiga skulder	9 200 000	6 200 000
Kortfristiga skulder		
Förskott från kunder	12 360	2 692
Leverantörsskulder	135 955	132 628
Skatteskulder	0	0
Övriga skulder	-2 790	38 408
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	635 213	620 048
Summa kortfristiga skulder	780 738	793 776
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	33 325 769	33 418 363

R

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats 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

Not 2 Föreningens intäkter	2017	2016
Avgifter	1 660 032	1 876 629
Hyror	466 555	491 063
Övriga intäkter	4 301	11 440
	2 130 888	2 379 132

Not 3 Driftskostnader	2017	2016
Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning	330 900	90 444
Städning	87 704	28 754
Köksstambyte 2017	2 831 755	0
Trädgårdsskötsel	41 614	0
Underhåll Löpande	123 782	167 698
Vatten och avlopp	66 240	60 612
Kabel-TV	12 773	19 587
Besiktningar	16 849	10 908
El	46 746	40 894
Fjärrvärme	365 711	344 068
Sophantering och snöröjning	35 156	49 596
Fastighetsförsäkring	29 739	56 165
Underhåll Ventilation	374 862	0
Övriga reparations- och underhållskostnader	69 712	0
	4 433 543	868 726

Not 4 Övriga externa kostnader	2017	2016
Förbrukningsinventarier	1 065	2 341
Årsavgift Bostadsrätterna	5 875	5 930
Fastighetsskatt	98 285	95 512
Telefoni	4 862	0
Självrisker vid skada	55 455	0
Ersättningar till revisor	18 578	18 750

8

Ekonomisk förvaltning	57 034	81 325
Konsultarvoden	147 586	86 041
Bankkostnader	3 681	2 043
Övriga externa tjänster	4 660	5 444
Övriga extrema kostnader	10 306	59 507
Styrelsearvoden*	83 613	92 023
	491 000	448 916

* Styrelsearvoden bokförs enligt kontantmetoden

Not 5	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden byggnad	20 518 754	20 518 754
	Ingående anskaffningsvärden mark	12 746 131	12 746 131
	Utgående anskaffningsvärden	33 264 885	33 264 885
	Ingående avskrivningar	-1 800 857	-1 597 250
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-203 607	-203 607
	Utgående avskrivningar	-2 004 464	-1 800 857
	Redovisat värde	31 260 421	31 464 028
	Taxeringsvärden Byggnad	24 334 000	24 334 000
	Taxeringsvärden Mark *	23 936 000	23 936 000

*) Ingen avskrivning sker på Mark

Not 6	Skulder till kreditinstitut		Nuvarande år	Föregående år	
	Stadshypotek	0,950%	3 mån	3 000 000	
	Stadshypotek	0,950%	3 mån	4 000 000	
	Stadshypotek	0,950%	3 mån	2 000 000	2 000 000
	Swedbank - löst under året	0,976%	3 mån		2 000 000
	Swedbank - löst under året	0,976%	3 mån		2 000 000

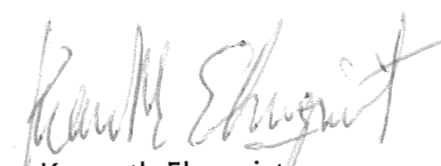
Not 7	Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckning	16 300 000	16 300 000
		16 300 000	16 300 000
	Summa ställda säkerheter	16 300 000	16 300 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm 13 juni 2018



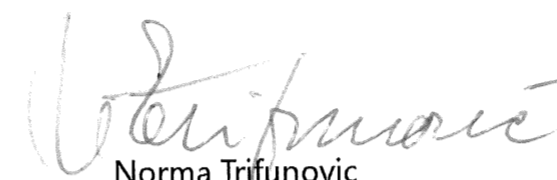
Rickard Bergman
Ordförande



Kenneth Elmquist



Thorun Runesson



Norma Trifunovic

Vår revisionsberättelse har lämnats 15 juni 2018



Petter Kindlund
Auktoriserad revisor



Ann-Charlotte Granborn
Internrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Pennteckningen 1.
Org.nr 769606-7235

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Pennteckningen 1 för räkenskapsåret 2017.

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 2017-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den av föreningen valda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 de 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. 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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

R

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.

Den av föreningen valda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Pennteckningen 1s resultat och ställning.

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 Bostadsrättsföreningen Pennteckningen 1 för räkenskapsåret 2017 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorers ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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.

Revisorers 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 överträdelser 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 16 juni 2018



Petter Kindlund
Auktoriserad revisor



Ann-Charlotte Granborn
Av föreningen vald revisor