

Årsredovisning för
Brf Pennteckningen 3
769611-4128

Räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Tilläggsupplysningar	8
Upplýsningar till resultaträkning	9
Upplýsningar till balansräkning	10-11
Underskrifter	12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Pennteckningen 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01-2014-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

Kajsa Rahlén	Ordförande
Fanny Airoso	Sekreterare
Lennart Åkerblom	Ansvarig för löpande fastighetsfrågor
Nicklas Malmberg	Fastighetsfrågor av tillfällig karaktär och projekt
Lena Asplund	Kassör
Malin Slagbrand	Avtal

Föreningens firma tecknas av två av styrelsemedlemmarna i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Jörgen Götehed, och revisorssuppleant Magnus Noreby valda vid föreningsstämman.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av sammankallande Niklas Ekblom och Charlotta Portin.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Stockholm AB. Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har skötts av MFS Fastighetsservice.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2014-04-10 På stämman deltog 27 medlemmar, av totalt 50 medlemmar.

Föreningen äger fastigheten Pennteckningen 3 i Stockholms Stad på adressen Gullmarsvägen 12 i Johanneshov.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Av föreningens 50 medlemslägenheter har 5 lägenheter överlåtits under året. Föreningen upplåter fyra bostäder och en lokal med hyresrätt.

På föreningens fastighet finns två parkeringsplatser som båda hyrs ut till medlemmar.

Handwritten signatures and initials:
Alm
H
A
G
W

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Radonmätning genomfördes under våren 2014 i 11 st lägenheter. En av lägenheterna noterade värden precis över gränsvärden. I den aktuella lägenheten genomfördes en renovering där en vägg revs under mätperioden, varför föreningen inte tror att det kommer vara några svårigheter att få godkända värden i den kontrollmätning som kommer att göras under 2015.

En genomgång av fastigheten tillsammans med en extern besiktningsman genomfördes under våren 2014 för att ligga till grund för föreningens långsiktiga underhållsplan.

Miljöförvaltningen i Stockholms Stad genomför årligen ett antal miljöbesiktningar på slumpvis utvalda fastigheter. Föreningens fastighet valdes ut som en av dessa fastigheter under 2014 miljöbesiktning föll ut väl, de var mycket nöjda med vår fastighet.

Miljöförvaltningen tipsade om matavfallssortering, vilket föreningen därefter infört för dem som är intresserade.

En arborist anlätades och hjälpte oss att se över vad som behövdes göras på tomten. Det resulterade i att några träd blev beskurna samt arr buskar både har tagits ner och planterats in. För att underlätta kommunikationen mellan alla boende i huset: styrelse, valberedning, medlemmar och hyresgäster, har dels en tavla satts upp i entrén som alla kan sätta upp meddelanden på. Föreningen har också lagt upp en sida på Facebook som heter Brf Pennteckningen 3. Den riktar sig till våra medlemmar och hyresgäster i huset.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Mindre reparationer och underhåll av fastigheten görs löpande. Den enda större renovering som föreningen genomfört gjordes under 2013 då taket lades om med nya takpannor och takpapp. Annars har inga större renoveringar genomförts sedan fastigheten förvärvades 2009.

Framtida underhåll

Ambitionen är att fastigheten ska hållas i ett gott skick och att kostnaderna för detta ska ligga på en rimlig nivå. Detta sker genom att i första hand försöka förebygga eventuella brister och att fortlöpande få kända fel åtgärdade.

Föreningen har genomfört en teknisk besiktning i januari 2014 med en besiktningsman från Projektledarhuset. Syftet var att fastställa status för fastighetens kondition, bedöma byggnads- och installationsdelars återstående livslängd, uppskatta kostnader för att åtgärda underhålls- och service åtgärder samt att tidsbestämma dem i en underhållsplan.

I sammanfattningen av besiktningen framgår att fastigheten är i gott skick:

"Fastigheten har inga akuta tekniska brister, men vissa smärre åtgärder kommer ändå behöva utföras under den planerade perioden 2014-2028 som ett led i normalt fastighetsunderhåll."

Nedan en sammanställning över de åtgärder som bedöms behöva göras under de närmsta 15 åren. Utöver dessa belopp rekommenderas en årlig avsättning om ca 90 000 kr till löpande reparationsåtgärder samt underhåll av hyreslägenheter. Beloppen anges i kostnadsläge januari 2014. Hela underhållsplanen återfinns i bilaga.

I besiktningsprotokollet som avser de närmsta 15 åren, anges tidpunkten för när arbete kommer att behöva göras i tidsintervall på ända upp till fem år. Och ju längre bort ett behov

x Abm
G
dm A
ms

är, desto svårare att bedöma exakt när det ska göras. Vi har valt att ange det första året i respektive tidsintervall – och då ser det ut som att alla investeringar kommer att behöva göras inom 10 år.

Åtgärd	Tidpunkt	Uppskattad kostnad, kr	
		exkl moms	inkl moms
Stamspolning avlopp	2015	80 000	100 000
Dörrar balkonger	2015	100 000	125 000
Dörrar balkonger	2016	100 000	125 000
Dörrar balkonger	2017	100 000	125 000
Stamregleringsventiler	2018	20 000	25 000
OVK	2019	30 000	37 500
Träpanelsfasad	2020	15 000	19 000
Radiatorventiler	2022	150 000	187 500
Utrustning värmeundercentral	2022	320 000	400 000
Hiss	2023	35 000	44 000
Stamspolning avlopp	2023	80 000	100 000
OVK	2025	30 000	37 500
Summa:		1 060 000	1 325 500

Ekonomi

Avgifter och hyror

Under 2014 gjordes ingen *avgiftshöjning* för föreningens medlemmar. En hyreshöjning för föreningens fyra hyresrätter gjordes med 3,85 % (2,35 % för 2013 och 1,5 % för 2014).

Trots att avskrivningarna för fastigheten har ökat väsentligt beroende på ändrade avskrivningsregler har föreningen lyckats med att få ett överskott med drygt 300 000 kr. Detta har varit möjligt bl a för att räntekostnaderna sjunkit betydligt.

Två av föreningens lån ligger numera med rörlig ränta. Föreningen avser att fortsätta ligga kvar med rörlig ränta på dessa två lån under närmaste året. Amortering på lånen har skett vid tre tillfällen under året med totalt 1 300 000 kronor.

Budget för år 2015

Lagd budget för 2015 visar på ett överskott med drygt 80 000 kr. Detta är lägre än 2014 och det beror på att vi i budgeten för 2015 har reserverat kostnader för reparation av balkonger.

Föreningen behöver ha överskott framöver för att kunna göra avsättning till underhåll och reparation samt för att kunna amortera på lån.

Föreningens stadgar anger att avsättningar ska göras årligen enligt underhållsplan. Styrelsens uppfattning efter utförd teknisk besiktning är att avsättningsbehovet är 88 000 kronor per år. Styrelsen föreslår att avsätta 90 000 kr. Styrelsen har beslutat att inte göra någon avgiftshöjning 2015.

Utifrån gällande räntesituation är styrelsens bedömning att föreningens avgiftsnivå är långsiktigt hållbar, under förutsättning att räntenivåerna håller sig på samma nivå som i dagsläget. Årliga avgiftshöjningar motsvarande allmänna kostnadshöjningar kommer att behövas göras även fortsättningsvis.

Abm
46
MS

Då föreningen har lån på 22,4 miljoner kronor i dagsläget, vilket motsvarar en genomsnittlig belåning om ca 450 000 kr per medlemslägenhet, kommer framtida räntehöjningar påverka avgifterna i föreningen.

Föreningen har fyra lägenheter som upplåts som hyresrätter. När de omvandlas till bostadsrätter kommer det kapitalet att tillföras föreningens kassa

Aktiviteter

Städdagar genomfördes under vår och höst, den 24 och 27 maj samt den 5 och 6 oktober. De delades upp vid flera tillfällen för att fler skulle få möjlighet att vara med.

Båda p-platserna lottades ut till medlemmar och kontrakten löper till 2015-12-31 och till dess sker ny utlottning.

Resultat och ställning (tkr)

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	2 579	2 568	2 528	2 146	1 997
Rörelseresultat	950	1 217	1 335	824	592
Resultat efter finansiella poster	300	354	391	- 87	- 193
Balansomslutning	79 455	80 654	80 710	80 349	81 782
Soliditet	70,2%	69,6%	68,60%	68,4%	65,9%
Fond för yttre underhåll	135	60	0	0	0

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Årets resultat	300 046
Balanserat resultat	<u>316 329</u>
	616 374

Styrelsen föreslår följande disposition:

Återföring från Fond för yttre underhåll	0
Överföring till Fond för yttre underhåll	- 90 000
Balanserat resultat	<u>526 374</u>
	616 374 x

Alm
Lh
Lg
Lg

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 579 414	2 567 825
Summa rörelseintäkter		2 579 414	2 567 825
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2	-1 066 235	-1 215 513
Personalkostnader	3	-58 483	-37 330
Avskrivningar		-504 595	-97 603
Summa rörelsekostnader		-1 629 313	-1 350 446
Rörelseresultat		950 101	1 217 379
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 937	8 694
Rätekostnader och liknande resultatposter		-651 993	-872 026
Summa finansiella poster		-650 056	-863 332
Resultat efter finansiella poster		300 045	354 047
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		300 045	354 047
Skatter			
Årets resultat		300 046	354 047

dm 4 MS
A 6
Abmu

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	78 776 622	79 406 217
Summa materiella anläggningstillgångar		78 776 622	79 406 217
Summa anläggningstillgångar		78 776 622	79 406 217
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		78 679	78 054
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 058	16 350
Summa kortfristiga fordringar		89 737	94 404
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	5	588 684	1 153 040
Summa kassa och bank		588 684	1 153 040
Summa omsättningstillgångar		678 421	1 247 444
SUMMA TILLGÅNGAR		79 455 043	80 653 661

Uth A Q
Abm

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		54 920 035	54 920 035
Upplåtelseavgifter		760 992	760 992
Fond för yttre underhåll		135 000	60 000
Summa bundet eget kapital		55 816 027	55 741 027
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		316 329	37 282
Årets resultat		300 046	354 047
Summa fritt eget kapital		616 375	391 329
Summa eget kapital		56 432 402	56 132 356
Långfristiga skulder	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		22 400 000	23 700 000
Summa långfristiga skulder		22 400 000	23 700 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		64 484	70 077
Skatteskulder		141 318	151 623
Övriga skulder		26 019	25 717
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		390 820	573 888
Summa kortfristiga skulder		622 641	821 305
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		79 455 043	80 653 661

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	31 000 000	31 000 000
Summa ställda säkerheter	31 000 000	31 000 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa ansvarsförbindelser	*	-x

ms
A 6
Almu

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Det är första året som BFNAR 2009:1 tillämpas, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

Anläggningstillgångar	% per år	(% föreg år)
Byggnad	1%	(0,14%)
Säkerhetsdörrar	10%	(10%)
Tak	2,5%	(2,5%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

MS
AG
Alma

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

	2014	2013
Ärsavgifter	2 139 384	2 122 226
Hyror	433 149	427 807
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 882	17 792
Övriga hyresintäkter	-1	-
	2 579 414	2 567 825

Not 2 Driftskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel	45 705	44 700
Städning	36 215	32 137
Tillsyn, besiktning, kontroller	6 630	-
Trädgårdsskötsel	33 952	10 403
Snöröjning	18 350	33 389
Reparationer	62 191	146 810
El	48 002	52 681
Uppvärmning	436 001	465 700
Vatten	55 702	49 849
Sophämtning	42 545	35 457
Försäkringspremie	29 626	28 826
Fastighetsavgift bostäder	65 718	65 340
Fastighetsskatt lokaler	5 130	5 130
Övriga fastighetskostnader	11 722	10 092
Kabel-tv/Bredband/IT	13 950	13 957
Revisionsarvode	16 710	16 314
Förvaltningsarvode ekonomi	85 397	83 529
Panter och överlåtelse	6 882	17 792
Juridiska åtgärder	6 623	-
Övriga externa tjänster	39 184	9 327
Planerat underhåll	-	94 080
	1 066 235	1 215 513

Not 3 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2014	2013
Styrelsearvode	44 500	17 125
Sociala kostnader	13 983	13 980
Övriga personalkostnader	-	6 225
	58 483	37 330

Utk
G. O. Almq
MS

Upplysningar till balansräkning

Not 4 Byggnader och mark

	2014	2013
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	48 377 847	48 377 847
-Ombyggnad	683 180	128 918
-Nyanskaffning	-	679 262
-Mark	30 569 525	30 569 525
	<u>79 630 552</u>	<u>79 755 552</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-349 335	-251 732
-Årets avskrivning enligt plan	-504 595	-97 603
	<u>-853 930</u>	<u>-349 335</u>
Redovisat värde vid årets slut	78 776 622	79 406 217
Taxeringsvärde		
Byggnader	24 233 000	24 233 000
Mark	20 880 000	20 880 000
	<u>45 113 000</u>	<u>45 113 000</u>
Bostäder	44 600 000	44 600 000
Lokaler	513 000	513 000
	<u>45 113 000</u>	<u>45 113 000</u>

Not 5 Kassa och bank

	2014	2013
Sparkonto	257 285	863 078
Sparkonto	5 000	-
Avräkningskonto Fastighetsägarna	326 399	289 962
Summa	588 684	1 153 040

LA
Ullrich
Abonnu
MS

Not 6 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital/Ansamlad förlust		
	Insatser	Upp- låelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	54 920 035	760 992	60 000	37 282	354 047	56 132 356
Disposition enligt stämmobeslut			75 000	279 047	-354 047	
Årets resultat					300 046	300 045
Belopp vid årets utgång	54 920 035	760 992	135 000	316 329	300 046	56 432 401

Not 7 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2014-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2013-12-31
Swedbank		1,61	6 400 000	-700 000	7 100 000
Swedbank	2018-01-25	3,38	8 000 000		8 000 000
Swedbank		1,63	8 000 000	-600 000	8 600 000
			22 400 000	-1 300 000	23 700 000

Ingen upprättad amorteringsplan finns men amortering sker efter förmåga. Under förutsättning att räntenivån bibehålls estimeras låneskulden till 19 900 000 SEK om 5 år.

Handwritten signature and initials:
JLH
Q
Lme
LS

Underskrifter

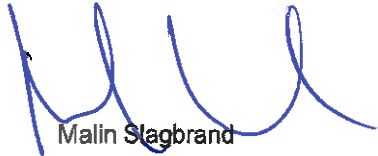
Johanneshov 2015-04-08



Kajsa Rahlén



Lennart Åkerblom



Malin Slagbrand

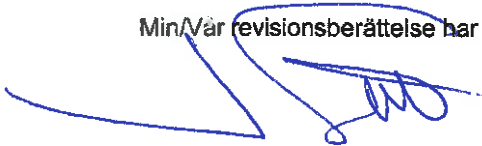


Lena Asplund



Nicklas Malmberg

Min/Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-04-09



Jörgen Götehed
BoRevision

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Pennteckningen 3, org.nr. 769611-4128

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Pennteckningen 3 för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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 31 december 2014 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Pennteckningen 3 för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 9 april 2015

Jörgen Götehed
BoRevision