

Årsredovisning för
Brf Pennjalen
716411-7561

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31



Innehållsförteckning:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Noter
Underskrifter

Sida

1-4
5
6-7
8-14
14

Handwritten signature

Förvaltningsberättelse 2019

Styrelsen för Bostadsrättsförening Pennjalen i Karlskoga får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag, vars ändamål är att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningens säte är i Karlskoga.

Förvaltning

Yttre fastighetsskötsel har ombesörjts av Riksbyggen AB. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-27.

Fastigheter

Föreningens fastigheter Bregården 2:65, Linjalen 5 och Skalan 14 byggdes år 1988.

På fastigheten finns 2 bostadshus med tillsammans 2 trapphus med adresserna Mellanåsgatan 9 och 13.

Föreningens 22 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
2 r o k	8	533,60
3 r o k	10	859,00
5 r o k	4	464,80
	22	1 857,40

P-platser: 16 st

Taxeringsvärdet är 13 390 tkr varav byggnadsvärdet är 10 600 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2019-09-15

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 22 (22) röstberättigade medlemmar.
Under året har 2 lägenhetsöverlåtelse skett.

M

Styrelsen samt suppleanter

Leif Karlsson	ordförande
Catarina Grahn	vice ordförande
Johan Essén	sekreterare
Roland Funke	ledamot
Asta Larsson	ledamot

Marianne Pettersson	suppleant
Hans Hjalmarsson	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Leif Karlsson, Asta Larsson, Roland Funke samt suppleanterna Hans Hjalmarsson och Marianne Pettersson.

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

Firmatecknare har varit Leif Karlsson, Johan Essén, Catarina Grahn, Johan Røjare och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Magnus Gustafsson, KPMG.

Valberedning

Valberedningen har varit Ingalill Essén och Monica Funke.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har en 30-årig underhållsplan. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel. Underhållsplanen har uppdaterats under år 2019.

Årets underhåll

Reparation av norra fasaden på B-huset.

Framtida underhåll

Byte av köksventilation.

Byte av takpapp på gårdshusen.

Målning tak A-huset.

Aktiviteter

Inga aktiviteter under året.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifter och hyror var oförändrade under 2019.

Budget för nästa år

Årsavgifter och hyror beräknas vara oförändrade under 2020.

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 71 000 kr.

Ekonomisk översikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	1 604	1 644	1 659	1 674	1 665
Resultat efter finansiella poster, tkr	503	365	387	-86	41
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	815	815	815	815	807
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	348	394	328	352	349
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	5 028	5 076	5 114	5 161	5 270
Likviditet i % *	1 155	924	758	510	385
Soliditet i % **	33	30	28	26	26
Fond för yttre underhåll, tkr	1 515	1 529	1 499	1 570	1 880

* Likviditet = Föreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (Omsättningstillgångar/Kortfristiga skulder). Likviditeten bör vara större än 100.

** Soliditet = Föreningens förmåga att bära förluster. Hur stor del av föreningens tillgångar som finansieras av Eget Kapital (Eget Kapital/Summa Tillgångar). Soliditeten bör vara större än 0.

Lån som man har för avsikt att förlänga, har inte betraktats som kortfristiga skulder vid beräkning av likviditeten.

Eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	137 994	1 528 890	2 150 739	364 504
Disposition enligt stämmobeslut			364 504	-364 504
Reservering till fond för YU enl.plan		57 000	-57 000	
lanspråktagande av fond för YU		-70 927	70 927	
Årets resultat				503 037
Belopp vid årets utgång	137 994	1 514 963	2 529 170	503 037

YU = Yttre underhåll

UH plan = Underhållsplan

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	2 515 243
Årets resultat	503 037
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-57 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	70 927
Summa till stämmans förfogande	3 032 207

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	3 032 207
	3 032 207

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Nettoomsättning	2	1 603 972	1 643 894
Övriga rörelseintäkter		3 300	2 422
		<u>1 607 272</u>	<u>1 646 316</u>
Rörelsens kostnader			
Drift	3	-646 766	-731 353
Underhåll	4	-70 927	-27 125
Personalkostnader	5	-16 731	-17 654
Avskrivningar	6	-211 611	-211 611
Rörelseresultat		<u>661 237</u>	<u>658 573</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	-	-15 171
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-158 200	-278 898
Resultat efter finansiella poster		<u>503 037</u>	<u>364 504</u>
Årets resultat		<u>503 037</u>	<u>364 504</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	503 037	364 504
Reservering till fond för yttre underhåll	-57 000	-57 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	70 927	27 125
Resultat efter fondförändring	<u>516 964</u>	<u>334 629</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	10 926 986	11 138 597
Inventarier	10	-	-
		<u>10 926 986</u>	<u>11 138 597</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>10 926 986</u>	<u>11 138 597</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	11	1 045	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	28 416	19 398
		<u>29 461</u>	<u>19 402</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	13	476 350	476 350
<i>Kassa och bank</i>		2 789 267	2 176 336
Summa omsättningstillgångar		<u>3 295 078</u>	<u>2 672 088</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>14 222 064</u>	<u>13 810 685</u>

pp

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		137 994	137 994
Fond för yttre underhåll		1 514 963	1 528 890
		<u>1 652 957</u>	<u>1 666 884</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 529 170	2 150 739
Årets resultat		503 037	364 504
		<u>3 032 207</u>	<u>2 515 243</u>
Summa eget kapital		<u>4 685 164</u>	<u>4 182 127</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	5 483 900	7 497 700
		<u>5 483 900</u>	<u>7 497 700</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	3 855 600	1 929 800
Leverantörsskulder		18 302	56 355
Aktuella skatteskulder		1 267	2 800
Fond för inre underhåll	16	29 205	29 205
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	148 626	112 698
		<u>4 053 000</u>	<u>2 130 858</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>14 222 064</u>	<u>13 810 685</u>

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Det inflöde av ekonomiska fördelar som föreningen erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkterna består av årsavgifter och hyror och redovisas i den period som hyran avser. Intäkternas fördelning framgår av not 1. Inkomster redovisas till verkligt värde av det föreningen fått eller beräknat får. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade värdeminskningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över den beräknade nyttjandeperioden.

Byggnader

Avskrivning på byggnader sker från 2014 enligt en rak avskrivningsplan.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar. Genomsnittlig avskrivning på bostadsbyggnaden är 1,50%.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme, grund: 120 år
- Stammar, värme: 50 år
- El: 50 år
- Fasad: 120 år
- Fönster: 40 år
- Yttertak: 45 år
- Ventilation: 25 år
- Transport (hiss): 50 år
- Inre underhåll: 120 år
- Restpost: 30 år

Avskrivningar på utsugningsfläktar sker enligt en 25-årig rak avskrivningsplan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt fastställd underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan, och från och med 2015 anses styrelsen vara beslutande organ vad gäller reservering och ianspråktagande av fond för yttre underhåll. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen.

Inkomstskatt

Årets ränteintäkter och andra intäkter är hänförliga till fastigheten och beskattas inte. Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 7 069 tkr.

Nedskrivningar - materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 i BFNAR 2012:1

Värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången. Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Räntebärande finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektivräntemetoden.

Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas endast då det finns en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten som överensstämmer med föreningens mål för riskhantering. Dessutom krävs att säkringsförhållandet förväntas vara mycket effektiv under den period för vilken säkringen har identifierats samt att säkringsförhållandet och föreningens mål för riskhantering och riskhanteringsstrategi avseende säkringen är dokumenterade senast när säkringen ingås.

Säkring av ränterisk

Ränteswappar som effektivt säkrar kassaflödesrisk i räntebetalningar på skulder värderas till nettot av upplupen fordran på rörlig ränta och upplupen skuld avseende fast ränta och skillnaden redovisas som räntekostnad respektive ränteintäkt. Säkringen är effektiv om den ekonomiska innebörden av säkringen och skulden är densamma som om skulden i stället hade tagits upp till en fast marknadsränta när säkringsförhållandet inleddes. Avtalet löpte ut 2018-12-10.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är:

- En möjlig förpliktelse som till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller
 - En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.
- Eventualförpliktelser är en sammanfattande beteckning för sådana garantier, ekonomiska åtaganden och eventuella förpliktelser som inte tas upp i balansräkningen.



Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	1 513 944	1 513 944
Hyror	42 960	43 681
Debiterade Elavgifter	50 188	90 764
Summa	1 607 092	1 648 389
Hyresbortfall p-platser	-3 120	-4 495
Summa	1 603 972	1 643 894

Not 3 Drift

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskötsel, städning, snörenhållning	74 335	71 959
Reparationer och löpande underhåll	66 341	144 217
Uppvärmning	192 041	192 635
El	107 766	123 263
Vatten	49 126	47 200
Sophämtning	15 150	15 461
Övriga avgifter	37 158	34 134
Förvaltningskostnader	58 229	58 177
Kommunal fastighetsavgift	30 294	29 414
Övrigt	16 326	14 893
Summa	646 766	731 353

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till KPMG AB med 10 505 kr (10 642 kr).

Not 4 Underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	70 927	27 125
Summa	70 927	27 125

Not 5 Personalkostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	15 000	15 000
Sociala kostnader	1 531	2 454
FORA	200	200
Summa	16 731	17 654

Not 6 Avskrivningar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	211 611	211 611
Inventarier	-	-
Summa	211 611	211 611

pp

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Ränteintäkter swappar	-	-15 171
Summa	-	-15 171

Avtalet (säkringen via swappar) har löpt ut 2018-12-10.

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	158 194	150 397
Räntekostnader skattekonto	6	-
Räntekostnader swappar	-	128 501
Summa	158 200	278 898

Not 9 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	13 770 153	13 770 153
-Vid årets början, mark	815 171	815 171
	<u>14 585 324</u>	<u>14 585 324</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 446 727	-3 235 116
-Årets avskrivning enligt plan	-211 611	-211 611
	<u>-3 658 338</u>	<u>-3 446 727</u>
Redovisat värde vid årets slut	10 926 986	11 138 597
Bokfört värde byggnader	10 111 815	10 323 426
Bokfört värde mark	815 171	815 171
Summa	10 926 986	11 138 597

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 13 390 000. Värdeår 1988.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	10 600 000	2 790 000	13 390 000
	<u>10 600 000</u>	<u>2 790 000</u>	<u>13 390 000</u>

Handwritten signature

Not 10 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	70 832	70 832
	70 832	70 832
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-70 832	-70 832
	-70 832	-70 832
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 11 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	1 045	4
Summa	1 045	4

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Karlskoga Energi, fjärrvärme avräkning 2019	2 129	-
Sappa kabelTV	9 607	4 581
Länsförsäkringar	16 680	14 817
Summa	28 416	19 398

Not 13 Kortfristiga placeringar

	2019-12-31	2018-12-31
Nordea Aktivera ränta	476 350	476 350
Summa	476 350	476 350

Marknadsvärdet för Nordea Aktivera-fonden är 599 227 kr.

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	1,85%	2020-03-11	2020-03-11	1 841 800	1 863 000
Stadshypotek	1,60%	2020-06-01	2020-06-01	1 968 200	1 989 400
Stadshypotek	1,60%	2021-03-30	2021-03-30	2 561 300	2 585 700
Stadshypotek	1,74%	2022-06-01	2022-06-01	2 968 200	2 989 400
Summa				9 339 500	9 427 500
Avgår kortfristig del				-3 855 600	-1 929 800
Summa				5 483 900	7 497 700

Långfristiga lån exklusive kortfristig del	5 483 900	7 497 700
Kortfristig del exklusive amorteringar	3 767 600	1 841 800
Amorteringar nästa år	88 000	88 000
	9 339 500	9 427 500

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	352 000	352 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)	8 899 500	8 987 500

Lån som förfaller till betalning under 2020 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Avtal
Föreningens avtal om ränteswappar förföll 2018-12-10.

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	14 214 000	14 214 000
Varav pantbrev i eget förvar	-	-
	14 214 000	14 214 000

Eventalförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 16 Fond för inre underhåll

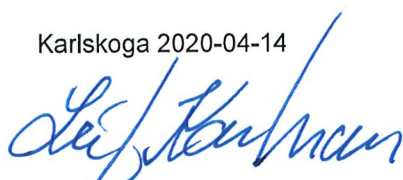
	2019-12-31	2018-12-31
Belopp vid årets ingång	29 205	29 205
Årets avsättning	-	-
Uttag under året	-	-
Belopp vid årets utgång	29 205	29 205

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Revisionsarvode	10 900	10 958
Upplupna räntor	2 237	2 086
Förskottsbetalda avgifter/hyror	118 484	99 654
Kga Energi	13 773	-
Luleå Energi	3 232	-
Summa	148 626	112 698

Underskrifter

Karlskoga 2020-04-14



Leif Karlsson



Roland Funke



Catarina Grahn

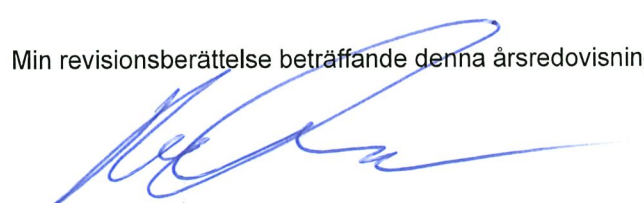


Asta Larsson



Johan Essén

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2020-04-14



Magnus Gustafsson
KPMG AB

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, som i siffror visar verksamheten.

RESULTATRÄKNINGEN

Visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

BALANSRÄKNINGEN

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark, markanläggningar och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital, insatser och fond för yttre underhåll, och fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat).

AVSKRIVNINGAR

Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar d.v.s byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, d.v.s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Kontanter (kassa) och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas till pengar

SKULDER

Långfristiga skulder är skulder till kreditinstitut som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t.ex fastighetslån. Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex leverantörsskulder. Fond för inre underhåll redovisas också här.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus. Styrelsen är behörigt organ för beslut om avsättning och uttag ur underhållsfonden i enlighet med underhållsplanen vilket innebär att förändring av yttre fond bokas direkt mot bundet eget kapital samma år som det avser.

STÄLLDA PANTER

Avser i föreningens fall de säkerheter, fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t.ex vatten, el, löner, värme) Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god. Täcks även fonderna in är likviditeten mycket god.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Pennjalen, org. nr 716411-7561

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Pennjalen för år 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 31 december 2019 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.

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 den 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. Den upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om sty- relsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten el- ler inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre- dovisningen 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 säker- het är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revis- ion som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kom- mer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felak- tigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an- ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för- väntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt om- döme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revis- ionen. 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 ut- ifrån 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 inform- ation 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den in- terna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 upp- märksamheten 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 iden- tifierat.

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 Pennjalen för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 förtlöpande 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:

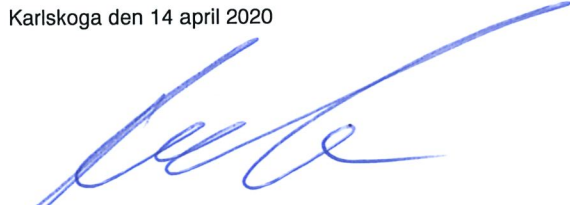
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Karlskoga den 14 april 2020



Magnus Gustafsson

Auktoriserad revisor