



ÅRSREDOVISNING 2018

Brf Plafondpensen 2

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Plafondpenseln 2 i Nykvarn, 769613-1189 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) (s.k. äkta bostadsrättsförening).

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Plafondpenseln 25 och Plafondpenseln 26. Dessa två taxeringsenheter består av fem huskroppar med fyra lägenheter i varje huskropp, totalt 20 stycken bostadsrättslägenheter. Fastigheterna blev uppförda 2006 och 2008. Gällande detaljplan för området ger föreningen byggrätt för ytterligare en huskropp med fyra lägenheter på Plafondpenseln 25.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade hos Allians/Söderberg & Partners Försäkringsmäklare. I fastighetsförsäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättstillägg för föreningens bostäder ingår inte.

Bostäder och lokaler

Samtliga 20 bostäder är upplåtna med bostadsrätt. Det totala bostadsytan är 1 336 kvm. På föreningens fastigheter finns 3 parkeringsplatser. Föreningen hyr 13 parkeringsplatser på kommunens fastighet och 16 parkeringsplatser på Invectus AB fastighet.

Styrelse

Lena Ramdani - Ordförande
Staffan Olsson - Ledamot
Johannes Landström - Ledamot
Stina Karlsson - Suppleant
Anette Lundberg - Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Staffan Olsson och Johannes Landström.

Styrelsen har under verksamhetsåret 2018 hållit 11 protokollförda sammanträden. Nyinflyttade medlemmar får ett välkomstbrev med information om föreningen och föreningens stadgar. Medlemmarna har informerats om aktuella frågor via föreningens medlemsbrev.

Revisor

Revisor har varit Mikael Can, vald av föreningen (flyttade februari 2019). Revisorssuppleant har varit Susanna Ljustell, vald av föreningen.

Valberedning

Valberedningen består av Kerstin Åkerstedt.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2018-05-15.

Förvaltning

Styrelsen har tecknat avtal med nedanstående företag för den administrativa och tekniska förvaltningen:

Företag - Uppdrag

HSB Södertälje - Administrativ förvaltning
HSB Södertälje - Teknisk förvaltning
Telia - Internetleverantör TV, Bredband och IP-telefoni
Kone - Hisservice
Kiwa Inspecta - Hissbesiktning
Nykvarns kommun - Vatten och avlopp
Nykvarns kommun - Sophämtning
Mima mark - Snöröjning och halkbekämpning
Telge Energi - Fjärrvärme och el

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Under 2018 genomfördes OVK, obligatorisk ventilationskontroll. Samtliga fastigheters fasader (5 stycken) besiktades.

Årets investeringar

Inga investeringar är gjorda under verksamhetsåret 2018.

Årets planerade underhåll

Belysningen i belysningsstolparna har bytts ut mot energisnåla LED-lampor. Brandsläckare och nya brandvarnare har installerats i alla trapphus.

Övrigt

Den 25 maj trädde EU:s nya dataskyddsförordning GDPR i kraft och inför detta har styrelsen sett över interna rutiner, system och dokumentation.

Prognos, planerat underhåll

Åtgärd - År

Målning av vindskivor - 2019
Målning av uthus - 2019
Målning av lusthus - 2019
Översyn och injustering av värmesystem - 2019
Förbättring av gräsmattor - 2019-2020
Energideklaration - 2020

Årsavgifter

Årsavgifterna lämnades oförändrade inför 2019.

Medlemsinformation

Under året har 4 överlåtelser skett. Föreningen hade 28 medlemmar vid årets utgång.

Förändring i eget kapital

Bundet eget kapital	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	20 831 600	-	210 000	-1 511 680	-209 990
Resultatdisposition					
Reservering till yttre fond			58 000	-58 000	
Uttag ur yttre fond			-	-	
Balanseras i ny räkning				-209 990	209 990
Årets resultat					-197 923
Vid årets utgång	20 831 600	-	268 000	-1 779 670	-197 923

Flerårsöversikt

	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	<i>Belopp i kr</i> 2014-12-31
Intäkter	1 338 869	1 488 049	1 240 179	1 296 784	1 134 712
Årets resultat	-197 923	-209 990	-262 323	-180 579	-466 901
Soliditet %	56	56	56	57	57
Likviditet %	150	140	129	192	84
Snittränta lån den 31/12 %	2,5	2,4	2,3	2,0	3,2
Räntekänslighet %	11,7	11,8	12,2	12,4	13,6
Årsavgift i kr/ kvm	924	924	896	896	819
Skuldsättning i kr/ kvm	10 778	10 928	10 928	11 153	11 153
Sparande i kr/ kvm	197	187			
Energikostnad i kr/ kvm	181	187			

Intäkter: Företrädesvis årsavgifter, d.v.s. pengar in till föreningen

Årets resultat: Skillnaden mellan bokförda intäkter och kostnader

Soliditet: Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Talet visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (d.v.s. inte lån eller andra skulder).

Likviditet: Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Talet bör vara större än 100 %

Snittränta lån: Den genomsnittliga låneräntan per den 31/12

Räntekänslighet: En procent av räntebärande skulder delat med totala årsavgifter.

Talet anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Årsavgift i kr/ kvm : Totala årsavgifter delat med total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning i kr/ kvm : Räntebärande skulder delat med total boyta och lokalyta.

Sparande i kr/ kvm: Årets resultat plus kostnadsfört underhåll plus avskrivningar delat med total boyta och lokalyta.

Energikostnad i kr/ kvm: Totala kostnader för värme och el delat med total boyta och lokalyta.

Kassaflöde

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Likvida medel vid årets början		687 090	588 828
Pengar in			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		1 338 869	1 488 049
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		641	555
Minskning av kortfristiga fordringar		14 787	
Ökning av kortfristiga skulder		22 303	45 348
Summa årets flöde in		1 376 600	1 533 952
Pengar ut			
Driftskostnader		-621 441	-776 045
Övriga externa kostnader		-70 150	-72 440
Personalkostnader		-36 407	-41 026
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-348 952	-348 600
Ökning av kortfristiga fordringar		-	2 421
Amortering av lån		-199 999	-200 000
Summa årets flöde ut		-1 276 949	-1 435 690
Summa av kassaflödet		99 651	98 262
Likvida medel vid årets början		687 090	588 828
Likvida medel vid årets slut		786 741	687 090

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-1 779 671
Årets resultat	-197 922
Summa	<u>-1 977 593</u>

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	-
Överföring till yttre fond	67 000
Balanseras i ny räkning	-2 044 593
	<u>-1 977 593</u>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	1 338 869	1 335 421
Övriga rörelseintäkter	3	-	152 628
Summa rörelseintäkter		<u>1 338 869</u>	<u>1 488 049</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-621 441	-776 045
Övriga externa kostnader	5	-70 150	-72 440
Personalkostnader och arvoden	6	-36 407	-41 026
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-460 483	-460 483
Rörelseresultat		<u>150 388</u>	<u>138 055</u>
Ränteintäkter och liknande resultatposter		641	555
Räntekostnader och liknande resultatposter		-348 952	-348 600
Resultat efter finansiella poster		<u>-197 923</u>	<u>-209 990</u>
Årets resultat		<u>-197 923</u>	<u>-209 990</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	33 058 436	33 518 919
		<u>33 058 436</u>	<u>33 518 919</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>33 058 436</u>	<u>33 518 919</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		50	5 294
Övriga fordringar		1 533	1 535
Avräkningskonto HSB Södertälje		786 741	687 090
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	4 300	13 841
		<u>792 624</u>	<u>707 760</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>792 624</u>	<u>707 760</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>33 851 060</u>	<u>34 226 679</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		20 831 600	20 831 600
Fond för yttre underhåll		268 000	210 000
		<u>21 099 600</u>	<u>21 041 600</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 779 671	-1 511 680
Årets resultat		-197 923	-209 990
		<u>-1 977 594</u>	<u>-1 721 670</u>
Summa eget kapital		<u>19 122 006</u>	<u>19 319 930</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	14 200 000	14 400 000
		<u>14 200 000</u>	<u>14 400 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	200 000	200 000
Leverantörsskulder		61 852	73 194
Skatteskulder		47 732	36 348
Övriga kortfristiga skulder	10	-	17 931
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	219 470	179 276
		<u>529 054</u>	<u>506 749</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>33 851 060</u>	<u>34 226 679</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden. Årets avskrivningar för byggnader uppgår genomsnittligt till 1,7 %. Markanläggningar skrivs av med 5 -10 % per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Kassaflöde visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 kronor per lägenhet.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter	1 234 560	1 234 560
Hyror, P-platser	42 000	42 000
Hysesbortfall	-4 800	-4 800
Avgift, kabel TV	46 046	-
Övriga intäkter	21 063	63 661
Summa	1 338 869	1 335 421

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Ersättning från försäkringsbolag	-	152 628
Summa	-	152 628

Not 4 Driftskostnader

	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Elavgifter	34 559	32 422
Fastighetsskötsel	105 947	101 196
Försäkringar	11 014	10 013
Kabel-tv/ bredband	60 744	-
Kommunal fastighetsavgift	24 064	23 668
Löpande underhåll	52 181	268 398
Sophantering	33 463	33 463
Uppvärmning	207 858	217 958
Vatten och avlopp	65 968	65 875
Övrigt	25 643	23 052
Summa	621 441	776 045

Not 5 Övriga externa kostnader

	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	55 688	55 856
Föreningsverksamhet	-	3 399
Föreningsstämma/ styrelsemöte	755	-
Kreditupplysningar	250	-
Pantförskrivningsavgifter	-	2 240
Postbefordran	1 500	-
Telefoni	4 830	4 464
Överlåtelseavgifter	-	2 240
Övrigt	7 127	4 241
Summa	70 150	72 440

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Arvode, styrelse	24 749	25 150
Arvode, föreningsvald revisor	999	999
Övriga arvoden	3 999	6 249
Sociala avgifter	6 660	8 403
Övriga personalkostnader	-	225
Summa	36 407	41 026

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är fullt avskrivna år 2126.
Värdeår enligt taxeringsbeslut: 2006 samt 2008

	2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	27 321 307	27 321 307
Ingående anskaffningsvärden mark	8 079 235	8 079 235
Ingående anskaffningsvärden markanläggningar	111 616	111 616
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 512 158	35 512 158
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-1 993 239	-1 532 756
Årets avskrivningar	-460 483	-460 483
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 453 722	-1 993 239
Redovisat värde vid årets slut	33 058 436	33 518 919
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	13 601 000	13 601 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	3 430 000	3 430 000
Summa	17 031 000	17 031 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	4 300	13 841
Summa	4 300	13 841

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31	
Låneinstitut			
Danske Bank	Ränta 2,30 Konv.datum Rörligt	6 050 000	6 050 000
Danske Bank	Ränta 2,68 Konv.datum Rörligt	8 350 000	8 550 000
Summa	14 400 000	14 600 000	
Nästa års amortering beräknas uppgå till	200 000		
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till	-		
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	14 200 000		
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	800 000		
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	13 400 000		

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	18 600 000	18 600 000
Summa	18 600 000	18 600 000

Not 10 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Lagstadgade sociala avgifter	-	8 056
Personalens källskatt	-	9 875
Summa	-	17 931

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	95 826	101 630
Upplupna arvoden	35 907	-
Upplupna räntekostnader	39 439	36 092
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	48 297	41 555
	219 469	179 277

Underskrifter


Nykvarn den 7/4 2019


.....
Lena Ramdani


.....
Staffan Olsson


.....
Johannes Landström

Min revisionsberättelse har lämnats den 28/3 2019


.....
Susanna Ljustell
Av föreningen vald revisorssuppleant

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Plafondpenseln 2, org.nr. 769613-1189.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Plafondpenseln 2 för år 2018.

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 2018 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 revisionssed 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller 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 årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 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 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 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 mina 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 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Plafondpenseln 2 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 överträdelse 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.

Nykvarn den 28/3 2019



Susanna Ljustell

Av föreningen vald revisorsuppseant

Brf Plafondpenseln 2 i Nykvarn

Fakta och statistik 2018

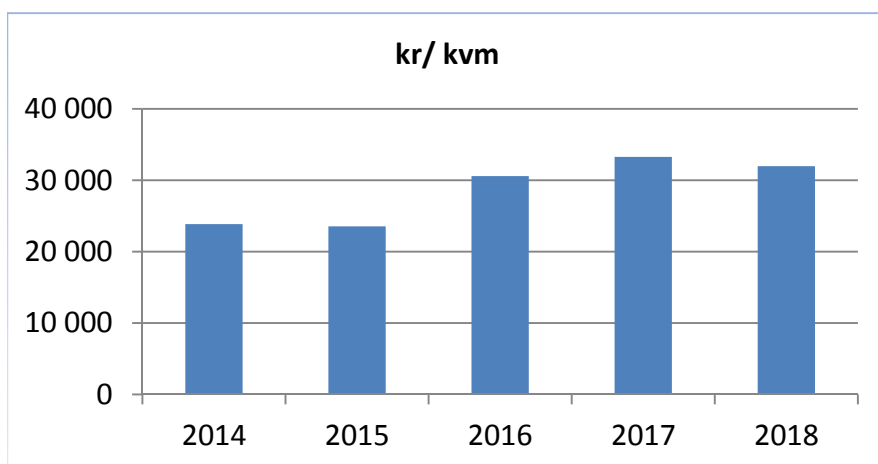
Fritidsverksamheten

Föreningen har haft två städdagar, en på våren och en på hösten, där medlemmarna tillsammans har arbetat med att underhålla vår utemiljö.

Ett medlemsmöte hölls 2018-11-21 där medlemmarna fick information om byggnation av vattentorn.

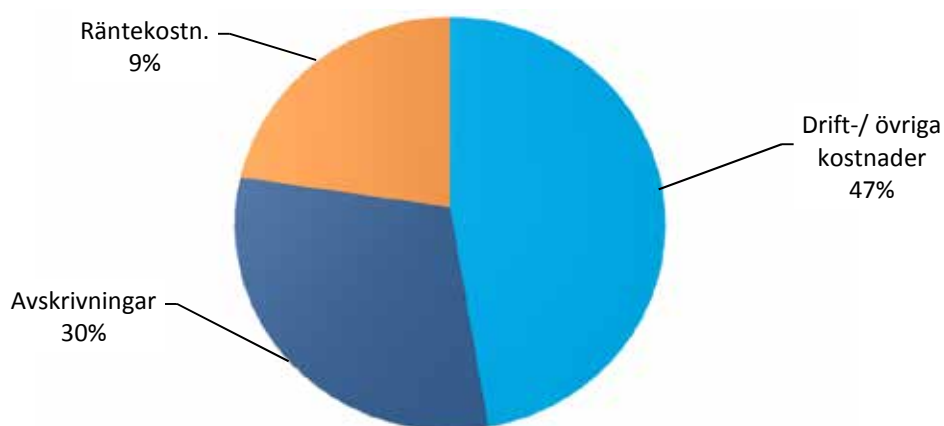
Försäljningspris

Prisutvecklingen framgår av nedanstående diagram. Priset avser medelpriset per kvadratmeter utan hänsyn till standardskillnader mellan lägenheter eller lägenheternas storlek.



Kostnadsfördelning

Fördelningen mellan kapital-, drifts- och underhållskostnader



Kostnadsfördelning

Drift-/ övriga kostnader	727 997
Underhåll enligt plan	0
Avskrivningar	460 483
Räntekostnader	348 311
Summa kostnader	1 536 792

Tidigare års betydande underhåll

Plåtarbeten tak	2014
Komplettering hänggrännor/ fönsterbleck	2014

ORDLISTA

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas för förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat och balansräkning med tillhörande notförteckning, som i siffror visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning t.ex. beskrivs fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, d.v.s. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

RESULTATRÄKNING

Visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkterna minus kostnaderna är lika med årets resultat, som kan vara en vinst eller förlust. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att göra så stor vinst som möjligt. Det som är viktigt är att årsavgifterna täcker de utbetalningar som förväntas uppkomma. När man läser resultaträkningen är det väsentligt att tänka på att en kostnad inte nödvändigtvis innebär att pengar betalas ut. Avskrivningar är ett exempel på detta. Det är också viktigt att tänka på att resultatet kan variera från år till år beroende på om t.ex. större underhållsåtgärder har vidtagits ett visst år. För att göra en rättvis bedömning av brf:ens ekonomi måste man studera både balans- och resultaträkningen.

AVSKRIVNINGAR

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

JÄMFÖRELSESTÖRANDE

Antingen intäkter eller kostnader som inte är en del av den normala verksamheten, t.ex. nedskrivning av fastighetens värde, ränteeftergifter och låneeftergifter.

BALANSRÄKNING

Visar brf:ens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfodringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas brf:ens egna kapital, fastighetslån och kortfristiga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital, insatser och upplåtelseavgifter, och fritt eget

kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (dispositionsfond och balanserat resultat).

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 kontanter inom ett år.

KASSA OCH BANK (likvida medel)

Kontanter och andra tillgångar som snabbt kan omvandlas till pengar.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t.ex. fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex. leverantörsskulder.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta brf:er 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 underhållet av brf:ens hus. Stadgarna reglerar även om brf:en ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Tillgodohavanden i fonderna för yttre och inre underhåll redovisas på skuldsidan i balansräkningen.

STÄLLDA PANTER

Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för t.ex. erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

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

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t.ex. vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

