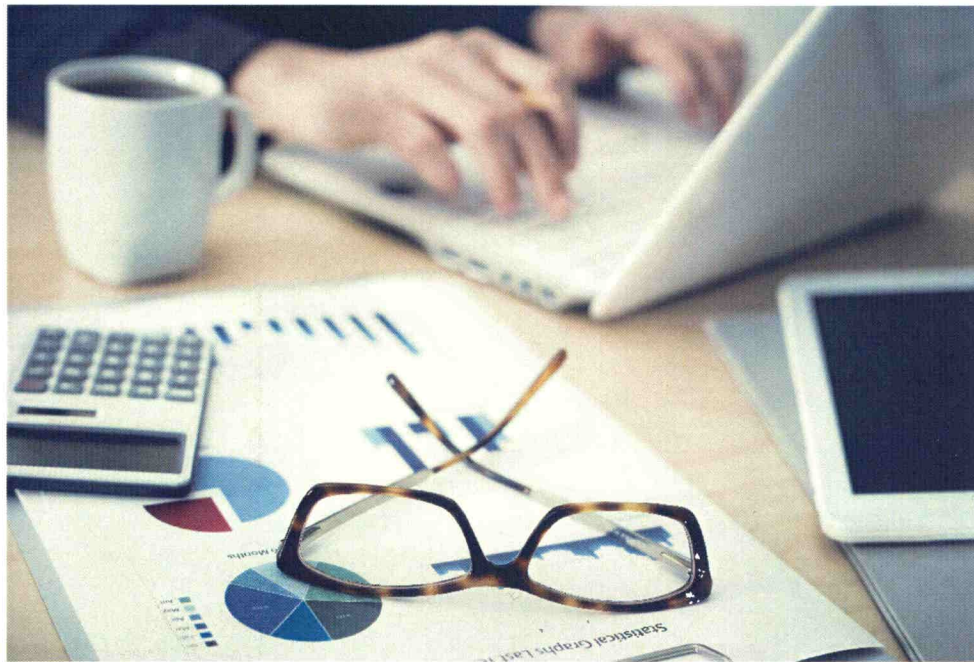




Årsredovisning 2018

Brf Pennfaten

Org. 716417-4240

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Bäckvägen 63, 126 47 HÄGERSTEN
pennfaten@gmail.com

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.
Mail: kundtjanst@rbekonomi.se
www.rbekonomi.se

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large stylized signature, the initials 'LE', and other smaller marks.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastigheter, Pennfatet 1, Pennfatet 4 och Pennfatet 5 i Stockholms kommun förvärvades 1990-12-31.

Föreningens fastigheter består av 3 flerbostadshus på adress Bäckvägen 57-67. Fastigheterna byggdes 1945 och har värdeår 1964-65.

Tomträttsavtal finns till fastigheterna då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt.

Tomträttsavgälden är per 2018-12-31 totalt på 126 400 kr/år för alla tre fastigheter. Tomträttsavtalet för Pennfatet 1 gäller t.o.m 2023-03-31 och tomträttsavtalen för Pennfatet 4 och 5 gäller t.o.m 2022-12-31.

Den totala byggnadsytan uppgår till 1 894 kvm, varav 1 894 kvm utgör lägenhetsyta. I föreningen finns 16 parkeringsplatser. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende. I dagsläget är det ingen kö till parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning
38 st 2 rum och kök
1 st 3 rum och kök

Av dessa lägenheter är 38 upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt.

Föreningen har inga uthyrda lokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos If Skadeförsäkringar. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2014, vilken sträcker sig 15 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Byte av värmesystem till underhållsfri fjärrvärme	2017-2018
Reparation värmesystem	2017
Staket & belysning parkeringsplats	2017
Byte cirkulationspump	2017
Indragning fiber	2016
Underhåll tvättstuga och torkrum	2016
Renovering skorstenar	2016
Nytt grus p-platser	2016
Extra säkerhetslås fönster bottenplan	2016
Lösullsisolering	2015
OVK och justering av ventilation	2015
Injustering värmesystem	2013
Påfyllnadspumpar till primärsystem	2012
Trapphus och fasader	2010
Säkerhetsdörrar	2009
Stambyte	2005
Balkonger	1996
Fönsterbeklädnad	1993
Tak	1980

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med NKG Fastighetsskötsel. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-09-22 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 1990-11-15. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-11-22. Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighets-ägarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 52. Nyttillkomna medlemmar under året är 7. Antalet medlemmar som utträtt under året är 10. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 49. Under året har 6 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 163 kr.

Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

Avgift för andrahandsuthyrning debiteras medlemmen under den period som lägenheten hyrs ut, f n är avgiften 4 650 kr per helår.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-05-06 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Alf Johansson	ledamot/ordf.
Linnéa Eriksson	ledamot
Sofie Elliot	ledamot
Helena Örn	ledamot
Lars Englund	ledamot
Birgitta Lindberg	suppleant
Rickard Rydbäck	suppleant
Cecilia Palme	suppleant

Till **revisor** har Lena Zozulyak, BoRevision AB Revisionsbyrå valts.

Valberedningen består av Felix Foborg och Caroline Andersson varav den förstnämnde är sammankallande.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 9 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen bytt värmesystem i fastigheterna till underhållsfri fjärrvärme. Skorstenarna har även klätts med plåt.

Brandsläckare har monterats i varje trappuppgång.

Föreningens resultat för år 2018 är en förlust med 61 Kkr. Resultatet för år 2018 är sämre än resultatet för 2017 då de gjorde en vinst. Största skillnaden mellan dessa år är att föreningen under 2018 haft högre kostnader för reparationer och underhåll i jämförelse med föregående år. I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens räntekostnader har under år 2018 minskat vilket beror på de amorteringar som skett under året samt villkorsändring av föreningens lån hos Nordea.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån har föreningen ett negativt kassaflöde. Anledningen till detta är bland annat att föreningen under året har investerat i byte av värmesystem. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför 2019 beslutades om fortsatt oförändrade avgifter.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kostnad/Kkr
Inklädning av skorstenar med plåt	238

Planerat underhållsbehov av föreningens fastigheter beräknas till ca 300 Kkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet av styrelsen fastställd underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad /Kkr.
Upprustning av tvättstuga och torkrum	2019	300

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 458 838	4 537 727	166 819	-2 063 128	178 673	10 278 929
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			218 900	-218 900		
Balanseras i ny räkning				178 673	-178 673	
Årets resultat					-61 435	-61 435
Belopp vid årets utgång	7 458 838	4 537 727	385 719	-2 103 355	-61 435	10 217 494

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, Kkr	1 693	1 759	1 737	1 840	1 765
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-61	179	-713	-7	114
Soliditet, %	48,7	49,5	48,6	50,0	49,4
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	825	825	825	910	877
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	5 588	5 561	5 642	5 751	5 860
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	4 049	4 049	4 049	4 049	4 049
Genomsnittlig skuldränta, % *	0,74	1,18	0,91	1,09	2,33
Fastighetens belåningsgrad, % **	53,6	52,1	51,7	51,5	51,4
Elkostnad per kvm totalyta	45	108	112	106	110
Värmekostnad (olja) per kvm totalyta	0	43	0	52	0
Värmekostnad (fjärrvärme) per kvm totalyta***	99	0	0	0	0
Vattenkostnad per kvm totalyta	28	28	26	24	19

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

*** Uppvärmning med fjärrvärme startade 2018-03-07, innan dess värmdes fastigheten med olja.

Resultatdisposition

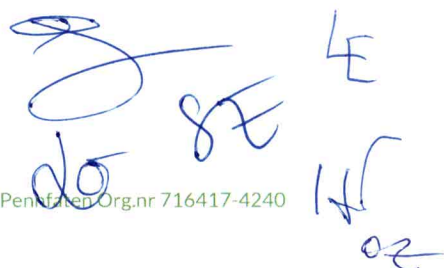
Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-2 103 355
Årets resultat	-61 435
	-2 164 790
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	218 900
Ur yttre fond ianspråkstas	-238 106
I ny räkning överföres	-2 145 584
	-2 164 790

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

[Handwritten signatures and initials]

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 692 591	1 759 085
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 692 591	1 759 085
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-1 058 184	-873 267
Övriga externa kostnader	4	-128 612	-125 545
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-490 402	-459 061
Summa rörelsens kostnader		-1 677 198	-1 457 873
Rörelseresultat		15 393	301 212
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		0	1
Räntekostnader		-76 828	-122 540
Summa finansiella poster		-76 828	-122 539
Resultat efter finansiella poster		-61 435	178 673
Årets resultat		-61 435	178 673

Handwritten signature and initials in blue ink, including a large stylized 'S' and 'E'.

BALANSRÄKNING

2018-12-31

2017-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	19 199 356	19 649 790
Inventarier, verktyg och installationer	6	795 899	84 430
Summa materiella anläggningstillgångar		19 995 255	19 734 220

Summa anläggningstillgångar

19 995 255

19 734 220

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		22 438	22 438
Aktuell skattefordran		36 110	36 968
Övriga fordringar		1 989	1 989
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	107 751	100 901
Summa kortfristiga fordringar		168 288	162 296

Kassa och bank

842 345

885 292

Summa omsättningstillgångar

1 010 633

1 047 588

SUMMA TILLGÅNGAR

21 005 888

20 781 808

[Handwritten signature and initials]

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	2018-12-31	2017-12-31
Not		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	11 996 565	11 996 565
Fond för yttre underhåll	385 719	166 819
Summa bundet eget kapital	12 382 284	12 163 384
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-2 103 355	-2 063 128
Årets resultat	-61 435	178 673
Summa fritt eget kapital	-2 164 790	-1 884 455
Summa eget kapital	10 217 494	10 278 929
Långfristiga skulder	8	
Skulder till kreditinstitut	10 113 409	10 043 409
Summa långfristiga skulder	10 113 409	10 043 409
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	180 000	200 000
Leverantörsskulder	61 454	61 838
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 433 531	197 632
Summa kortfristiga skulder	674 985	459 470
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	21 005 888	20 781 808

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large stylized 'S' and 'E', and other smaller marks.

KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	15 393	301 212
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	490 402	459 061
Erhållen ränta mm	0	1
Erlagd ränta	-76 828	-122 540
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	428 967	637 734
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-6 850	-3 990
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-384	6 017
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	236 757	-27 525
Kassaflöde från den löpande verksamheten	658 490	612 236
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-751 437	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-751 437	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna långfristiga lån	400 000	0
Amortering långfristiga lån	-350 000	-150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	50 000	-150 000
Förändring av likvida medel	-42 947	462 236
Likvida medel vid årets början	885 292	423 056
Likvida medel vid årets slut	842 345	885 292


 do 8E
 15
 02

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnad	1,2 % 80 år
Fastighetsförbättringar	1,2 % 80 år
Stambyte	5 % 40 år
Elanläggning	3,33 % 30 år
Värmeanläggning	5 % 20 år
Inventarier	5-20 % 5 -20 år
Installationer	5-20 % 5 -20 år

Fastighetslån

Föreningen har lån med villkorsändring under 2019. Styrelsen bedömer att lånet är av långfristig karaktär och redovisas därför som långfristigt per 2018-12-31, förutom den del som planeras att amorteras under 2019.

Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 337 kr per lägenhet.

Yttre fond

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2018	2017
	Årsavgifter bostäder	1 520 340	1 520 340
	Hyresintäkter, bostäder	59 700	59 700
	Hyresintäkter, p-plats	57 933	61 080
	Hyresintäkter, övrigt	43 734	109 034
	Överlåtelseavgifter	6 810	6 696
	Pantsättningsavgifter	4 074	2 235
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 692 591	1 759 085

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2018	2017
	Fastighetsskötsel	70 352	68 844
	Städ	33 376	32 400
	Fastighetsel	85 820	204 163
	Fjärrvärme / olja	188 191	80 908
	Vatten och avlopp	52 249	52 669
	Sophämtning	30 125	35 736
	Kabel-Tv	10 278	10 112
	Fastighetsförsäkring	54 386	49 947
	Tomträttsavgäld	126 400	126 400
	Reparationer och underhåll	350 748	154 827
	Fastighetsavgift	52 143	51 285
	Övriga driftkostnader	4 116	5 975
	Summa driftkostnader	1 058 184	873 266

Not 4	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Revisionsarvode	20 050	19 875
	Ekonomisk förvaltning	65 989	64 276
	Övriga ersättningar ekonomisk förv.	10 430	8 932
	Bankkostnader	6 619	5 502
	Övriga administrationskostnader	25 524	26 960
	Summa övriga externa kostnader	128 612	125 545

Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	26 298 083	26 298 083
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 298 083	26 298 083
	Ingående avskrivningar	-6 648 293	-6 197 859
	Årets avskrivningar	-450 434	-450 434
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 098 727	-6 648 293
	Utgående redovisat värde	19 199 356	19 649 790
	Redovisat värde byggnader	8 965 702	9 112 558
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	10 233 654	10 537 232
	Summa redovisat värde	19 199 356	19 649 790


 do SE
 HF
 oz

NOTER

Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	445 759	445 759
	Inköp	751 437	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 197 196	445 759
	Ingående avskrivningar	-361 329	-352 702
	Årets avskrivningar	-39 968	-8 627
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-401 297	-361 329
	Utgående redovisat värde	795 899	84 430

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsförsäkring	50 589	44 235
	Tomträttsavgäld	31 600	31 600
	Kabel-Tv	2 625	2 569
	Ekonomisk förvaltning	16 653	16 341
	Övr förutbet kostn och uppl int	6 284	6 156
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	107 751	100 901

Not 8	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Amortering inom 1 år	180 000	200 000
	Amortering inom 2 till 5 år	720 000	800 000
	Amortering efter 5 år	9 393 409	9 243 409
	Summa långfristiga skulder	10 293 409	10 043 409

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2019	Skuld per 2018-12-31
Nordea	2020-12-28	0,52		3 193 409
Nordea	2021-09-15	1,00		6 200 000
Nordea	2019-12-27	0,75	180 000	900 000
Summa			180 000	10 293 409
Avgår kortfristig del				-180 000
Summa långfristiga skulder				10 113 409

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förutbetalda avgifter / hyror	127 030	117 962
	Upplupna räntekostnader	2 733	32 012
	Upplupen elkostnad	7 958	23 472
	Upplupet revisionsarvode	19 000	19 000
	Övriga upplupna kostnader	276 810	5 186
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	433 531	197 632

Handwritten signature and initials: "Ej 4", "do 8E", "11", "az".

NOTER

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	12 245 300	12 245 300
Summa ställda säkerheter	12 245 300	12 245 300

Stockholm 2019-04-15

Alf Johansson

Sofie Elliot

Linnéa Olsson

Helena Örn

Lars Englund

Min revisionsberättelse har lämnats den 17/04 2019.

Lena Zozulyak
Revisor Borevision Sverige AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Pennfaten, org.nr. 716417-4240

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Pennfaten för räkenskapsåret 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 och kassaflöde 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 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 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.

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, förfälskning, 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.

02

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 Brf Pennfaten för räkenskapsåret 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 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.

Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska minst en revisor vara auktoriserad eller godkänd. Den revisor som valdes vid stämman är inte auktoriserad eller godkänd.

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 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.

Stockholm den 17/09 2019

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor