



Årsredovisning 2017

Brf Pennfaten

Org. 716417-4240


Hö CL SE
20

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Kontaktinformation

Bäckvägen 63, 126 47 HÄGERSTEN
pennfaten@gmail.com

Föreningen förvaltas av Agentia Förvaltning AB, org.nr 559068-1309.
Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)
Mail: kundtjanst@agentiaforvaltning.se
www.agentiaforvaltning.se



H0^u CL SE
20

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 2017-12-31 totalt på 126 400 kr/år för alla tre fastigheter.

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 4 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
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 Agentia Förvaltning AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-09-22 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 1990-11-15. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2004-09-26. Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

Handskrivna initialet "H" och "SE" samt ett stort blått cirkulärt stämplingssymbol med "CL" i mitten.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 50. Nyttillkomna medlemmar under året är 10. Antalet medlemmar som utträtt under året är 8. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 52. Under året har 7 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 138 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 455 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma, 2017-04-23 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Christoffer Leijon	ledamot
Alf Johansson	ledamot
Linnéa Olsson	ledamot
Sofie Elliot	ledamot
Helena Örn	ledamot
Birgitta Lindberg	suppleant
Simon Eriksson	suppleant
Mikael Karlsson	suppleant
t.o.m hösten 2017	

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

Valberedningen består av Christoffer Arunasalam och Felix Foborg varav den förstnämnde är sammankallande.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 8 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

Beslut togs på årsstämma och avtal har tecknats med Fortum om att byta ut värmecentralerna till underhållsfri fjärrvärme. Planeringsarbete har pågått under 2017 och installationen påbörjas i början av 2018 med färdigställande under våren 2018.

Nytt elavtal (-4 öre/kWh) har tecknats med TelgeEnergi. Ett av föreningens lån har lagts om med en räteändring om -0,78 %.

Stadgarna har reviderats och kompletterats (beslut på årsmöte och extra årsmöte) så att föreningen har möjlighet att ta ut avgift för (av styrelsen godkänd) andrahandsuthyrning.

Utebelysning samt staket vid parkeringsplatser har reparerats.

Fasader som utsatts för klotter har målats med klotterskyddande färg.

Föreningens resultat för år 2017 är 179 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2016 som var -713 Kkr. Förändringen beror främst på genomförda underhållsåtgärder under 2016 på fastigheten. Den metod, K2, som föreningen valt att tillämpa innebär att underhållskostnader till största delen belastade resultatet.

I resultatet för år 2017 ingår avskrivningar med 459 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet 638 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året med 638 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt lån och upplåtelser gör föreningen ett positivt kassaflöde med 462 Kkr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför 2018 beslutades om fortsatt oförändrade avgifter.

02

CL
Hö
SE
Lo

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

Genomförd åtgärd 2017	Kkr
Byte värmesystem (slutförs 2018)	600 (betalas 2018)
Reparation värmesystem	35
Staket & belysning parkeringsplats	25
Byte cirkulationspump	20

Planerat underhållsbehov av föreningens fastigheter beräknas till ca 600 Kkr. Initiera byte av värmesystem med målet att ta bort oljepannan och minska de löpande kostnaderna

för värmen. Projektledare kommer troligen tillsättas och flera olika alternativ utvärderas mot varandra.

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.
Byte värmesystem	2017-2018	600

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 458 838	4 537 727	765 357	-1 948 906	-712 760	10 100 256
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			218 900	-931 660		
lanspråktagande yttre fond			-817 438	817 438		
Balanseras i ny räkning					712 760	
Årets resultat					178 673	178 673
Belopp vid årets utgång	7 458 838	4 537 727	166 819	-2 063 128	178 673	10 278 929

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, Kkr	1 759	1 737	1 840	1 765	1 731
Resultat efter finansiella poster, Kkr	179	-713	-7	114	-228
Soliditet, %	49,5	48,6	50,0	49,4	49,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	825	825	910	877	852
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	5 561	5 642	5 751	5 860	5 679
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	4 049	4 049	4 049	4 049	4 049
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,18	0,91	1,09	2,33	3,16
Fastighetens belåningsgrad, % **	52,1	51,7	51,5	51,4	50,8
Elkostnad per kvm totalyta	108	112	106	110	119
Värmekostnad (olja) per kvm totalyta	43	0	52	0	130
Vattenkostnad per kvm totalyta	28	26	24	19	24

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

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

Handwritten signature and initials:

 SE
 LO

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-2 063 128
Årets resultat	178 673
	-1 884 455
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	218 900
I ny räkning överföres	-2 103 355
	-1 884 455

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.



HF

CL

SE
LO

RESULTATRÄKNING

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 759 085	1 737 333
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 759 085	1 737 333
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-873 267	-1 772 331
Övriga externa kostnader	4	-125 545	-124 451
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-459 061	-457 578
Summa rörelsens kostnader		-1 457 873	-2 354 360
Rörelseresultat		301 212	-617 027
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		1	487
Räntekostnader		-122 540	-96 220
Summa finansiella poster		-122 539	-95 733
Resultat efter finansiella poster		178 673	-712 760
Årets resultat		178 673	-712 760

02

SE

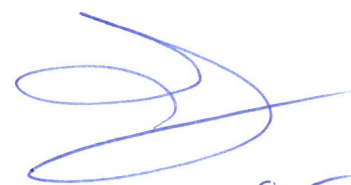
HF

CL

20

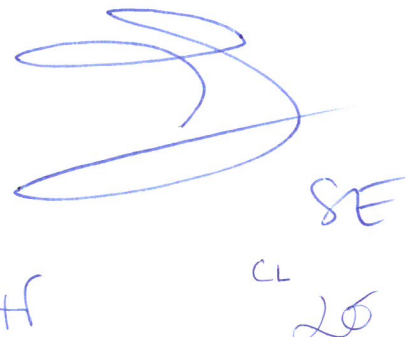
BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	19 649 790	20 100 224
Inventarier, verktyg och installationer	6	84 430	93 057
Summa materiella anläggningstillgångar		19 734 220	20 193 281
Summa anläggningstillgångar		19 734 220	20 193 281
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		22 438	22 438
Aktuell skattefordran		36 968	38 801
Övriga fordringar		1 989	1 988
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	100 901	96 912
Summa kortfristiga fordringar		162 296	160 139
Kassa och bank		885 292	423 056
Summa omsättningstillgångar		1 047 588	583 195
SUMMA TILLGÅNGAR		20 781 808	20 776 476


SE
HJ
CL
LO

BALANSRÄKNING

	2017-12-31	2016-12-31
Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	11 996 565	11 996 565
Fond för yttre underhåll	166 819	765 357
Summa bundet eget kapital	12 163 384	12 761 922
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-2 063 128	-1 948 906
Årets resultat	178 673	-712 760
Summa fritt eget kapital	-1 884 455	-2 661 666
Summa eget kapital	10 278 929	10 100 256
Långfristiga skulder	8	
Skulder till kreditinstitut	10 043 409	10 193 409
Summa långfristiga skulder	10 043 409	10 193 409
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	200 000	200 000
Leverantörsskulder	61 838	55 821
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	197 632
Summa kortfristiga skulder	459 470	482 811
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	20 781 808	20 776 476


SE
CL
LO
HF

KASSAFLÖDESANALYS

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	301 212	-617 027
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	459 061	457 578
Erhållen ränta mm	1	487
Erlagd ränta	-122 540	-96 220
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	637 734	-255 182
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	0	-22 438
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-3 990	-19 474
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	6 017	26 956
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-27 525	24 508
Kassaflöde från den löpande verksamheten	612 236	-245 630
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	0	-14 875
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-14 875
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-150 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-150 000	-200 000
Förändring av likvida medel	462 236	-460 505
Likvida medel vid årets början	423 056	883 561
Likvida medel vid årets slut	885 292	423 056

SE
CL
LO

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 år
Installationer	20 %	5 år

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 1 315 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.

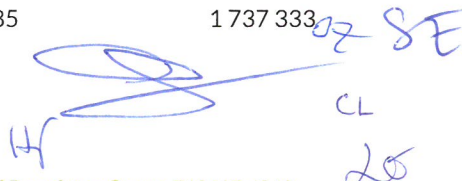
Fastighetslån

Lån med bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	1 520 340	1 562 571
Hyresintäkter, bostäder	59 700	59 700
Hyresintäkter, p-plats	61 080	57 733
Hyresintäkter, övrigt	109 034	37 578
Överlåtelseavgifter	6 696	2 216
Pantsättningsavgifter	2 235	2 660
Övrig fakturering	0	14 875
Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 759 085	1 737 333


CL
20

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2017	2016
	Fastighetsskötsel	68 844	67 378
	Städ	32 400	29 700
	Fastighetsel	204 163	211 432
	Värme / olja	80 908	0
	Vatten och avlopp	52 669	50 101
	Sophämtning	35 736	28 594
	Kabel-Tv	10 112	9 852
	Fastighetsförsäkring	49 947	46 398
	Tomträttsavgäld	126 400	126 400
	Reparationer och underhåll	154 828	1 147 453
	Fastighetsavgift	51 285	49 452
	Övriga driftkostnader	5 975	5 571
	Summa driftkostnader	873 267	1 772 331

Not 4	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Revisionsarvode	19 875	19 375
	Ekonomisk förvaltning	64 276	62 280
	Övriga ersättningar ekonomisk förv.	8 932	4 873
	Konsultarvoden	0	1 479
	Bankkostnader	5 502	4 836
	Övriga administrationskostnader	26 960	31 608
	Summa övriga externa kostnader	125 545	124 451

02



SE

HW

CL

25

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	26 298 083	26 298 083
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 298 083	26 298 083
	Ingående avskrivningar	-6 197 859	-5 747 425
	Årets avskrivningar	-450 434	-450 434
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 648 293	-6 197 859
	Utgående redovisat värde	19 649 790	20 100 224
	Redovisat värde byggnader	9 112 558	9 259 414
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	10 537 232	10 840 810
	Summa redovisat värde	19 649 790	20 100 224
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	31 008 000	31 008 000
	varav byggnader:	16 800 000	16 800 000
Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	445 759	430 884
	Inköp	0	14 875
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	445 759	445 759
	Ingående avskrivningar	-352 702	-345 558
	Årets avskrivningar	-8 627	-7 144
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-361 329	-352 702
	Utgående redovisat värde	84 430	93 057


SE
CL
145
20

NOTER

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsförsäkring	44 235	41 071
	Tomträttsavgäld	31 600	31 600
	Kabel-Tv	2 569	2 527
	Ekonomisk förvaltning	16 341	16 069
	Övr förutbet kostn och uppl int	6 156	5 645
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	100 901	96 912

Not 8	Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	Amortering inom 1 år	200 000	0
	Amortering inom 2 till 5 år	800 000	800 000
	Amortering efter 5 år	9 243 409	9 393 409
	Summa långfristiga skulder	10 043 409	10 193 409

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2017	Skuld per 2017-12-31
Nordea		0,73	200 000	3 993 409
Nordea	2018-09-17	0,75		6 200 000
Nordea		1,42		50 000
Summa			200 000	10 243 409
Avgår kortfristig del				200 000
Summa långfristiga skulder				10 043 409

02



SE

HA

CL

LO

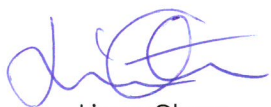
NOTER

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Förutbetalda avgifter / hyror	117 962	125 727
	Upplupna räntekostnader	32 012	8 960
	Upplupen elkostnad	23 472	24 130
	Upplupet revisionsarvode	19 000	19 000
	Övriga upplupna kostnader	5 186	49 173
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	197 632	226 990

Övriga noter

Not 10	Skulder för vilka säkerheter ställts	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	12 245 300	12 245 300
	Summa ställda säkerheter	12 245 300	12 245 300

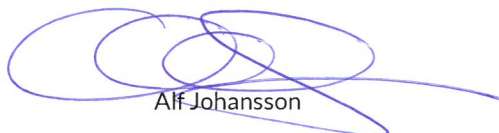
Stockholm 2018-04-23



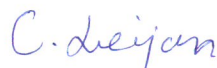
Linnea Olsson



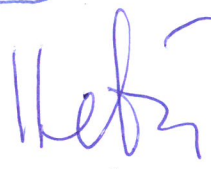
Sofie Elliot



Alf Johansson

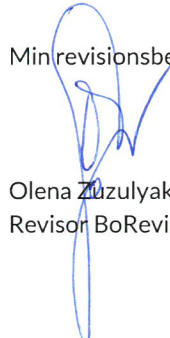


Christoffer Leijon



Helena Örn

Min revisionsberättelse har lämnats den 4/05 2018.



Olena Zuzulyak
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 år 2017.

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 2017 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 uttalande

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. Risken 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.

07

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 år 2017 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 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 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 4/05- 2018

.....
Olena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB