

Årsredovisning 2019

BRF PEKPINNEN 1 769611-7956

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

mw W

8

C.T

G I.E

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2004-12-13.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Brf Pekpinnen 1 på adressen Husabyvägen 39 & 41 i Hägersten. Föreningen har 15 lägenheter om totalt 828 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

Styrelsens sammansättning

Christina Boström	Suppleant
Morgan Waltersson	Ledamot
Ine Enekvist	Ledamot
Linda Söderman	Kassör
Graham Thompson	Ordförande

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

David Walman Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-07. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo AB

Övrig verksamhetsinformation

Under året har föreningen installerat en ny fläkt för en förbättrad ventilation i huset. Arbetet utfördes av Ventus Norden AB. Efter slutfört arbete utfördes en ny OVK vilken blev godkänd.

Två städdagar har hållits under året - en under våren samt en på hösten där trädgård samt gemensamma utrymmen städats.

m.w
G.W
C.T
I.E
G.B

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 23 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 25 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	695	695	695	694
Resultat efter fin. poster	86	91	98	63
Soliditet, %	72	72	70	69
Yttre fond	353	310	267	232
Taxeringsvärde	17 400	13 600	13 600	13 600
Bostadsyta, kvm	828	828	828	828
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	750	750	750	750
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 323	5 360	5 818	5 974
Genomsnittlig skuldränta, %	2,17	2,09	1,88	2,32
Belåningsgrad, %	27,84	27,87	30,07	30,69

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	10 280	-	-	10 280
Upplåtelseavgifter	1 333	-	-	1 333
Fond, yttre underhåll	310	-	43	353
Balanserat resultat	-278	91	-43	-230
Årets resultat	91	-91	86	86
Eget kapital	11 736	0	86	11 823

m.w
C.T
G
I.F
U

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-230
Årets resultat	<u>86</u>
Totalt	-143

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	43
Balanseras i ny räkning	<u>-186</u>
	-143

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

m.w
I.E
C.T
S

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		695	695
Rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		695	695
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-357	-350
Övriga externa kostnader	7	-60	-61
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-96	-96
Summa rörelsekostnader		-513	-508
Rörelseresultat		182	188
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-96	-97
Summa finansiella poster		-96	-97
Resultat efter finansiella poster		86	91
Årets resultat		86	91

M.W
I.E
U
G.T
G

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	15 830	15 924
Maskiner och inventarier	10	10	12
Pågående projekt		105	0
Summa materiella anläggningstillgångar		15 945	15 936
Summa anläggningstillgångar		15 945	15 936
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9	0
Övriga fordringar	11	0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	28	28
Summa kortfristiga fordringar		37	28
Kassa och bank			
Kassa och bank		459	417
Summa kassa och bank		459	417
Summa omsättningstillgångar		497	444
Summa tillgångar		16 441	16 381

m.w

I.E

U

G-T
C3

Balansräkning

Not 2019-12-31 2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		11 613	11 613
Fond för yttre underhåll		353	310
Summa bundet eget kapital		11 966	11 923

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-230	-278
Årets resultat		86	91
Summa fritt eget kapital		-143	-187

Summa eget kapital

11 823 **11 736**

Avsättningar

Avsättningar		12	12
Summa avsättningar		12	12

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	13	4 408	4 438
Summa långfristiga skulder		4 408	4 438

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		57	59
Skatteskulder		41	40
Övriga kortfristiga skulder		0	-1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	101	97
Summa kortfristiga skulder		199	195

Summa eget kapital och skulder

16 441 **16 381**

m.w
I.E
G.
G.T
CB

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Pekkinnen 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	0,5-10 %
Maskiner och inventarier	5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Hysesintäkter, lokaler	11	11
Hysesintäkter, p-platser	24	24
Årsavgifter, bostäder	621	621
Övriga intäkter	39	39
Summa	695	695

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	3	18
Trädgårdsarbete	2	8
Summa	5	26

G.T
G

Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer	57	33
Summa	57	33

Not 5, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	30	25
Sophämtning	6	7
Uppvärmning	159	162
Vatten	21	21
Summa	217	214

Not 6, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	40	39
Fastighetsförsäkringar	15	15
Fastighetsskatt	21	20
Kabel-TV	3	3
Summa	79	77

Not 7, Övriga externa kostnader	2019	2018
Kameral förvaltning	31	18
Revisionsarvoden	9	9
Övriga förvaltningskostnader	20	34
Summa	60	61

Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	96	97
Summa	96	97

W
M.W
I.E
G
C.T
G

Not 9, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	17 106	17 106
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	17 106	17 106
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 181	-1 087
Årets avskrivning	-95	-95
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 276	-1 181
Utgående restvärde enligt plan	15 830	15 924
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	5 788	5 788
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	8 200	7 400
Taxeringsvärde mark	9 200	6 200
Summa	17 400	13 600

Not 10, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	34	34
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	34	34
Ingående ackumulerad avskrivning	-22	-20
Avskrivningar	-2	-2
Utgående ackumulerad avskrivning	-24	-22
Utgående restvärde enligt plan	10	12

Not 11, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Summa	0	0

Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	3	3
Försäkringspremier	16	16
Förvaltning	8	8
Kabel-TV	1	1
Summa	28	28

M.W I.E
G.
C.T
G

Not 13, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	2020-10-30	3,65 %	1 900	1 900
Nordea Hypotek	2020-06-17	1,05 %	2 508	2 538
Summa			4 408	4 438

Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
EI	3	2
Förutbetalda avgifter/hyror	58	58
Uppvärmning	21	22
Utgiftsräntor	7	7
Vatten	4	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	8
Summa	101	97

Not 15, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	5 520	5 520
Summa	5 520	5 520

m.w ✓
I.E
D.
G-T
C6

Underskrifter

Hägersten, 2020-04-22
Ort och datum

Christina Boström
Christina Boström
Suppleant

Graham Thompson
Graham Thompson
Ordf

Linda Söderman
Linda Söderman
Kassör

Morgan Waltersson
Morgan Waltersson
Ledamot

Ine Enekvist
Ine Enekvist
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-30

David Walman
extern revisor
David Walman
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Pekpinnen 1
Organisationsnummer 769611-7956**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Pekpinnen 1 för år 2019.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Pekpinnen 1 för år 2019.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2020-04-30



Rävisor AB
David Walman
Revisor