

BRF PENNTECKNINGEN 3


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2021



Årsredovisning för
Brf Pennteckningen 3
769611-4128

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Underskrifter	12

Styrelsen för Brf Pennteckningen 3 (769611-4128) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01–2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-09-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-04-17 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-07. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Pennteckningen 3 i Stockholms kommun, omfattande adressen Gullmarsvägen 12. Pennteckningen 3 byggdes år 1946. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
52	Lägenheter, bostadsrätt	2 762
2	Lägenheter, hyresrätt	116
1	Lokaler, hyresrätt	56
5	Antal p-platser	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2021-04-22. På stämman deltog 9 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Arash Kordestani	Ledamot
Freja Hallberg	Sekreterare
Henrik Arbon	Ordförande
Lennart Åkerblom	Ledamot
Stefan Peterson	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Freja Hallberg.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av Freja Hallberg, Henrik Arbon, Lennart Åkerblom, Stefan Peterson och Arash Kordestani.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Joakim Häll.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2017	Byttes alla fönster och balkongdörrar ut, förutom vån 8
2013	Taket lades om med ny takpapp och nya takpannor
2007	Huset totalrenoverades med stambyte

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2022–2023	Balkongerna renoveras.

Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 70 st. Under året har 6 tillkommit samt 9 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 67 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Juridisk konsult	Norra Vall Advokater
Vattendistribution	Sthlm Vatten
TV-utbud	COMHEM
El-distribution	Energikundservice AB
Föreningens revision	BO Revision
SBA	Protektia Brandskydd
Fastighetsförvaltning	Habitek AB
Avfallshantering	Suez Recycling AB
Hissbesiktning	KIWA Inspecta
Trädgårdsskötsel & snöskottning	Ingdahls Städ & Byggservice
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Lås och nyckelservice	Kungsholms Lås
Bankgirotjänst	Handelsbanken BGC
Föreningens lån	Swedbank Hypotek
Bredbandsleverantör	Sthlms stadsnät
Hissjour	Sthlms Hiss & Elteknik
Fjärrvärme	Sthlm Exergi AB
Föreningens försäkringar	Länsförsäkringar
Takskottning	Plåt & Byggekonsult
Bygglov	Projektledarna Bygg & Fastighet

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har byggt 3 nya parkeringsplatser med låsbar grind.

Flerårsöversikt

	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	Belopp i Tkr 2017-12-31
Nettoomsättning	2 559	2 547	2 576	2 582	2 607
Resultat efter finansiella poster	-15	-79	-35	73	106
Soliditet %	80,8	79,9	75,6	74,7	73
Balansomslutning	78 735	79 564	80 212	81 179	82 386

Förändring eget kapital

	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	57 285 342	4 795 685	596 931	1 004 418	-79 232	63 603 145
Resultatdisposition enl föreningsstämma:						
för yttre underhåll			81 287	-81 287		
Balanseras i ny räkning				-79 231	79 232	
Upplåtelse av ny bostadsrätt						-
Årets resultat					-14 801	-14 801
Belopp vid årets utgång	57 285 342	4 795 685	678 218	843 900	-14 801	
			62 759 245	829 099		63 588 344

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Föreningsstämman har att ta ställning till:	
Balanserat resultat	843 900
Årets resultat	-14 801
	<u>829 099</u>
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-175 458
Överföring till Fond enligt stadgarna	75 000
Balanserat resultat	<u>929 557</u>
	829 099

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Nettoomsättning	2	2 559 043	2 547 068
Övriga rörelseintäkter		120	127 897
		<u>2 559 163</u>	<u>2 674 965</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 496 062	-1 514 116
Övriga externa kostnader	4	-24 243	-153 858
Personalkostnader och arvoden	5	-121 171	-118 297
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-747 072	-747 081
Rörelseresultat		<u>170 615</u>	<u>141 612</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		49	16
Räntekostnader och liknande resultatposter		-185 465	-220 860
Resultat efter finansiella poster		<u>-14 801</u>	<u>-79 232</u>
Resultat före skatt		<u>-14 801</u>	<u>-79 232</u>
Årets resultat		<u>-14 801</u>	<u>-79 232</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	6	77 868 935	78 616 007
		<u>77 868 935</u>	<u>78 616 007</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>77 868 935</u>	<u>78 616 007</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	7	26 698	10 452
Övriga fordringar		804 005	810 246
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		35 698	26 491
		<u>866 401</u>	<u>847 189</u>
Kassa och bank	8	-	100 576
Summa omsättningstillgångar		<u>866 401</u>	<u>947 765</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>78 735 336</u>	<u>79 563 772</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		678 218	596 931
Medlemsinsatser		57 285 342	57 285 342
Upplåtelseavgifter		4 795 685	4 795 685
		<u>62 759 245</u>	<u>62 677 958</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		843 900	1 004 418
Årets resultat		-14 801	-79 232
		<u>829 099</u>	<u>925 186</u>
Summa eget kapital		<u>63 588 344</u>	<u>63 603 144</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	7 000 000	7 000 000
	9	<u>7 000 000</u>	<u>7 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		7 500 000	8 300 000
Leverantörsskulder		105 714	70 084
Skatteskulder		169 112	164 684
Övriga skulder		26 149	26 538
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		346 017	399 322
		<u>8 146 992</u>	<u>8 960 628</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>78 735 336</u>	<u>79 563 772</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Värderingsprinciper m m

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

Där behov föreligger har anläggningstillgångarna delats upp på komponenter. Komponenterna skrivs sedan av över bedömd nyttjandeperiod. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Byggnad	1,4%	1,4%
Säkerhetsdörrar	10%	10%
Tak	2,5%	2,5%
Fönster, balkongdörrar anskaffning år 2017	2%	2%

Följande komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen för byggnad:

- Stomme tak 100 år
- Stammar, värme 50 år
- El 40 år
- Fönster 50 år
- Tak 40 år
- Hissar 25 år
- Ventilation 25 år
- Fasad inkl balkong 50 år

Viktad avskrivningsprocent för byggnad 1,4%

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2

	2021	2020
Årsavgifter	2 233 017	2 213 477
Hyror	306 007	308 304
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	10 942	14 604
Övriga hyresintäkter	9 077	10 683
Summa	2 559 043	2 547 068

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Drift		
Fastighetsskötsel	43 648	51 690
Städning	41 858	34 674
Tillsyn, besiktning, kontroller	5 419	12 652
Trädgårdsskötsel	12 095	23 093
Snöröjning	27 663	8 281
Reparationer	105 562	192 145
El	72 355	48 749
Uppvärmning	419 874	394 724
Vatten	70 046	52 028
Sophämtning	71 035	66 670
Försäkringspremie	41 791	40 089
Fastighetsavgift bostäder	78 786	77 166
Fastighetsskatt lokaler	6 580	6 580
Övriga fastighetskostnader	19 346	5 443
Kabel-tv/Bredband/IT	87 056	73 961
Förvaltningsarvode ekonomi	75 947	100 927
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	8 152	19 156
Panter och överlåtelser	14 859	-
Förvaltningsarvode teknik	50 986	21 787
Teknisk förvaltning utöver avtal	58 027	21 216
Juridiska åtgärder	-	144 654
Övriga externa tjänster	9 519	9 718
	1 320 604	1 405 403
Underhåll		
Lås	-	108 713
Balkonger	70 181	-
Parkeringsplatser	105 277	-

Totalsumma drift- och fastighetskostnader **1 496 062** **1 514 116**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Konsultarvode	5 941	102 331
Besiktnings- och utredningskostnader	-	33 475
Revisionarvode	18 302	18 052
Summa	24 243	153 858

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Medelantalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2021	2020
Styrelsearvoden:	94 800	93 000
Sociala kostnader	26 371	25 297
	121 171	118 297

Not 6 Byggnader

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	48 377 847	48 377 847
-Ombyggnad	4 564 962	683 180
Årets anskaffningar		3 881 782
-Mark	30 569 525	30 569 525
	83 512 334	83 512 334
-Vid årets början	-4 896 327	-4 149 246
-Årets avskrivning enligt plan	-747 072	-747 081
	-5 643 399	-4 896 327
Redovisat värde vid årets slut	77 868 935	78 616 007

Taxeringsvärde

Byggnader	38 511 000	38 511 000
Mark	36 147 000	36 147 000
	74 658 000	74 658 000

Not 7 Övriga fodringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	85 995	83 189
Klientmedelskonto fastighetsägarna	636 185	727 057
Klientmedelskonto ny förvaltare	81 825	-
	804 005	810 246

Not 8 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Bank	-	100 576
	-	100 576

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Slutförfalldatum	Ränta	2021-12-31	Ammortering /Upplåning	2020-12-31
Swedbank			-		800 000
Swedbank	2024-06-19	1,21%	7 000 000		7 000 000
Swedbank	Rörligt	0,425%	7 500 000		7 500 000
			14 500 000		15 300 000
Varav kortfristig del			-7 500 000		-8 300 000
Varav långfristig del			7 000 000		7 000 000

Föreningen har lån med slutförfalldag inom 12 månader efter balansdagen.

Dessa lån redovisas därför som kortfristiga.

Styrelsen har inte för avsikt att återbetala dessa lån inom 12 månader

Övriga noter

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	31 000 000	31 000 000
	31 000 000	31 000 000
Summa ställda säkerheter	31 000 000	31 000 000

Eventalförpliktelser

Inga eventalförpliktelser är lämnade.

Underskrifter

Stockholm / 2022

Henrik Arbon
Styrelseordförande

Freja Hallberg
Styrelseledamot

Lennart Åkerblom
Styrelseledamot

Stefan Peterson
Styrelseledamot

Arash Kordestani
Styrelseledamot

Vår/min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Joakim Häll
BoRevision



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

FREJA HALLBERG

Styrelseledamot

Serienummer: 19841218xxxx

IP: 5.243.xxx.xxx

2022-03-18 08:13:13 UTC



LENNART ÅKERBLOM

Styrelseledamot

Serienummer: 19541127xxxx

IP: 145.14.xxx.xxx

2022-03-18 08:45:09 UTC



HENRIK ARBON

Styrelseledamot

Serienummer: 19851014xxxx

IP: 193.12.xxx.xxx

2022-03-18 09:31:45 UTC



ARASH KORDESTANI

Styrelseledamot

Serienummer: 19820418xxxx

IP: 145.14.xxx.xxx

2022-03-18 12:21:59 UTC



STEFAN PETERSON

Styrelseordförande

Serienummer: 19590920xxxx

IP: 145.14.xxx.xxx

2022-03-19 07:11:53 UTC



Joakim Häll

Revisor

Serienummer: 19860522xxxx

IP: 185.183.xxx.xxx

2022-03-19 10:14:22 UTC



Penneo dokumentnyckel: MK5SE-0J2Q5-05OYS-FMY1W-EOKWZ-EELNG

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>