



# Årsredovisning 2019

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](mailto:pennfaten@gmail.com)

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.  
Mail: [kundtjanst@rbekonomi.se](mailto:kundtjanst@rbekonomi.se)  
[www.rbekonomi.se](http://www.rbekonomi.se)

# 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 2019-12-31 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
Inklädning av skorstenar med plåt	2018
Byte av värmesystem till underhålls- fri fjärrvärme	2017-2018
Staket & belysning parkeringsplats	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
Radonmätning	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 Fastighetsägarna.



## Medlemsinformation

**Antalet medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 49. Nyttillkomna medlemmar under året är 3. Antalet medlemmar som utträtt under året är 1. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 51. Under året har 1 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr.

Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

Avgift för andrahandsuthyrning debiteras medlemmen under den period som lägenheten hyrs ut, f n är avgiften 4 730 kr per helår.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-05-05 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Alf Johansson	ledamot/ordf.
Rickard Rydbäck	ledamot/sekr
Helena Örn	ledamot/ekonomi
Lars Englund	ledamot
Annie Johansson	ledamot
Birgitta Lindberg	suppleant
Filip Hahrs	suppleant
Caroline Andersson	suppleant

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

**Valberedningen** består av Mikael Kalms och Jonathan Sandberg 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 fortsatt arbetet avseende brandsäkerhet. Under 2018 installerades brandsläckare i trapphusen och

under 2019 monterades brandvarnare i alla lägenheter.

En ny energideklaration är även genomförd under 2019.

Styrelsen beslutade att amortera ett engångsbelopp på 200 Kkr och i samband med omförhandling av samma lån ökades den årliga amorteringen från 15 Kkr till 30 Kkr per år.

Föreningens resultat för år 2019 är en förlust med 35 Kkr. Resultatet för år 2019 är bättre än resultatet för 2018 då de gjorde en något större förlust. Driftskostnaderna har under 2019 minskat jämfört med 2018 och detta beror på att föreningen genomförde underhållsåtgärder som belastade resultatet för 2018. I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens räntekostnader har under år 2019 ökat vilket beror på den högre genomsnittliga räntan.

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 amorteringar under året. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför 2020 beslutades om fortsatt oförändrade avgifter.

**Planerat underhållsbehov** av föreningens fastigheter beräknas till ca 458 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.
Renovering av fönster	2020	458

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 458 838	4 537 727	385 719	-2 103 355	-61 435	10 217 494
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			218 900	-218 900		
lanspråktagande yttre fond			-238 106	238 106		
Balanseras i ny räkning				-61 435	61 435	
Årets resultat					-34 746	-34 746
Belopp vid årets utgång	7 458 838	4 537 727	366 513	-2 145 584	-34 746	10 182 748

## Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	1 679	1 639	1 759	1 737	1 840
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-38	-61	179	-713	-7
Soliditet, %	49,8	48,7	49,5	49,6	50,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	825	825	825	825	910
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	5 401	5 588	5 561	5 642	5 751
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	4 049	4 049	4 049	4 049	4 049
Genomsnittlig skuldränta, % *	0,99	0,74	1,18	0,91	1,09
Fasighetens belåningsgrad, % **	53,1	53,6	52,1	51,7	51,5
Elkostnad per kvm totalyta	26	45	105	112	106
Värmekostnad (olja) per kvm totalyta	0	0	43	0	52
Värmekostnad (fjärrvärme) per kvm totalyta***	148	99	0	0	0
Vattenkostnad per kvm totalyta	22	28	28	26	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.

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

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-2 145 584
Årets resultat	-34 746
	<hr/>
	-2 180 330
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	218 900
I ny räkning överföres	-2 399 230
	<hr/>
	-2 180 330

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.

## RESULTATRÄKNING

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	<u>1 678 811</u>	<u>1 692 591</u>
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 678 811	1 692 591
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-928 194	-1 058 184
Övriga externa kostnader	4	-147 300	-128 612
Personalkostnader	5	-36 546	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-500 786</u>	<u>-490 402</u>
Summa rörelsens kostnader		-1 612 826	-1 677 198
Rörelseresultat		65 985	15 393
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		<u>-100 731</u>	<u>-76 828</u>
Summa finansiella poster		-100 731	-76 828
Resultat efter finansiella poster		-34 746	-61 435
Årets resultat		-34 746	-61 435

# BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	18 748 922	19 199 356
Inventarier, verktyg och installationer	7	745 547	795 899
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>19 494 469</b>	<b>19 995 255</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>19 494 469</b>	<b>19 995 255</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		18 688	22 438
Aktuell skattefordran		0	36 110
Övriga fordringar		15 825	1 989
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	117 635	107 751
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>152 148</b>	<b>168 288</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>789 945</b>	<b>842 345</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>942 093</b>	<b>1 010 633</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>20 436 562</b>	<b>21 005 888</b>





# BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	11 996 565	11 996 565
Fond för yttre underhåll	366 513	385 719
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>12 363 078</b>	<b>12 382 284</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserad vinst eller förlust	-2 145 584	-2 103 355
Årets resultat	-34 746	-61 435
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-2 180 330</b>	<b>-2 164 790</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>10 182 748</b>	<b>10 217 494</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	9	
Skulder till kreditinstitut	9 598 409	10 113 409
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>9 598 409</b>	<b>10 113 409</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Kortfristig del av långfristiga skulder	360 000	180 000
Leverantörsskulder	80 564	61 454
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	214 841	433 531
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>655 405</b>	<b>674 985</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>20 436 562</b>	<b>21 005 888</b>





## KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	65 985	15 393
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	500 786	490 402
Erlagd ränta	-100 731	-76 828
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>466 040</b>	<b>428 967</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	3 750	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-23 720	-6 850
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	19 110	-384
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-182 580	236 757
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>282 600</b>	<b>658 490</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	0	-751 437
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-751 437</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna långfristiga lån	0	400 000
Amortering långfristiga lån	-335 000	-350 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-335 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>-52 400</b>	<b>-42 947</b>
Likvida medel vid årets början	842 345	885 292
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>789 945</b>	<b>842 345</b>

## 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 2020. Styrelsen bedömer att lånet är av långfristig karaktär och redovisas därför som långfristigt per 2019-12-31, förutom den del som planeras att amorteras under 2020.

#### *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 1 377 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

### Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	Årsavgifter bostäder	1 520 340	1 520 340
	Hyresintäkter, bostäder	59 700	59 700
	Hyresintäkter, p-plats	48 000	57 933
	Hyresintäkter, övrigt	44 802	43 734
	Överlåtelseavgifter	2 299	6 810
	Pantsättningsavgifter	1 395	4 074
	Avgift andrahandsuthyrning	2 275	0
	<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>1 678 811</b>	<b>1 692 591</b>
Not 3	Driftkostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel	72 313	70 352
	Städ	40 692	33 376
	Fastighetsel	50 134	85 820
	Fjärrvärme	279 369	188 191
	Vatten och avlopp	40 946	52 249
	Sophämtning	40 271	30 125
	Kabel-TV	10 506	10 278
	Fastighetsförsäkring	63 804	54 386
	Tomträttsavgäld	125 647	126 400
	Reparationer och underhåll	98 680	350 748
	Fastighetsavgift	53 703	52 143
	Övriga driftkostnader	52 129	4 116
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>928 194</b>	<b>1 058 184</b>
Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Revisionsarvode	21 100	20 050
	Ekonomisk förvaltning	67 362	65 989
	Övriga ersättningar ekonomisk förv.	4 149	10 430
	Konsultarvoden	9 625	0
	Bankkostnader	6 382	6 619
	Övriga administrationskostnader	38 682	25 524
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>147 300</b>	<b>128 612</b>
Not 5	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvode	29 600	0
	Sociala avgifter	6 946	0
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>36 546</b>	<b>0</b>

## NOTER

### Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	26 298 083	26 298 083
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 298 083	26 298 083
	Ingående avskrivningar	-7 098 727	-6 648 293
	Årets avskrivningar	-450 434	-450 434
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 549 161	-7 098 727
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>18 748 922</b>	<b>19 199 356</b>
	Redovisat värde byggnader	8 818 846	8 965 702
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	9 930 076	10 233 654
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>18 748 922</b>	<b>19 199 356</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	39 800 000	31 008 000
	varav byggnader:	18 800 000	16 800 000
Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	1 197 196	445 759
	Inköp	0	751 437
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 197 196</b>	<b>1 197 196</b>
	Ingående avskrivningar	-401 297	-361 329
	Årets avskrivningar	-50 352	-39 968
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-451 649	-401 297
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>745 547</b>	<b>795 899</b>
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsförsäkring	66 074	50 589
	Tomträttsavgäld	31 425	31 600
	Kabel-Tv	2 668	2 625
	Ekonomisk förvaltning	17 069	16 653
	Övr förutbet kostn och uppl int	399	6 284
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>117 635</b>	<b>107 751</b>



## NOTER

Not 9	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Amortering inom 1 år	360 000	180 000
	Amortering inom 2 till 5 år	205 000	720 000
	Amortering efter 5 år	9 393 409	9 393 409
	Summa långfristiga skulder	9 958 409	10 293 409

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
Nordea	2021-09-15	1,00	0	6 200 000
Nordea	2024-01-29	0,76	0	3 193 409
Nordea	2020-12-28	0,75	360 000	565 000
Summa			360 000	9 958 409
Avgår kortfristig del				-360 000
Summa långfristiga skulder				9 598 409

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetalda avgifter / hyror	132 492	127 030
	Upplupna räntekostnader	6 756	2 733
	Upplupen elkostnad	5 401	7 958
	Upplupet revisionsarvode	20 100	19 000
	Övriga upplupna kostnader	50 092	276 810
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	214 841	433 531

### Övriga noter

Not 11	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	12 245 300	12 245 300
	Summa ställda säkerheter	12 245 300	12 245 300

Stockholm 2020- 03-19

  
Alf Johansson

  
Rickard Rydbäck

  
Annie Johansson

  
Helena Örn

  
Lars Englund

Min revisionsberättelse har lämnats den 25/03- 2020.

  
Lena 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 räkenskapsåret 2019.

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 2019 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.

### 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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. *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 2019 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 revisions sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 25/03- 2020

.....  
Lena Zozulyak  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor