

Bostadsrättsföreningen

Pennteckningen 3

Org.nr: 769611-4128

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Pennteckningen 3, organisationsnummer 769611-4128, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

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.

Föreningens säte är i Stockholm kommun, Stockholms län

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-09-22.

Ekonomisk plan registrerades år 2009-04-17.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-11-07.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Nils Wulff
Ledamot	Lennart Åkerblom
Ledamot	Markus Gårder
Ledamot	Corinne Schmitz

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Revisor

Revisor	Joakim Häll Kungsbron Borevision AB
---------	--

Valberedning

Föreningen har inte haft någon valberedning under 2024.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-05.
På stämman deltog 15 medlemmar.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	allabrf.se
Avfallshantering	PreZero
Bank	Swedbank Hypotek
Bredband	Bredband 2
Elleverantör	Fortum
Elnät	Ellevio
Entré	Stockholms entrémattor AB
Fastighetsförvaltning	Habitek
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Försäkringsrådgivare	Länsförsäkringar
Hissbesiktning	KIWA Inspecta
Hisservice	Stockholm Hiss & serviceteknik
Juridisk konsultation	Norra Wall Advokater
Låsservice	Söderlås
Revisor	BoRevision i Sverige AB
S B A	Protektia Brandskydd
Trappstädning	Städ-assistans Östlin AB
Trädgård	Ingdahls Städ & Fastighet
Tv-utbud	Comhem
Vattenleverantör	Stockholm Vatten

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: PENNTECKNINGEN 3

Omfattar adressen Gullmarsvägen 12.

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 1946

Totalyta (m²): **2 878**

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
1 rok	7
2 rok	45
Summa	52

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal
2 rok	2
Summa	2
Totalt antal bostadslägenheter:	54

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal
	1

Garage och P-platser

	Antal platser
	5

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad 2020. Den sträcker sig till 2079.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Huset totalrenoverades med stambyte	2007	
Taket lades om	2013	
Fönster och balkongdörrar	2017	
Balkonger	2022	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En oplanerad renovering av hissen, byte av vandaliserad skyddsdörr samt nedtagning av almsjuka träd är orsaken till att föreningen ej amorterat på sina lån under 2024.

Medlemsinformation

63 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 8 överlåtelse skett.

11 medlemmar har utträtt ur föreningen.

12 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 64

64 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Föreningen kr				
Nettoomsättning, tkr	2 729	2 688	2 563	2 556
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 684	- 280	48	- 15
Soliditet ¹ , %	78	78	76	81
Räntekänslighet	7.2	7.2	8	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	86	86	87	
Snittränta, %	3.1	3.1		
Bostadsrätten kr				
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	850	843	809	
Skuldsättning / kvm totalyta	5 838	5 838	6 081	
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	6 083	6 083	6 336	
Energikostnad / kvm	254	227	191	
Sparande / kvm	94	186	276	

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	57 285 342	4 795 685	576 085	978 860	- 280 107	63 355 865
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			550 000	-550 000		0
Balanseras i ny räkning				- 280 107	280 107	0
Årets resultat					- 684 315	- 684 315
Belopp vid årets utgång	57 285 342	4 795 685	1 126 085	148 753	- 684 315	62 671 550

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	148 753
Årets resultat	- 684 315
Totalt	- 535 562

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	550 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	- 141 250
Balanseras i ny räkning	- 944 312
Totalt	- 535 562

Upplysning vid förlust

Styrelsen har i uppgift att bevaka och planera för föreningens ekonomi. En bostadsrättsförening har inte som syfte att gå med vinst och får därmed gå med förlust så länge den klarar av att betala sina driftkostnader, räntor och beslutad amortering, samt lägger undan pengar för framtida underhållsbehov efter underhållsplan.

I årsredovisningen längre fram finner ni bland annat en kassaflödesanalys där föreningens kassaflöde presenteras.

Föreningen har idag ökade räntekostnader och driftskostnader som påverkar årets resultat negativt. Detta i sig har ingen långvarig negativ inverkan på föreningens ekonomi. Föreningen har medel och tillgångar att betala sina kostnader/utgifter, likt ovan beskrivit, och har en plan för att bekosta framtida planerade underhållsåtgärder.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	2 728 533	2 687 799
Övriga rörelseintäkter		0	8 653
Summa rörelseintäkter		2 728 533	2 696 452
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-1 631 439	-1 379 174
Administration och förvaltning	4	-229 708	-141 581
Personalkostnader	5	-132 980	-135 440
Avskrivningar		-815 070	-815 070
Summa rörelsekostnader		-2 809 197	-2 471 265
RÖRELSERESULTAT		-80 664	225 187
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 343	53
Räntekostnader och liknande resultatposter		-615 994	-505 347
Summa finansiella poster		-603 651	-505 294
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-684 315	-280 107
RESULTAT FÖRE SKATT		-684 315	-280 107
ÅRETS RESULTAT		-684 315	-280 107

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6, 7	79 580 767	76 306 942
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	0	4 088 895
Summa materiella anläggningstillgångar		79 580 767	80 395 837
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		79 580 767	80 395 837
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	9	585 602	548 619
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32 790	32 706
Kundfordringar		571 521	489 424
Summa kortfristiga fordringar		1 189 913	1 070 749
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 189 913	1 070 749
SUMMA TILLGÅNGAR		80 770 680	81 466 586

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		62 081 027	62 081 027
Fond för yttre underhåll		1 126 085	576 085
Summa bundet eget kapital		63 207 112	62 657 112
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		148 753	978 860
Årets resultat		-684 315	-280 107
Summa fritt eget kapital		-535 562	698 753
SUMMA EGET KAPITAL		62 671 550	63 355 865
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	16 801 000	16 801 000
Leverantörsskulder		119 528	110 865
Skatteskulder		186 246	180 252
Övriga skulder		44 803	42 398
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		947 553	976 206
Summa kortfristiga skulder		18 099 130	18 110 721
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		18 099 130	18 110 721
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		80 770 680	81 466 586

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-80 664	225 187
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	815 070	815 070
Summa	734 406	1 040 257
Erhållen ränta	12 343	53
Erlagd ränta	-615 994	-505 347
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	130 755	534 963
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar	-152 185	79 912
Minskning av rörelseskulder	-11 592	-1 213 484
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-33 022	-598 609
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Pågående nyanläggningar		-230 200
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-230 200
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån		-699 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-699 000
Årets kassaflöde	-33 022	-1 527 809
Likvida medel vid årets början	548 518	2 076 326
Likvida medel vid årets slut	515 497	548 518

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 och Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Mindre belopp periodiseras inte.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Byggnaden redovisas uppdelad på komponenter när komponenterna är betydande och har väsentligt olika nyttjandeperioder.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnad	1,4%
Säkerhetsdörrar	10%
Tak	2,5%
Fönster, balkongdörrar anskaffning år 2017	2%
Komponenter inom byggnad	Avskrivningstid
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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter		
Bostäder	2 347 019	2 327 779
Hysesintäkter		
Bostäder	176 928	176 928
Lokaler	121 554	113 866
Fastighetsskatt	3 096	6 192
Garage och p-platser	49 269	34 604
Övriga hyresintäkter	6 993	3 996
	357 840	335 586
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	19 555	24 436
Övriga intäkter	4 119	-2
	23 674	24 434
Totalt nettoomsättning	2 728 533	2 687 799

I årsavgiften ingår kostnader för värme, vatten, avfallshantering och bredband.

Not 3. Operativ drift och underhåll

	2024	2023
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	81 201	75 340
Uppvärmning	518 326	469 593
Vatten och avlopp	130 874	109 625
Sophämtning	70 803	74 250
	801 204	728 808
Funktionell anläggningsservice		
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	594	0
Hiss	5 584	9 566
Brandskydd	5 001	1 100
	11 179	10 666
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	71 348	53 902
Fastighetsstäd	51 272	45 725
Trädgårdsskötsel	57 726	32 962
Snöröjning/sandning	9 457	19 728
	189 803	152 317
Distribuerade servicetjänster		
Bredband/kabel-TV	74 811	76 743
Övriga driftkostnader		
Försäkring	50 459	45 733
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	94 230	92 016
	144 689	137 749
Reparationer		
Reparationer	268 503	272 891
Underhåll		
Underhåll	141 250	0
Totalt operativ drift och underhåll	1 631 439	1 379 174

Not 4. Administration och förvaltning	2024	2023
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	5 681	5 730
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	75 536	69 592
Extra ekonomisk förvaltning	40 206	23 589
	115 742	93 181
Teknisk förvaltning		
Arvode teknisk förvaltning	42 992	31 062
Revision		
Revisionsarvode	22 500	2 000
Försäkringar och övriga riskkostnader		
Advokat- och rättegångskostnader	17 500	0
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	4 378	2 842
Konsultarvode	10 625	0
Bankkostnader	7 160	4 853
Hyra lokal	1 000	0
Övriga kostnader	2 130	1 913
	25 293	9 608
Totalt administration och förvaltning	229 708	141 581
Not 5. Personalkostnader	2024	2023
Styrelsen		
Styrelsearvode	105 000	106 400
Övrig intern förvaltning		
Sociala kostnader	27 980	29 040
Totalt personalkostnader	132 980	135 440
Not 6. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	31 000 000	31 000 000
Summa:	31 000 000	31 000 000

Not 7. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	83 512 334	83 512 334
Omklassificeringar	4 088 895	0
Utgående anskaffningsvärden	87 601 229	83 512 334
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 7 205 391	- 6 390 321
Årets avskrivningar	- 815 070	- 815 070
Utgående avskrivningar	-8 020 461	-7 205 391
Utgående redovisat värde	79 580 768	76 306 943
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	36 487 000	36 487 000
Taxeringsvärde mark	57 134 000	57 134 000
	93 621 000	93 621 000

Not 8. Pågående nyanläggningar	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	4 088 895	3 858 695
Inköp	0	230 200
Omklassificeringar	-4 088 895	0
Utgående anskaffningsvärden	0	4 088 895
Utgående redovisat värde	0	4 088 895

Avser balkongrenovering.

Not 9. Övriga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	100	101
Avräkningskonto ABRF	70 005	0
Klientmedel ABRF	515 497	548 518
Summa	585 602	548 619

Not 10. Skulder till kreditinstitut			Belopp	Belopp
	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Swedbank Hypotek 899-3	2025-02-28	3,108 %	7 100 000	7 100 000
Swedbank Hypotek 900-9	2025-03-28	3,090 %	7 000 000	7 000 000
Swedbank Hypotek 647-2	2025-03-28	3,090 %	1 201 000	1 201 000
Swedbank Hypotek 648-0	2025-03-28	3,090 %	1 500 000	1 500 000
Summa skulder till kreditinstitut			16 801 000	16 801 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-16 801 000	-16 801 000
			0	0

Underskrifter

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Nils Wulff
Ordförande

Lennart Åkerblom
Ledamot

Markus Gårder
Ledamot

Corinne Schmitz
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Kungsbron Borevision AB
Joakim Häll
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

21.04.2025 07:33

SENT BY OWNER:

Norton Lindgren • 14.04.2025 09:36

DOCUMENT ID:

Bkl8MjN5Ckx

ENVELOPE ID:

H1LfoVqCyg-Bkl8MjN5Ckx

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Pennteckningen 3.pdf
16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
ROLF LENNART ÅKERBLOM lennartakerblom@hotmail.com	Signed Authenticated	16.04.2025 10:22 15.04.2025 09:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/11/27) IP: 52.229.50.174
MARKUS ERIK GÅRDER markus@markusgarder.se	Signed Authenticated	16.04.2025 16:35 16.04.2025 16:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/05/27) IP: 83.140.77.122
Corinne Gunilla Schmitz schmitz.corinne@gmail.com	Signed Authenticated	17.04.2025 11:27 17.04.2025 11:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/01/14) IP: 145.14.103.234
Nils Gunnar Wulff brfpennteckningen3@gmail.com	Signed Authenticated	17.04.2025 12:10 17.04.2025 12:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/12/16) IP: 145.14.103.135
Joakim Rickard Häll joakim.hall@borevision.se	Signed Authenticated	21.04.2025 07:33 18.04.2025 09:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/05/22) IP: 213.88.193.73

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed