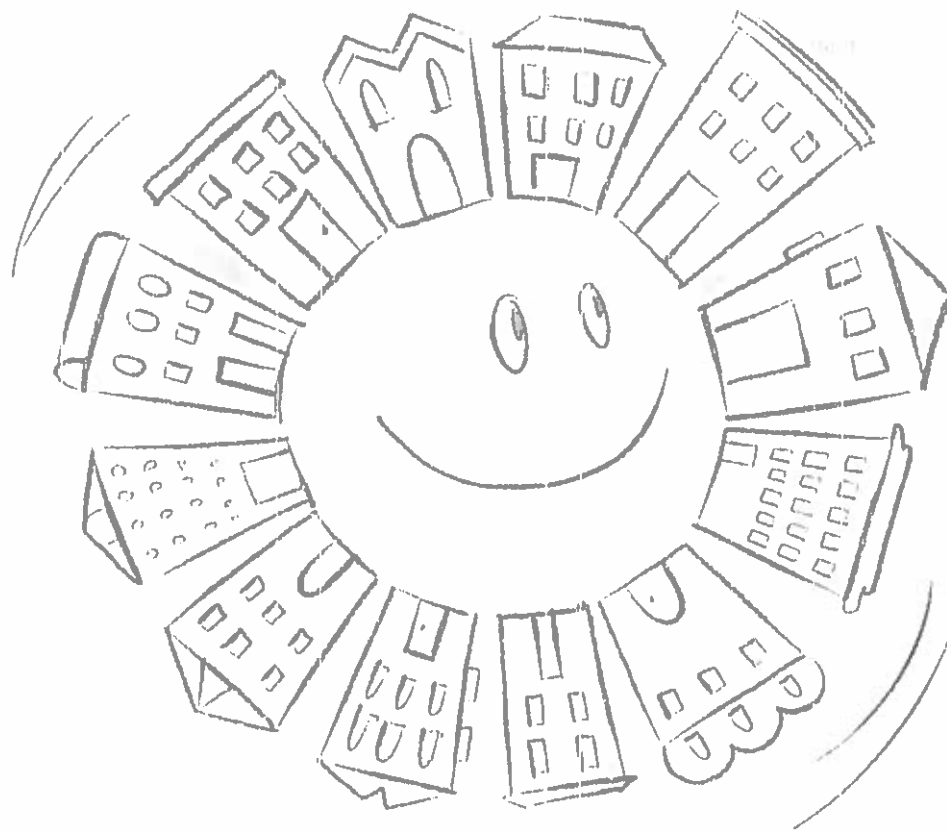


# ÅRSREDOVISNING 2017

BRF Färgpennan 2



<b>Förvaltningsberättelse</b>	<b>1</b>
Allmänt om verksamheten	1
Flerårsöversikt	2
<b>Ekonomi</b>	<b>3</b>
Resultaträkning	3
Tillgångar	4
Eget kapital och skulder	5
Tilläggsupplysningar / Noter	6
Underskrifter	9

Styrelsen för Brf Färgpennan 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas till komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i inkomstskattelagen (1999:1299).

Föreningen innehas med tomträtt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2017 - 06 - 15 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

	Vald till stämman	
Britt Marie Axelsson	Ordförande	2018
Erik Hoiby	Ledamot	2018
Josefine Larsson	Ledamot	2018
Marianne Fischier Malmberg	Suppleant	2018
Lotte Eriksson	Suppleant	2018

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden inklusive konstituerande möte efter stämman.

Till revisor för tiden intill nästa ordinarie stämma hålls valdes Öhrlings Pricewaterhouse Coopers.

Föreningen firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i föreningen.

Föreningsstämman reserverade 70 000 kr inklusive sociala avgifter i arvode till styrelsen intill nästa ordinarie stämma.

Föreningen innehar tomträtten till fastigheten i Stockholm Färgpennan 2, Stockholms kommun med adress Bäckvägen 89 och 91. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus i 3 plan och källare. På fastigheten finns även en mindre byggnad, grovsoprum. Bostadshuset innehåller 12 lägenheter och 2 lokaler. Nybyggnadsår och värdeår 1940. 11 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. 1 lägenhet och 1 lokal hyrs ut. Total boyta 540 m<sup>2</sup>, lokalyta 35 m<sup>2</sup>.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Trygg Hansa, Stockholm.

Föreningen har under 2017 varit medlem i Storholmen Förvaltning, Stockholm. Föreningen har haft ett avtal med Storholmen Förvaltning om ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna (f.d Bostadsorganisationen SBC).

### Verksamhetsberättelse

Planering för modernisering av elsystemet i fastighetens gemensamma utrymmen samt påbörjan av en lättare renovering av Undercentralen.

Källaren har genomgått en lättare renovering.

Balkongbygge påbörjat åt en medlem.

Styrelsen beslutade i december 2017 att bevilja en avgiftsfri januari månad 2018.

Styrelsen har beslutat om oförändrade årsavgifter tills vidare.

Flerårsöversikt (Tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	537	557	458	594	527
Resultat efter finansiella poster	-255	-1 180	-498	-154	-84
Soliditet (%)	84	84	55	59	59
Likviditet (%)	747	714	172	175	207
Årsavgift per kvm bostadsrätt/kr	870	1 023	873	871	871
Låneskuld per totala kvm	2 609	2 609	7 240	6 632	6 632
Uppvärmning per totala kvm	174	185	178	187	194

### Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	7 400 313	4 612 191	263 326	-1 399 702	-1 180 104
Disposition av föregående års resultat:			-50 500	-1 129 604	1 180 104
Årets resultat					-255 339
Belopp vid årets utgång	7 400 313	4 612 191	212 826	-2 529 306	-255 339

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att det ansamlade resultatet (kronor):

Ansamlat resultat	-2 529 306
årets förlust	-255 339
	<b>-2 784 645</b>

disponeras så att

Reservering till yttre underhållsfond enligt plan	212 500
lanspråktagande ur yttre underhållsfond	-78 238
i ny räkning överföres	-2 918 907
	<b>-2 784 645</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	537 590	557 057
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>537 590</b>	<b>557 057</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-445 206	-1 158 667
Övriga externa kostnader	4	-144 362	-302 113
Arvoder och personalkostnader	5	-70 000	-131 420
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-97 311	-97 323
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-756 879</b>	<b>-1 689 523</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-219 289</b>	<b>-1 132 466</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Finansiella intäkter		2	24
Finansiella kostnader		-36 052	-47 662
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-36 050</b>	<b>-47 638</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-255 339</b>	<b>-1 180 104</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-255 339</b>	<b>-1 180 104</b>

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	6	9 057 047	9 154 358
Summa materiella anläggningstillgångar		9 057 047	9 154 358
Summa anläggningstillgångar		9 057 047	9 154 358
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		4 054	4 105
Företagskostnader och upplupna intäkter		42 698	33 478
Summa kortfristiga fordringar		46 752	37 583
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 131 509	2 340 506
Summa kassa och bank		2 131 509	2 340 506
Summa omsättningstillgångar		2 178 261	2 378 089
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>11 235 308</b>	<b>11 532 447</b>

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 012 504	12 012 504
Fond för yttre underhåll		212 826	263 326
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>12 225 330</b>	<b>12 275 830</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 529 306	-1 399 702
Årets resultat		-255 339	-1 180 104
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 784 645</b>	<b>-2 579 806</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 440 685</b>	<b>9 696 024</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7, 8	1 500 000	1 500 000
Övriga skulder		3 200	3 200
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 503 200</b>	<b>1 503 200</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		109 123	184 743
Skatteskulder		3 278	2 217
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		179 022	146 263
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>291 423</b>	<b>333 223</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>11 235 308</b>	<b>11 532 447</b>

## Tilläggsupplysningar

### NOT 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

*Årsredovisning i mindre företag.*

Avsättningar till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

#### Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Förbättringskostnader av tillgångarnas prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad 100 år

Kodlås 10 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.



## Noter

NOT 2	Nettoomsättning	2017	2016
	Årsavgifter bostäder	430 488	414 182
	Hyror bostäder	39 840	52 822
	Övriga hyresintäkter	38 400	40 000
	Övriga intäkter	28 862	84 464
	Vakanser/hyresförluster	0	-34 411
		<b>537 590</b>	<b>557 057</b>

NOT 3	Driftkostnader	2017	2016
	Fastighetsskötsel/städning/besiktning	-59 604	-114 483
	Reparationer, löpande underhåll	-138 898	-773 684
	Elavgifter	-12 574	-9 060
	Uppvärmning	-100 072	-106 388
	Vatten och avlopp	-18 028	-16 469
	Renhållning	-19 532	-45 142
	Försäkringar	-31 349	-30 301
	Tomträttsavgäld	-40 100	-40 100
	Kabel-TV	-6 758	-5 314
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-18 290	-17 726
		<b>-445 205</b>	<b>-1 158 667</b>

NOT 4	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Kontorsmateriel	-1 708	-796
	Kommunikation	0	-1 434
	Porto	-112	-396
	Mäklararvoden	0	-114 000
	Revision	-18 375	-17 500
	Arvode ekonom/adm förvalt	-63 112	-107 861
	Fakt. överlåtelseavgift/pantsättningsavg	-5 069	-1 662
	Föreningsavgifter	-3 900	-3 900
	Juridiskt konsultarvode	0	-45 450
	Övriga kostnader	-6 286	-9 114
	Projektarvode	-30 800	0
	Föreningsstämmokostnader	-15 000	0
		<b>-144 362</b>	<b>-302 113</b>

NOT 5	Arvoden och personalkostnader	2017	2016
	Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
	Styrelsearvode inkl. sociala avgifter	-70 000	-131 420
	<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader</b>	<b>-70 000</b>	<b>-131 420</b>

NOT 6	Byggnader och mark	2017	2016
	Ingående anskaffningsvärden	9 639 235	9 639 235
	<b>Utgående ackum. anskaffningsvärden</b>	<b>9 639 235</b>	<b>9 639 235</b>
	Ingående avskrivningar	-484 877	-387 554
	Årets avskrivningar	-97 311	-97 323
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-582 188</b>	<b>-484 877</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 057 047</b>	<b>9 154 358</b>
	Taxeringsvärden byggnader	4 136 000	4 136 000
	Taxeringsvärden mark	4 320 000	4 320 000
		<b>8 456 000</b>	<b>8 456 000</b>
	Taxeringsvärde bostäder	8 205 000	8 205 000
	Taxeringsvärde lokaler	251 000	251 000
		<b>8 456 000</b>	<b>8 456 000</b>

## NOT 7

## Skulder till kreditinstitut

	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
SEB 31486556	1,92	2018-09-28	1 500 000	1 500 000
			<b>1 500 000</b>	<b>1 500 000</b>

Varav kortfristig del

0 0

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 0 tkr årligen  
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 1,5 mkr

## NOT 8

## Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Fastighetsinteckningar</b>		
Uttagna pantbrev i fastighet	4 500 000	4 500 000
Varav obelånade	0	0
	<b>4 500 000</b>	<b>4 500 000</b>

Hägersten den 21/5 2018



Britt-Marie Axelsson  
Ordförande



Erik Höiby  
Ledamot

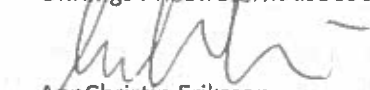


Josefine Larsson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

30/5

2018



AnnChristin Eriksson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Färgpennan 2, org.nr 769618-0095

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Färgpennan 2 för år 2017.

Enligt vår 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningar 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 på fel.

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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisorssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 verksamheter.
- utvärderar vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Färgpennan 2 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 tryggsätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 försumelse 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den 30 maj 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



AnnChristin Eriksson

Auktoriserad revisor