

ÅRSREDOVISNING 2016

BRF Färgpennan 2



Förvaltningsberättelse	1
Allmänt om verksamheten	1
Flerårsöversikt	3
Ekonomi	4
Resultaträkning	4
Tillgångar	5
Eget kapital och skulder	6
Tilläggsupplysningar	7
Noter	8
Underskrifter	10

Styrelsen för Brf Färgpennan 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

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 som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999: 1229).

Föreningen innehas med tomträtt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2016-06-02 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning

	Vald till stämman	
Britt Marie Axelsson	Ordförande	2017
Erik Hoiby	Ledamot	2017
Leo Lindgren	Ledamot	2017
Josefine Larsson	Suppleant	2017
Marianne Fichier Malmberg	Suppleant	2017
Lotte Eriksson	Suppleant	2017

Styrelsen har under året hållit 22 protokollförda sammanträden inklusive konstituerande möte efter stämman.

Till revisor för tiden intill nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings Pricewaterhouse Coppers.

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

Föreningsstämman och extrastämman reserverade 100 000 kr inklusive sociala avgifter i arvode till styrelsen intill nästa ordinarie stämma.

Föreningen innehar tomträtten till fastigheten 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. Elva lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. En lägenhet och en lokal hyrs ut. Under räkenskapsåret har två hyresrätter överlåtits till bostadsrätter. Total boyta 540 m², lokalyta 35 m².

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

Föreningen har under 2016 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

- * Brandskyddsbesiktning gjord av Brandsäkra samt utökat brandskydd i fastigheten.
- * Föreningen har iordningställt nytt cykelrum samt uteplats.
- * Föreningen har byggt tvättstuga.
- * Tre av föreningens fyra lån är inlösta.
- * Styrelsen har beslutat om oförändrade årsavgifter tills vidare.

Under året har två extrastämmor avhållits där beslut fattats om höjda insatser och därmed höjda andelstal för lägenheterna som har balkong (lghnr 13, 16, 17, 19, 21, 22, 23 och 24) från dagens 672 183 kr till 693 693 kr. Då en höjning av insatser inte är möjlig utan efterföljande inbetalning har styrelsen valt att inte verkställa beslutet. Styrelsen kommer att söka annan lösning för att komma till rätta med fördelningen av avgiften mellan lägenheter med balkong och lägenheter utan balkong.

Styrelsen Färgpennan 2, Hägersten.



Flerårsöversikt (Tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	557	458	594	527	479
Resultat efter finansiella poster	-1 180	-498	-154	-84	-41
Soliditet (%)	84	55	59	59	60
Likviditet (%)	714	172	175	207	732
Årsavgift per kvm bostadsrätt/kr	1 023	873	871	871	791
Låneskuld per totala kvm	2 609	7 240	6 632	6 632	6 632
Uppvärmning per totala kvm	185	178	187	194	192

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	6 055 317	227 187	89 818	-727 260	-498 934
Inbetalda insatser	1 344 996				
Inbetalda uppl.avg		4 385 004			
Disposition av föregående års resultat:			173 508	-672 442	498 934
Årets resultat					-1 180 104
Belopp vid årets utgång	7 400 313	4 612 191	263 326	-1 399 702	-1 180 104

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att det ansamlade resultatet (kronor):

Ansamlat resultat	-1 399 702
årets förlust	-1 180 104
	-2 579 806

disponeras så att

Reservering till yttre underhållsfond enligt plan	212 500
lanspråktagande ur yttre underhållsfond	-263 000
i ny räkning överföres	-2 529 306
	-2 579 806

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

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	557 057	458 071
Summa rörelseintäkter		557 057	458 071
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 158 667	-562 799
Övriga externa kostnader	4	-302 113	-137 664
Arvoden och personalkostnader	5	-131 420	-81 480
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-97 323	-100 178
Summa rörelsekostnader		-1 689 523	-882 121
Rörelseresultat		-1 132 466	-424 050
Finansiella poster			
Finansiella intäkter		24	8
Finansiella kostnader		-47 662	-74 892
Summa finansiella poster		-47 638	-74 884
Resultat efter finansiella poster		-1 180 104	-498 934
Årets resultat		-1 180 104	-498 934

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	6	9 154 358	9 251 681
Summa materiella anläggningstillgångar		9 154 358	9 251 681
Summa anläggningstillgångar		9 154 358	9 251 681
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	220
Övriga fordringar		4 105	16 618
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		33 478	22 483
Summa kortfristiga fordringar		37 583	39 321
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 340 506	301 212
Summa kassa och bank		2 340 506	301 212
Summa omsättningstillgångar		2 378 089	340 533
SUMMA TILLGÅNGAR		11 532 447	9 592 214

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 012 504	6 282 504
Fond för yttre underhåll		263 326	89 818
Summa bundet eget kapital		12 275 830	6 372 322
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 399 702	-727 260
Årets resultat		-1 180 104	-498 934
Summa fritt eget kapital		-2 579 806	-1 226 194
Summa eget kapital		9 696 024	5 146 128
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	1 500 000	4 163 210
Övriga skulder		3 200	3 200
Summa långfristiga skulder		1 503 200	4 166 410
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		184 743	112 071
Skatteskulder		2 217	32 560
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		146 263	135 045
Summa kortfristiga skulder		333 223	279 676
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 532 447	9 592 214

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 balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Noter

NOT 2	Nettoomsättning	2016	2015
Årsavgifter bostäder		414 182	355 718
Hyror bostäder		52 822	115 520
Övriga hyresintäkter		40 000	50 000
Övriga intäkter		84 464	5 741
Vakanser/hyresförluster		-34 411	-68 908
		557 057	458 071

NOT 3	Driftkostnader	2016	2015
Fastighetsskötsel/städning/besiktning		-114 483	-36 860
Reparationer, löpande underhåll		-773 684	-226 251
Elavgifter		-9 060	-2 952
Uppvärmning		-106 388	-102 497
Vatten och avlopp		-16 469	-16 118
Renhållning		-45 142	-59 933
Försäkringar		-30 301	-55 154
Tomträttsavgäld		-40 100	-40 100
Avgift för tvättstuga		0	250
Kabel-TV		-5 314	-6 748
Fastighetsavgift/fastighetsskatt		-17 726	-16 436
		-1 158 667	-562 799

NOT 4	Övriga externa kostnader	2016	2015
Förbrukningsinventarier		0	-14 129
Kontorsmateriel		-796	-1 364
Kommunikation		-1 434	-1 434
Porto		-396	-280
Mäklararvoden		-114 000	0
Revision		-17 500	-9 300
Arvode ekonom/adm förvalt		-107 861	-54 180
Fakt. överlåtelseavgift/pantsättningsavg		-1 662	-5 008
Föreningsavgifter		-3 900	-8 217
Juridiskt konsultarvode		-45 450	-39 900
Övriga kostnader		-9 114	-3 852
		-302 113	-137 664

NOT 5	Arvoden och personalkostnader	2016	2015
	Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
	Styrelsearvode inkl. sociala avgifter	-131 420	-81 480
	Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader	-131 420	-81 480

NOT 6	Byggnader och mark	2016	2015
	Ingående anskaffningsvärden	9 639 235	9 639 235
	Utgående ackum. anskaffningsvärden	9 639 235	9 639 235
	Ingående avskrivningar	-387 554	-287 376
	Årets avskrivningar	-97 323	-100 178
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-484 877	-387 554
	Utgående redovisat värde	9 154 358	9 251 681
	Taxeringsvärden byggnader	4 136 000	4 653 000
	Taxeringsvärden mark	4 320 000	4 032 000
		8 456 000	8 685 000
	Taxeringsvärde bostäder	8 205 000	8 533 000
	Taxeringsvärde lokaler	251 000	152 000
		8 456 000	8 685 000

NOT 7**Skulder till kreditinstitut**

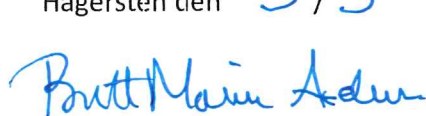
	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
SEB 31486467				1 313 210
SEB 31486556	1,92	2018-09-28	1 500 000	1 500 000
SEB 31486602				1 000 000
SEB 39232391				350 000
			1 500 000	4 163 210
Varav kortfristig del			0	2 663 210

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

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar		
Uttagna pantbrev i fastighet	4 500 000	4 500 000
Varav obelånade	0	0
	4 500 000	4 500 000

Hägersten den 3 / 5 2017



Britt-Marie Axelsson
Ordförande



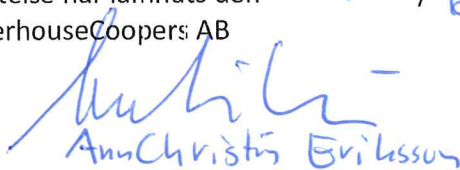
Erik Höiby
Ledamot

Leo Lindgren
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 / 6 2017
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Linda Bromander
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 2016.

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 2016 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 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 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 verksamheten.
- 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 2016 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 trygghetssätt.

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 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.

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 9 juni 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'AnnChristin Eriksson', is written over the printed name.

AnnChristin Eriksson
Auktoriserad revisor