

Styrelsen för Brf Pastellen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-08-13 och förvärvade fastigheten 2009-10-01.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Annsophie Lennartsson, ordförande (ordinarie ledamot)
Carl-Johan Gärdelid, kassör (ordinarie ledamot)
Emelie Sigfridsson (ordinarie ledamot)
Anton Ahlenius (ordinarie ledamot)
Claes Lindqvist (suppleant)
Thomas Persson-Brännström (suppleant)

Revisor

Roy Ytre-Eide från Mazars SET Revisionsbyrå AB är ansvarig revisor för bostadsrättsföreningen.

Ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-11.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bostadsrättsföreningen har övertagit en hyresrätt med anledning av en hyresgästs bortgång. Överlåtelse som bostadsrätt ska ske under 2018.

Källarrenovering (försäkringsärende) har genomförts efter översvämning i fastighetens källare.

Bostadsrättsföreningens medlemmar har ingått ett avtal med leverantören T3 avseende gruppabonnemang för fiber.

Fastigheten har stamspolats, detta skedde under maj månad.

Utblick för 2018

Några befintliga hyresrätter ska överlätas som bostadsrätter.

Bostadsrättsföreningen ska genomföra fasadrenovering.

Årsredovisning

för

Brf Pastellen 1

769617-1771

Räkenskapsåret

2017

Medlemsinformation

Status vid räkenskapsårets slut

Vid årets slut hade bostadsrättsföreningen 17 medlemmar.

Antalet bostadsrätter uppgick vid årets slut till 17 stycken och antalet hyresrätter till fem (5) stycken. Bostadsrättsföreningen har inga (0) lokaler för uthyrning.

Under året har ingen (0) överlåtelse/lägenhetsförsäljning skett och en hyresgäst har vräkts.

Bostadsrättsföreningen är fullvärdesförsäkrad hos If Skadeförsäkring AB.

Bostadsrättsföreningen har under det aktuella räkenskapsåret förvaltats av Carin Forslund AB.

Flerårsöversikt (tkr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	786	781	828	840
Resultat efter finansiella poster	-775	-433	-290	-295
Soliditet (%)	62	64	64	61

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	14 098 432	2 602 448	180 063	-1 186 194	-432 598	15 262 151
Disposition av föregående års resultat:				-432 598	432 598	0
Årets resultat					-775 223	-775 223
Belopp vid årets utgång	14 098 432	2 602 448	180 063	-1 618 792	-775 223	14 486 928



Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 618 792
årets förlust	-775 223
	-2 394 015
behandlas så att	
Avsättning till fond för yttre underhåll	237 500
i ny räkning överföres	-2 631 515
	-2 394 015

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



Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	785 841	781 030
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		785 841	781 030
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 193 504	-779 996
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-257 506	-269 996
Summa rörelsekostnader		-1 451 010	-1 049 992
Rörelseresultat		-665 169	-268 962
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-110 054	-163 636
Summa finansiella poster		-110 054	-163 636
Resultat efter finansiella poster		-775 223	-432 598
Resultat före skatt		-775 223	-432 598
Årets resultat		-775 223	-432 598



Balansräkning

Not
1

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	20 721 571	20 969 514
Inventarier, verktyg och installationer	6	246 738	256 301
Summa materiella anläggningstillgångar		20 968 309	21 225 815

Summa anläggningstillgångar 20 968 309 21 225 815

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		156 231	165 123
Övriga fordringar		6	77
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		129 277	43 604
Summa kortfristiga fordringar		285 514	208 804

Kassa och bank

Kassa och bank		2 044 678	2 554 683
Summa kassa och bank		2 044 678	2 554 683
Summa omsättningstillgångar		2 330 192	2 763 487

SUMMA TILLGÅNGAR 23 298 501 23 989 302

Balansräkning

Not
1

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser och upplåtelser

16 700 880

16 700 880

Fond för yttre underhåll

180 063

180 063

Summa bundet eget kapital

16 880 943

16 880 943

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 618 792

-1 186 194

Årets resultat

-775 223

-432 598

Summa fritt eget kapital

-2 394 015

-1 618 792

Summa eget kapital

14 486 928

15 262 151

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

8 041 435

8 262 659

Summa långfristiga skulder

8 041 435

8 262 659

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

110 612

0

Leverantörsskulder

307 862

56 149

Skatteskulder

56 826

53 999

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

294 838

354 344

Summa kortfristiga skulder

770 138

464 492

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

23 298 501

23 989 302

Kassaflödesanalys

	Not 1	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-775 223	-432 598
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		257 506	269 996
Betald skatt		2 898	2 329
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-514 819	-160 273
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		8 892	24 298
Förändring av kortfristiga fordringar		-85 673	74 694
Förändring av leverantörsskulder		251 713	17 091
Förändring av kortfristiga skulder		-59 507	42 599
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-399 394	-1 591
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-110 612	-96 536
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-110 612	-96 536
Årets kassaflöde		-510 006	-98 127
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 554 683	2 652 810
Likvida medel vid årets slut		2 044 677	2 554 683



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Förbättringar	20/33/50 år
Trädgård	5 år

Not 2 Intäkter

	2017	2016
Avgifter och hyror		
Hysesrätt	309 466	319 315
Bostadsrätt	463 884	459 924
Panter och överlåtelse	971	1 790
Fibernät	11 520	0
	785 841	781 029

Not 3 Driftskostnader

I posten Reparation och underhåll ingår kostnader för vattenskada på 139 626 kr samt renovering av hyresrätt. Försäljningen av hyresrätten kommer att stärka föreningens egna kapital under 2018.

	2017	2016
Värme	159 489	162 400
Elkostnader	23 153	13 550
Vatten och avlopp	47 263	50 724
Försäkringsprem fastighet	18 726	17 838
Fastighetsskatt	28 930	27 896
Tomträttsavgäld	78 000	78 400
Avfallshantering	13 796	19 421
Reparation och underhåll	541 927	37 410
Fastighetsskötsel och förvaltn	52 287	149 029
Ersättningar till revisor	18 750	18 750
Kabel-TV	14 613	16 775
Ekonomisk förvaltning	50 000	50 750
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	59 270	58 876
Städning och övriga förvaltningskostnader	36 134	40 541

Stockholm 2018 -03-28



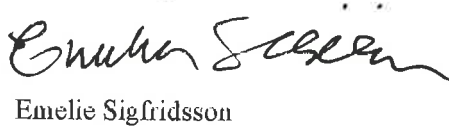
Annasofie Lennartsson



Carl-Johan Gärdelid



Anton Alenius



Emelie Sigfridsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2018 -04-11



Roy Ytre Fide
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Pastellen 1
Org. nr 769617-1771

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Pastellen 1 för år 2016.

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 2016 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 de 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. De 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 på fel, 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 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 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 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 mina 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Pastellen 1 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Pastellen 1 enligt god revisorsd 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 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 revisionsd 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 revisionsd 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, 2018-04-11

Roy Eide
Auktoriserad revisor