

Årsredovisning

för

Brf Pastellen 1

769617-1771

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Pastellen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

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:

Annsofie Lennartsson, ordförande (ordinarie ledamot)
Carl-Johan Gärdelid, kassör (ordinarie ledamot)
Jan-Ingvar Palm, sekreterare (ordinarie ledamot, avgått under året)
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 2016-05-23.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bostadsrättsföreningen har vräkt en hyresgäst efter förhandling i Hyresnämnden. Den aktuella lägenheten har genomgått en totalrenovering efter brand och kommer att omvandlas till en bostadsrätt när totalrenovering har färdigställts. Under den pågående vräkningsprocessen har kameraövervakning installerats i fastighetens källare.

Fastigheten har anslutits till IP-Onlys öppna fibernät.

Utblick för 2017

Omvandling av befintlig hyresrätt till bostadsrätt samt efterföljande försäljning.

Eventuell fasad-/balkongrenovering.



Medlemsinformation

Status vid räkenskapsårets slut

Vid årets slut hade bostadsrättsföreningen 15 medlemmar.

Antalet bostadsrätter uppgick vid årets slut till 15 stycken och antalet hyresrätter till sju (7) stycken. Bostadsrättsföreningen har inga (0) lokaler för uthyrning.

Under året har en (1) 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)	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	781	828	840	829
Resultat efter finansiella poster	-419	-277	-282	-57
Soliditet (%)	64	64	61	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	138 750	-854 786	-290 095	15 694 749
Disposition av föregående års resultat:			41 313	-331 408	290 095	0
Årets resultat					-432 598	-432 598
Belopp vid årets utgång	14 098 432	2 602 448	180 063	-1 186 194	-432 598	15 262 151

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 186 194
årets förlust	-432 598
	-1 618 792

behandlas så att

Avsättes till underhållsfond	0
i ny räkning överföres	-1 618 792
	-1 618 792

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

Resulträkning	Not	2016-01-01	2015-01-01
	1	-2016-12-31	-2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	781 030	827 932
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		781 030	827 932
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-779 996	-665 786
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-269 996	-264 794
Summa rörelsekostnader		-1 049 992	-930 580
Rörelseresultat		-268 962	-102 648
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-163 636	-187 447
Summa finansiella poster		-163 636	-187 447
Resultat efter finansiella poster		-432 598	-290 095
Resultat före skatt		-432 598	-290 095
Årets resultat		-432 598	-290 095



Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	20 969 514	21 229 947
Inventarier, verktyg och installationer	6	256 301	265 864
Summa materiella anläggningstillgångar		21 225 815	21 495 811
Summa anläggningstillgångar		21 225 815	21 495 811
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		165 123	189 421
Övriga fordringar		77	9 421
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		43 604	109 344
Summa kortfristiga fordringar		208 804	308 186
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 554 683	2 652 810
Summa kassa och bank		2 554 683	2 652 810
Summa omsättningstillgångar		2 763 487	2 960 996
SUMMA TILLGÅNGAR		23 989 302	24 456 807



Balansräkning

Not
1

2016-12-31

2015-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser och upplåtelser

16 700 880

16 700 880

Fond för yttre underhåll

180 063

138 750

Summa bundet eget kapital

16 880 943

16 839 630

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 186 194

-854 786

Årets resultat

-432 598

-290 095

Summa fritt eget kapital

-1 618 792

-1 144 881

Summa eget kapital

15 262 151

15 694 749

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

8 262 659

8 359 195

Summa långfristiga skulder

8 262 659

8 359 195

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

56 149

39 058

Skatteskulder

53 999

51 660

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

354 344

312 145

Summa kortfristiga skulder

464 492

402 863

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

23 989 302

24 456 807



Kassaflödesanalys	Not 1	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-432 598	-290 095
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		269 996	264 794
Betald skatt		2 329	-1 738
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-160 273	-27 039
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		24 298	-14 408
Förändring av kortfristiga fordringar		74 694	-86 211
Förändring av leverantörsskulder		17 091	-2 779
Förändring av kortfristiga skulder		42 599	-66 996
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 591	-197 433
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		0	-349 019
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	2 250 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	1 900 981
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-96 536	-91 844
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-96 536	-91 844
Årets kassaflöde		-98 127	1 611 704
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 652 810	1 041 106
Likvida medel vid årets slut		2 554 683	2 652 810



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

	2016	2015
Avgifter och hyror		
Hyresrätt	319 315	368 307
Bostadsrätt	459 924	453 065
Pantsättningar och överlåtelse	1 790	6 559
	781 029	827 931

Not 3 Driftskostnader

	2016	2015
Värme	162 400	110 789
Belysning	13 550	38 945
Vatten och avlopp	50 724	28 258
Försäkringsprem fastighet	17 838	4 436
Fastighetsskatt	27 896	23 619
Tomträttsavgäld	78 400	69 300
Avfallshantering	19 421	12 373
Reparation och underhåll	37 410	91 136
Fastighetsskötsel och förvaltn	149 029	56 809
Ersättningar till revisor	18 750	18 750
Kabel-TV	16 775	16 900
Ekonomisk förvaltning	50 750	50 625
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	58 876	57 769
Städning och övriga förvaltningskostnader	40 541	38 076
Övervakning och larm	30 136	0
Mäklararvoden	0	48 000
Advokatkostnader	7 500	0
	779 996	665 785

Not 5 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 258 483	21 909 464
Inköp	0	349 019
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Omklassificeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 258 483	22 258 483
Ingående avskrivningar	-1 028 536	-773 305
Årets avskrivningar	-260 433	-255 231
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 288 969	-1 028 536
Utgående redovisat värde	20 969 514	21 229 947
Taxeringsvärden byggnader	9 600 000	8 600 000
Taxeringsvärden mark	8 400 000	7 200 000
	18 000 000	15 800 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	318 750	318 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	318 750	318 750
Ingående avskrivningar	-52 886	-43 323
Årets avskrivningar	-9 563	-9 563
Utgående ackumulerade avskrivningar	-62 449	-52 886
Utgående redovisat värde	256 301	265 864



Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

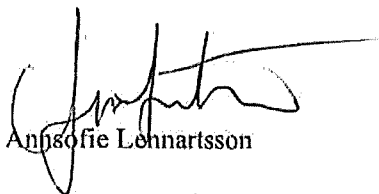
Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Nordea, Ränta 33434	1,55	2020-05-20	2 992 123	3 022 735
Nordea, Ränta 33442	1,40	2021-09-15	2 989 776	3 022 735
Nordea, Ränta 33450	0,95	2019-10-16	2 280 760	2 313 725
			8 262 659	8 359 195
Kortfristig del av långfristig skuld			110 612	91 844

Not 8 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	9 184 000	9 184 000
	9 184 000	9 184 000



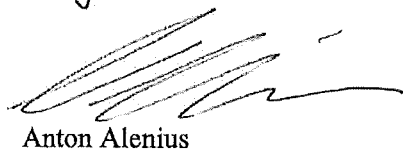
Stockholm 2017-04-20



Annsofie Lennartsson

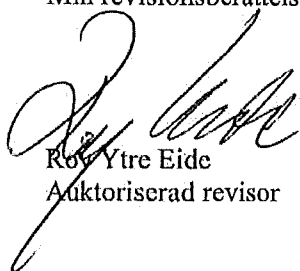


Carl-Johan Gärdelid



Anton Alenius

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-04-24



Roy Ytre Eide
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. Risker 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Pastellen 1 enligt god revisionssed 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 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 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, 2017-04-24

Roy Edde

Auktoriserad revisor