

Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

Brf Fyrfärgspennan 1

Orgnr 769623-2524



Vällingby Centrum första halvan av 1950 med delar av Vittangigatan och Jämtlandsgatan 150 i bakgrunden.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Brf Fyrfärgspennan 1
Vittangigatan 33
162 61 Vällingby
Mail: fyrfargspennan1@gmail.com

Föreningen förvaltas av Agentia Förvaltning AB, org.nr 559068-1309.
Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)
Mail: kundtjanst@agentiaforvaltning.se
www.agentiaforvaltning.se

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'GVL', 'EA', a large signature, and 'H. 112'.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet, Fyrfärgspennan 1 i Stockholms kommun förvärvades 2012-10-31.

Föreningens fastighet består av ett lamellhus samt ett höghus på adresserna Vittangigatan 3-41 samt Jämtlandsgatan 150 i Vällingby. Fastigheten byggdes 1952-1953 och har värdeår 1953.

Tomträttsavtal finns till fastigheten Fyrfärgspennan 1 då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt.

Tomträttsavgälden är per 2017-12-31 649 800 kr. Avtalet gäller till och med 2022.

Den totala byggnadsytan uppgår till 11 760 kvm, varav 11 270 kvm utgör lägenhetsyta och 490 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning
42 st 1 rum och kök
94 st 2 rum och kök
37 st 3 rum och kök
15 st 4 rum och kök
2 st 5 rum och kök

Av dessa lägenheter är 158 upplåtna med bostadsrätt och 32 med hyresrätt.

Föreningen har 3 uthyrda lokaler och 2 förråd.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Moderna försäkringar genom Bostadsrätterna. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg.

Underhållsplan har tagits fram under 2016 som sträcker sig 50 år framåt.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Byte dörrar cykelrum och barnvagnsrum	2016
OVK	2016
Rivning trappa	2016
Borttagning papperskorgar	2016
Eldragnig och armaturer i trapphusen på Vittangigatan	2015
lordningställande av cykel och barnvagnsrum på Jämtlandsg.	2015
Tvättstugor	2014
Omläggning av tak	2014
Trädfällning	2014
lordningställande av skyddsrum	2014

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Bredablick AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Agentia Förvaltning AB

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-06-01 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2012-08-06. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2015-06-16.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 213. Nyttillkomna medlemmar under året är 20. Antalet medlemmar som utträtt under året är 18. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 215. Under året har 17 överlåtelse skett och 3 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen har vid årets slut 31 bostads-hyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 138 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 455 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2017-05-18 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Leif Steen	ledamot/ordf
Jari Hokkanen	ledamot/kassör
Frida Rydevik	ledamot/sekr
Markku Hjerpe	ledamot
Victor Lundin	ledamot
Daniel Arencibia	suppleant
Linnea Hallén	suppleant

BoRevision har valts som **revisor**.

Valberedningen består av Ann-Christine Hokkanen och Benjamin Empanan varav den förstnämnda är sammankallande.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 14 stycken. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

- Trapphusmålning har genomförts i samtliga trapphus på Vittangigatan samt Jämtlandsgatan 150.
- Utbyte av portar på Vittangigatan har genomförts.
- Uppförande av fallskyddsräcken runt fastigheten på Vittangigatan.
- Under 2017 har det vid två tillfällen hyrts containrar där boende kunde slänga grovsopor.

- Ombyggnation av fd matkällare till förråd har klarställts och förråden hyrts ut till boende i föreningen.
- Byte av städfirma för trapphusen.

Föreningens resultat för år 2017 är - 2 965 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2016 som var -781 Kkr. Förändringen beror främst på att föreningen har haft ökade kostnader för underhållsåtgärder i fastigheten.

Under 2017 har räntekostnaderna sänkts betydligt genom omförhandling av lånet. Detta har lett till närmare 400 000 kr/år mindre i räntekostnad för föreningen.

I resultatet för år 2017 ingår avskrivningar med - 1 610 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet - 1 355 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt underskott från den löpande verksamheten. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Ser man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt lån och upplåtelse har föreningen ett negativt kassaflöde med -1 991 Kkr. Anledningen till detta är att föreningen under året har amorterat 5 Mkr. Amorteringen sänker fastighetens belåningsgrad och kommer leda till lägre räntekostnader på sikt.

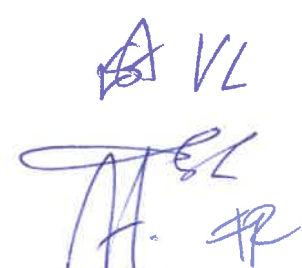
Årsavgifterna höjdes med 6 procent från och med 1 januari 2017. I samband med budgetarbetet för 2018 beslutades om oförändrade avgifter.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd

Uppförande av fallskyddsräcken
Renovering av lägenheter





Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 22 400 Kkr, se tabell till höger. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 procent av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Kostnaderna nedan för fasadrenovering och byte av fönster är beräknade av Bredablick och finns i den underhållsplan som tagits fram.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Fasadrenovering	2019	12 900
Fönsterbyte	2019	9 500

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	135 197 425	15 188 192	1 180 062	-3 205 487	-780 718	147 579 474
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			434 154	-434 154		
Balanseras i ny räkning				-780 718	780 718	
Upplåtelse	1 305 000	3 080 000				4 385 000
Årets resultat					-2 964 765	-2 964 765
Belopp vid årets utgång	136 502 425	18 268 192	1 614 216	-4 420 359	-2 964 765	148 999 709

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, Kkr	9 233	8 899	8 993	8 821	8 451
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-2 965	-781	591	-1 670	-826
Soliditet, %	76	74	70	68	60
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	718	666	671	673	624
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	4 628	5 194	6 188	6 662	9 217
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	14 557	14 508	14 499	14 571	14 568
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,99	2,51	2,66	3,35	3,67
Fastighetens belåningsgrad, % **	23	25	29	31	42

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

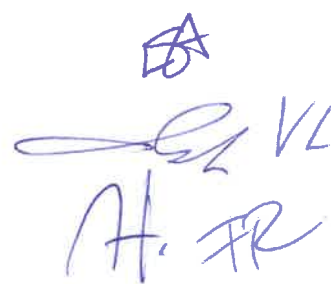
** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

[Handwritten signatures and initials]

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-4 420 359
Årets resultat	-2 964 765
	<hr/>
	-7 385 124
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	434 154
I ny räkning överföres	-7 819 278
	<hr/>
	-7 385 124

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.



RESULTATRÄKNING

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	9 232 670	8 898 857
Övriga rörelseintäkter	3	48 011	0
Summa rörelsens intäkter m.m.		9 280 681	8 898 857
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-8 886 197	-5 818 045
Övriga externa kostnader	5	-640 014	-735 345
Personalkostnader	6	-218 611	-235 966
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 609 682	-1 605 631
Summa rörelsens kostnader		-11 354 504	-8 394 987
Rörelseresultat		-2 073 823	503 870
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		24 240	33 117
Räntekostnader		-915 182	-1 317 706
Summa finansiella poster		-890 942	-1 284 589
Resultat efter finansiella poster		-2 964 765	-780 719
Årets resultat		-2 964 765	-780 719

BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	7	188 293 619	189 871 408
Inventarier, verktyg och installationer	8	92 202	94 095
Summa materiella anläggningstillgångar		188 385 821	189 965 503
Summa anläggningstillgångar		188 385 821	189 965 503
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		35 355	52 551
Övriga fordringar		3 900	13 862
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	476 288	427 474
Summa kortfristiga fordringar		515 543	493 887
Kassa och bank		7 239 723	9 230 317
Summa omsättningstillgångar		7 755 266	9 724 204
SUMMA TILLGÅNGAR		196 141 087	199 689 707

BALANSRÄKNING

	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	154 770 617	150 385 617
Fond för yttre underhåll	1 614 216	1 180 062
Summa bundet eget kapital	156 384 833	151 565 679
Ansamlad förlust		
Balanserad vinst eller förlust	-4 420 359	-3 205 487
Årets resultat	-2 964 765	-780 719
Summa ansamlad förlust	-7 385 124	-3 986 206
Summa eget kapital	148 999 709	147 579 473
Avsättningar	10	
Avsättning	1 755 830	1 921 532
Summa avsättningar	1 755 830	1 921 532
Långfristiga skulder	11	
Skulder till kreditinstitut	43 400 000	48 400 000
Summa långfristiga skulder	43 400 000	48 400 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	700 324	439 408
Aktuell skatteskuld	19 332	15 165
Övriga skulder	927	3 311
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 1 264 965	1 330 818
Summa kortfristiga skulder	1 985 548	1 788 702
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	196 141 087	199 689 707

KASSAFLÖDESANALYS

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 073 823	503 870
Justeringar för avskrivningar	1 609 682	1 605 631
Erhållen ränta mm	24 240	33 117
Erlagd ränta	-915 182	-1 317 706
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 355 083	824 912
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	17 196	108 648
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-38 852	-101 795
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	260 916	138 286
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-64 070	83 193
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 179 893	1 053 244
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	-30 000	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	0	-94 660
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-30 000	-94 660
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	4 385 000	8 720 000
Inre repfond	-165 701	-328 842
Amortering långfristiga lån	-5 000 000	-8 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-780 701	391 158
Förändring av likvida medel	-1 990 594	1 349 742
Likvida medel vid årets början	9 230 317	7 880 575
Likvida medel vid årets slut	7 239 723	9 230 317

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad 0,83 %
Ombyggnader 1 %
Inventarier 2 %

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 315 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering ske för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättningen till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för framtida underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter	2017	2016
Årsavgifter bostäder	6 692 565	6 204 549
Hyresintäkter bostäder	2 056 752	2 195 892
Hyresintäkter lokaler	391 549	374 641
Övriga hyresintäkter	91 804	123 775
Summa årsavgifter och hyresintäkter	9 232 670	8 898 857

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2017	2016
Övr ersättn och intäker	1 270	0
Försäkringsersättningar	46 741	0
Summa övriga rörelseintäkter	48 011	0

NOTER

Not 4 Driftkostnader	2017	2016
Fastighetsskötsel	416 102	209 993
Städ	96 563	125 589
Reparationer och underhåll	4 403 263	1 287 418
Fjärrvärme	1 730 734	1 786 022
Tomträttsavgäld	649 800	649 800
Kable-TV/Bredband	159 527	193 394
Fastighetsel	133 649	131 584
Vatten	297 127	277 895
Sophämtning	278 181	223 168
Försäkringspremier	155 328	131 700
Fastighetsavgift/skatt	267 030	258 100
Övriga driftkostnader	298 893	543 382
Summa driftkostnader	8 886 197	5 818 045
Not 5 Övriga externa kostnader	2017	2016
Revisionsarvode	33 989	34 257
Medlemskap Bostadsrätterna	10 119	9 310
Arvode ekonomisk förvaltning	205 100	186 704
Bankkostnader	9 056	8 844
Övriga försäljningskostnader	57 991	299 911
Konsultarvoden	164 491	76 393
Telefon	19 163	17 206
Övriga externa kostnader	140 105	102 720
Summa övriga externa kostnader	640 014	735 345
Not 6 Personalkostnader	2017	2016
Styrelsearvoden	180 032	184 609
Sociala avgifter	38 579	51 357
Summa personalkostnader	218 611	235 966

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	195 141 597	195 141 597
Reparationsfond	30 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	195 171 597	195 141 597
Ingående avskrivningar	-5 270 189	-3 665 122
Årets avskrivningar	-1 607 789	-1 605 067
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 877 978	-5 270 189
Utgående redovisat värde	188 293 619	189 871 408
Redovisat värde byggnader	188 293 619	189 871 408
Summa redovisat värde	188 293 619	189 871 408
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	144 718 000 88 718 000	144 718 000 88 718 000
Not 8 Inventarier, verktyg och installationer	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	94 659	0
Inköp	0	94 659
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	94 659	94 659
Ingående avskrivningar	-564	0
Årets avskrivningar	-1 893	-564
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 457	-564
Utgående redovisat värde	92 202	94 095
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsförsäkring	54 622	43 807
Tomträttsavgäld	162 450	162 450
Fastighetsskötsel	129 916	54 184
Övriga förutbetalda kostnader	129 300	167 033
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	476 288	427 474
Not 10 Avsättningar	2017-12-31	2016-12-31
Inre repfond	1 755 830	1 921 532
Summa avsättningar	1 755 830	1 921 532
Not 11 Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
Amortering efter 5 år	43 400 000	48 400 000
Summa långfristiga skulder	43 400 000	48 400 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2018	Skuld per 2017-12-31
Nordea	2019-10-15	1,20		15 000 000
Nordea	2021-02-10	1,40		11 400 000
Nordea	2021-10-15	1,25		7 000 000
Nordea	2022-09-14	1,60		10 000 000
Summa			0	43 400 000
Summa långfristiga skulder				43 400 000

Handwritten signatures and initials:
 GSA
 VC
 FR

NOTER

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	26 093	39 648
Förutbetalda avgifter/hyror	740 652	760 707
Upplupen fjärrvärmekostnad	265 024	262 917
Upplupet styrelsearvode inkl soc. avg.	160 862	160 862
Övriga upplupna kostnader	72 334	106 684
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 264 965	1 330 818

Övriga noter

Not 13 Skulder för vilka säkerheter ställts	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	80 000 000	80 000 000
Summa ställda säkerheter	80 000 000	80 000 000

Vällingby 2018- 05-17

Markku Hjerpe



Jari Hokkanen



Victor Lundin



Frida Rydevik



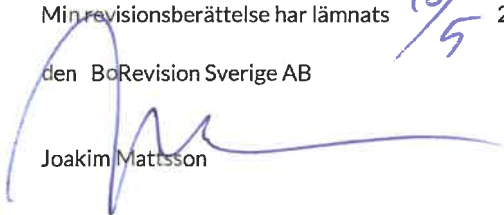
Leif Sten



Min revisionsberättelse har lämnats 18/5 2018.

den BoRevision Sverige AB

Joakim Mattsson



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fyrfärgspennan 1, org.nr. 769623-2524

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fyrfärgspennan 1 för år 2017.

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 2017 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 för föreningen.

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 revisionsmed 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fyrfärgspennan 1 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 föreningen 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 den 18/5 2018

.....
Joakim Mattsson
BoRevision AB