

Årsredovisning

2016-01-01 – 2016-12-31

Brf Fyrfärgspennan 1

Orgnr 769623-2524



Vällingby Centrum första halvan av 1950-talet 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

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 2016-12-31 649 800 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 156 upplåtna med bostadsrätt och 34 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.

Tekniska beskrivningen av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Eldragning 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 HSB Stockholm. 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

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 205 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 37. Antalet medlemmar som avgått under året är 29. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 213. Under året har 20 överlåtelse skett och 4 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen har vid årets slut 34 bostadshyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 120 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 448 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2016-05-19 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ann-Mari Broberg	ordf./ekonomiansvarig
Inger Ohlsson	sekr./ekonomiansvarig
Sylvia Bjurström tom 161031	ledamot
Ewa Bergsten	ledamot
Richard Badawi	ledamot
Katarina Åkerlund	suppleant

BoRevision har valts som **revisor**.

Valberedningen består av Louise Naversten och Chiya Zerdest, varav den förstnämnda är sammankallande.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 17 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

- Bredablick har tagit fram en underhållsplan som täcker 50 år.
- Dörrar i cykelrum och barnvagnsrum på Vittangigatan är bytta.
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts under året.
- Alla nydragningar av el i lägenheterna är slutförda.
- Under en försöksperiod har styrelsen beslutat att ta bort alla papperskorgar på Vittangigatan.

- Föreningen har gjort barnvagnsrum i Jämtlandsgatan 150.
- Rivning av trappa mellan parkeringen Vittangigatan och Jämtlandsgatan 150 är påbörjad.
- Månadsbrev har kontinuerligt satts upp i portarna, åtta månadsbrev under 2016.
- Under två tillfällen 2016 hyrdes två containrar där boende kunde slänga sina grovsopor.

Föreningens resultat för år 2016 är -781 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2015 som var 591 Kkr. Förändringen beror främst på att föreningen har haft ökade kostnader för reparationer och underhåll.

En av föreningens enskilt största kostnadsposter är räntekostnaden och den har under år 2016 minskat vilket har ett samband med lägre räntenivåer.

I resultatet för år 2016 ingår avskrivningar med 1 606 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet 825 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelse gör föreningen ett positivt kassaflöde med 1 350 Kkr. Anledningen till detta är att föreningen under året har upplåtit fyra lägenheter som har inbringat 8,7 Mkr. Totalt har föreningen amorterat 8 Kkr och lagt ner 95 Kkr i investeringar. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade men i samband med budgetarbetet inför år 2017 beslutade föreningen om en avgiftshöjning på 6 procent från och med 1 januari 2017.

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

Genomförd åtgärd	Kkr
Byte el i lägenheter	503
Renovering lägenheter	200
OVK	248

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 22 400 Kkr, se nedan. 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	2020	12 900
Fönsterbyte	2020	9 500

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	132 139 375	9 526 242	786 708	-3 403 314	591 182	139 640 192
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			393 354	-393 354		
lanspråktagande yttre fond						
Balanseras i ny räkning				591 182	-591 182	
Upplåtelser	3 058 050	5 661 950				8 720 000
Kapitaltillskott						
Årets resultat					-780 719	-780 719
Belopp vid årets utgång	135 197 425	15 188 192	1 180 062	-3 205 487	-780 719	147 579 473

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, Kkr	8 899	8 993	8 821	8 451	1 497
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-781	591	-1 670	-826	-120
Soliditet, %	74	70	68	60	59
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	666	671	673	624	630
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	5 194	6 188	6 662	9 217	9 563
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	14 508	14 499	14 571	14 568	14 589
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,51	2,66	3,35	3,67	5,95
Fastighetens belåningsgrad, % **	25	29	31	42	41

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

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

EB
B
RB
18

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-3 205 487
Årets resultat	-780 719
	<hr/>
	-3 986 206
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	434 154
I ny räkning överföres	-4 420 360
	<hr/>
	-3 986 206

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.



EB RB 10

RESULTATRÄKNING

	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	8 898 857	8 993 023
Summa rörelsens intäkter m.m.		8 898 857	8 993 023
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-5 818 045	-4 647 005
Övriga externa kostnader	4	-735 345	-406 864
Personalkostnader	5	-235 966	-227 564
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 605 631	-1 600 095
Summa rörelsens kostnader		-8 394 987	-6 881 528
Rörelseresultat		503 870	2 111 495
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		33 117	26 857
Räntekostnader		-1 317 706	-1 547 170
Summa finansiella poster		-1 284 589	-1 520 313
Resultat efter finansiella poster		-780 719	591 182
Årets resultat		-780 719	591 182

EB B
RB it

BALANSRÄKNING

		2016-12-31	2015-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	189 871 408	191 476 475
Inventarier, verktyg och installationer	7	94 095	0
Summa materiella anläggningstillgångar		189 965 503	191 476 475
Summa anläggningstillgångar		189 965 503	191 476 475
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		52 551	161 199
Övriga fordringar		13 862	4 865
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	427 474	334 676
Summa kortfristiga fordringar		493 887	500 740
Kassa och bank		9 230 317	7 880 575
Summa omsättningstillgångar		9 724 204	8 381 315
SUMMA TILLGÅNGAR		199 689 707	199 857 790



EB
RB is

BALANSRÄKNING

2016-12-31

2015-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

150 385 617

141 665 617

Fond för yttre underhåll

1 180 062

786 708

Summa bundet eget kapital

151 565 679

142 452 325

Ansamlad förlust

Balanserad vinst eller förlust

-3 205 487

-3 403 315

Årets resultat

-780 719

591 182

Summa ansamlad förlust

-3 986 206

-2 812 133

Summa eget kapital

147 579 473

139 640 192

Avsättningar

9

Avsättning

1 921 532

2 250 375

Summa avsättningar

1 921 532

2 250 375

Långfristiga skulder

10

Skulder till kreditinstitut

48 400 000

56 400 000

Summa långfristiga skulder

48 400 000

56 400 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

439 408

301 122

Aktuell skatteskuld

15 165

15 691

Övriga skulder

3 311

4 472

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

1 330 818

1 245 938

Summa kortfristiga skulder

1 788 702

1 567 223

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

199 689 707

199 857 790

EB B in RB

KASSAFLÖDESANALYS

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	503 870	2 111 495
Justeringar för avskrivningar	1 605 631	1 600 095
Erhållen ränta mm	33 117	26 857
Erlagd ränta	-1 317 706	-1 547 170
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	824 912	2 191 277
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	108 648	-153 428
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-101 795	4 035
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	138 286	-1 399
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	83 193	-248 637
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 053 244	1 791 848
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-94 660	0
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	8 720 000	3 405 000
Inre repfond	-328 842	-599 821
Amortering långfristiga lån	-8 000 000	-3 600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	391 158	-794 821
Förändring av likvida medel	1 349 742	997 027
Likvida medel vid årets början	7 880 575	6 883 547
Likvida medel vid årets slut	9 230 317	7 880 575

EB RB

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 1 268 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	2016	2015
	Årsavgifter bostäder	6 204 549	6 119 435
	Hyresintäkter bostäder	2 195 892	2 396 782
	Hyresintäkter lokaler	374 641	413 545
	Övriga hyresintäkter	123 775	63 261
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	8 898 857	8 993 023



EB RB is

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2016	2015
	Städ	125 589	122 280
	Reparationer och underhåll	1 382 078	492 546
	Fjärrvärme	1 786 022	1 688 606
	Sophämtning	223 168	226 147
	Tomträttsavgäld	649 800	649 800
	Fastighetsel	131 584	157 118
	Vatten	277 895	246 510
	Fastighetsskötsel	209 993	198 459
	Försäkringspremier	131 700	126 370
	Fastighetssavgift/skatt	258 100	257 350
	Övriga driftkostnader	736 775	481 819
	Summa driftkostnader	5 912 704	4 647 005

Not 4	Övriga externa kostnader	2016	2015
	Revisionsarvode	34 257	33 000
	Medlemskap Bostadsrätterna	9 310	9 310
	Arvode ekonomisk förvaltning	186 704	181 967
	Bankkostnader	8 844	8 622
	Övriga försäljningskostnader	299 911	59 588
	Konsultarvoden	76 393	6 116
	Telefon	17 206	19 558
	Övriga kostnader	102 720	88 703
	Summa övriga externa kostnader	735 345	406 864

Not 5	Personalkostnader	2016	2015
	Styrelsearvoden	184 609	178 000
	Sociala kostnader	51 357	49 564
	Summa personalkostnader	235 966	227 564

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	195 141 597	195 141 597
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	195 141 597	195 141 597
	Ingående avskrivningar	-3 665 122	-2 065 027
	Årets avskrivningar	-1 605 067	-1 600 095
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 270 189	-3 665 122
	Utgående redovisat värde	189 871 408	191 476 475
	Redovisat värde byggnader	189 871 408	191 476 475
	Summa redovisat värde	189 871 408	191 476 475

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	144 718 000	131 118 000
varav byggnader:	88 718 000	83 524 000

NOTER

Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2016-12-31	2015-12-31
	Inköp	94 659	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	94 659	0
	Årets avskrivningar	-564	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-564	0
	Utgående redovisat värde	94 095	0

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsförsäkring	43 807	42 261
	Tomträttsavgäld	162 450	162 450
	Fastighetskötsel	54 184	50 518
	Övriga förutbetalda kostnader	167 033	79 447
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	427 474	334 676

Not 9	Avsättningar	2016-12-31	2015-12-31
	Inre repfond	1 921 532	2 250 375
	Summa avsättningar	1 921 532	2 250 375

Not 10	Långfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	0	1 200 000
	Amortering efter 5 år	48 400 000	55 200 000
	Summa långfristiga skulder	48 400 000	56 400 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2017	Skuld per 2016-12-31
Nordea	2017-03-15	0,14		11 400 000
Nordea	2019-10-16	1,20		15 000 000
Nordea	2021-10-15	1,25		7 000 000
Nordea	2017-10-18	4,05		15 000 000
Summa			0	48 400 000
Avgår kortfristig del				0
Summa långfristiga skulder				48 400 000

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Upplupna räntekostnader	39 648	66 214
	Förutbetalda avgifter/hyror	760 707	706 057
	Upplupen fjärrvärmekostnad	262 917	235 916
	Upplupet styrelsearvode inkl soc. avg.	160 862	160 862
	Övriga upplupna kostnader	106 684	76 889
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 330 818	1 245 938


EB
i RB

NOTER

Övriga noter

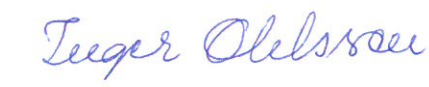
Not 12	Skulder för vilka säkerheter ställts	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	80 000 000	80 000 000
	Summa ställda säkerheter	80 000 000	80 000 000

Vällingby 2017-05-03


Ann-Mari Broberg


Ewa Bergsten

Rikard Badawi


Inger Ohlsson



Min revisionsberättelse har lämnats den $\frac{4}{5}$ 2017.


Joakim Mattsson
BoRevision Sverige AB

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 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 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 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.



BoRevision

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 2016 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelse 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 4/5 2017

Joakim Mattsson
BoRevision AB