



Org Nr: 769618-0095

## Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Färgpennan 2

Org.nr: 769618-0095

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

## Förvaltningsberättelse 2020.

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 2020 - 06 - 16 och därpå påföljande styrelse konstituering haft följande sammansättning

	Vald till stämman
Britt Marie Axelsson Ordförande	2021
Lotte Eriksson Ledamot	2021
Marianne Malmberg Ledamot	2021
Elin Desmo Suppleant	2021

Styrelsen har under året hållit 40 protokollförda sammanträden inklusive konstituerande möte efter stämman.

Till revisor för tiden intill nästa ordinarie stämma hållits valdes PwC Sverige.

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

Föreningsstämman reserverade 100 000 kr inklusive sociala avgifter och skatt 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 tre plan och källare. På fastigheten finns även en mindre byggnad, grovsoprum. Bostadshuset innehåller tolv lägenheter och en källarlokal. Nybyggnadsår och värdeår 1940. Tolv lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Total boyta 540 m<sup>2</sup>, lokalyta 18 m<sup>2</sup>.

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

Föreningen har ny förvaltare HSB Stockholm f o m 1 februari 2019. Föreningen har haft ett avtal med HSB Stockholm om rådgivning förvaltartjänst, ekonomisk förvaltning och fastighetsskötsel.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Verksamhetsberättelse.

\*Årlig systematisk brandskyddsbesiktning gjord av Brandsäkra.

\*Upphandling av ny leverantörer för underhållsplan klar; Sustend.

Rekommenderade åtgärder från dem utförda under 2020

- avlastarbänk i grovsoprummet
- förstudie av värmerör

\*Dragning av trefas till spisen i samtliga lägenheter gjort i februari som föreningen bekostade enligt beslut på tidigare stämma.

\*Fas ett av injustering av värmen i fastigheten och byte av radiatorventiler gjord i oktober, fas två planerad till q1 2021.

\*Föreningens källarlokal uthyrd f o m 15 juni 2020.

\*Föreningens kvarvarande lån på Se banken omförhandlat till 0,86% ränta bundet i två år.

\*Styrelsen beslutade om höjning av årsavgiften f o m 1 februari 2021.

\*Planerade åtgärder 2021 – 2022;

- spolning, filmning och analys avloppsstammar och dagvattenledningar i fastigheten
- relining avloppsstammar i bottenplatta
- renovering av trapphusen
- fasader

Styrelsen Färgpennan 2, Hägersten.

6 april 2021

## Flerårsöversikt

### Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	851	785	799	870	1 023
Totala intäkter kr/kvm*	904	785	789	963	998
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	-622	-855	-1 078		
Belåning, kr/kvm	2 688	2 688	2 688	2 609	2 609
Räntekänslighet	3%	4%	3%	3%	4%
Totala driftkostnader kr/kvm	1 495	1 611	1 323		
Energikostnader kr/kvm	226	230	229	174	185

\*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

### Förklaring av nyckeltal

#### Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

#### Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras medlemmarna räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

#### Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

#### Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

#### Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

#### Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmarna fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

#### Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	504	438	440	537	557
Resultat efter finansiella poster	-479	-933	-699	-248	-1 180
Soliditet	85%	85%	83%	84%	84%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

## Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	8 073 126	6 649 378	467 029	-3 730 376	-933 066
Reservering till fond 2020			1 068 141	-1 068 141	
Ianspråktagande av fond 2020			-35 170	35 170	
Balanserad i ny räkning				-933 066	933 066
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					-478 985
Belopp vid årets slut	8 073 126	6 649 378	1 500 000	-5 696 413	-478 985

## Förslag till disposition av årets resultat

### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-4 663 442
Årets resultat	-478 985
Reservering till underhållsfond	-1 068 141
Ianspråktagande av underhållsfond	35 170
Summa till stämmans förfogande	<b>-6 175 398</b>

### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>-6 175 398</b>
-------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



Org Nr: 769618-0095

## Bostadsrättsföreningen Färgpennan 2

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	504 428	437 914
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-677 749	-1 008 575
Övriga externa kostnader	Not 3	-94 605	-148 409
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-97 256	-100 679
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-96 589	-97 322
Summa rörelsekostnader		-966 199	-1 354 985
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-461 771</b>	<b>-917 071</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	98	30
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-17 312	-16 024
Summa finansiella poster		-17 214	-15 994
<b>Årets resultat</b>		<b>-478 985</b>	<b>-933 066</b>

h



Org Nr: 769618-0095

**Bostadsrättsföreningen Färgpennan 2**

<b>Balansräkning</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>8 765 825</u>	<u>8 862 414</u>
		8 765 825	8 862 414
Summa anläggningstillgångar		<u>8 765 825</u>	<u>8 862 414</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	33
Övriga fordringar	Not 8	91 230	48 900
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	<u>84 130</u>	<u>79 778</u>
		175 360	128 711
Kassa och bank	Not 10	2 908 309	3 377 020
Summa omsättningstillgångar		<u>3 083 669</u>	<u>3 505 731</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>11 849 494</u></b>	<b><u>12 368 145</u></b>

/s

**Bostadsrättsföreningen Färgpennan 2**

<b>Balansräkning</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	14 722 504	14 722 504
Yttre underhållsfond	1 500 000	467 029
	<u>16 222 504</u>	<u>15 189 533</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-5 696 413	-3 730 376
Årets resultat	-478 985	-933 066
	<u>-6 175 398</u>	<u>-4 663 442</u>
Summa eget kapital	<u>10 047 106</u>	<u>10 526 091</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 1 500 000	1 500 000
	<u>1 500 000</u>	<u>1 500 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	45 025	140 355
Skatteskulder	512	0
Övriga skulder	Not 12 4 000	29 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 252 851	171 999
	<u>302 388</u>	<u>342 053</u>
Summa skulder	<u>1 802 388</u>	<u>1 842 053</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>11 849 494</u></b>	<b><u>12 368 145</u></b>





Org Nr: 769618-0095

**Bostadsrättsföreningen Färgpennan 2**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-478 985	-933 066
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	96 589	97 322
Kassaflöde från löpande verksamhet	-382 396	-835 744
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 996	-29 469
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-39 665	43 038
Kassaflöde från löpande verksamhet	-428 058	-822 175
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Inbetalda insatser	0	2 710 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	2 710 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-428 058</b>	<b>1 887 825</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 422 299</b>	<b>1 534 474</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 994 242</b>	<b>3 422 299</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.



Org Nr: 769618-0095

## Bostadsrättsföreningen Färgpennan 2

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).  
Belopp anges i kronor om inget annat anges.  
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.  
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1,00 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 100 år från färdigställandetiden.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

#### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.



Org Nr: 769618-0095

**Bostadsrättsföreningen Färgpennan 2**

<b>Noter</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Not 1    Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	459 360	423 961
Hyror	57 272	85 802
Övriga intäkter	5 666	1 641
Bruttoomsättning	<u>522 298</u>	<u>511 404</u>
Avgifts- och hyresbortfall	<u>-17 870</u>	<u>-73 490</u>
	<b>504 428</b>	<b>437 914</b>
<b>Not 2    Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	55 153	106 279
Reparationer	209 206	169 035
El	9 097	10 057
Uppvärmning	96 524	98 831
Vatten	20 704	19 215
Sophämtning	46 244	42 362
Fastighetsförsäkring	35 518	33 091
Kabel-TV och bredband	8 247	6 077
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	18 948	18 324
Förvaltningsarvoden	73 247	84 861
Tomträttsavgäld	69 100	61 200
Övriga driftkostnader	591	581
Planerat underhåll	35 170	358 662
	<u>677 749</u>	<u>1 008 575</u>
<b>Not 3    Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	7 797	7 633
Administrationskostnader	25 772	113 694
Extern revision	17 500	19 125
Konsultkostnader	39 396	3 907
Medlemsavgifter	4 140	4 050
	<u>94 605</u>	<u>148 409</u>
<b>Not 4    Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	76 092	69 000
Sociala avgifter	21 164	31 679
	<u>97 256</u>	<u>100 679</u>
<b>Not 5    Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	68	0
Övriga ränteintäkter	30	30
	<u>98</u>	<u>30</u>
<b>Not 6    Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	17 312	15 646
Övriga räntekostnader	0	378
	<u>17 312</u>	<u>16 024</u>



Org Nr: 769618-0095

**Bostadsrättsföreningen Färgpennan 2**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	9 639 235	9 639 235
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>9 639 235</b>	<b>9 639 235</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-776 821	-679 499
Årets avskrivningar	-96 589	-97 322
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-873 410</b>	<b>-776 821</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 765 825</b>	<b>8 862 414</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	5 000 000	5 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	180 000	180 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	6 000 000	6 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>11 180 000</b>	<b>11 180 000</b>
<b>Not 8 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	5 297	3 509
Skattefordran	0	112
Avräkningskonto HSB Stockholm	85 933	45 279
	<b>91 230</b>	<b>48 900</b>
<b>Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	84 130	79 778
	<b>84 130</b>	<b>79 778</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 10 Kassa och bank</b>		
SEB	2 908 309	3 377 020
	<b>2 908 309</b>	<b>3 377 020</b>



Org Nr: 769618-0095

**Bostadsrättsföreningen Färgpennan 2**

Noter

2020-12-31

2019-12-31

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	31486556	0,86%	2021-03-28	1 500 000	0
				1 500 000	0

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

1 500 000

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del****1 500 000**

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

4 500 000

4 500 000

**Not 12 Övriga skulder**

Depositioner	4 000	0
Källskatt	0	29 700
	<b>4 000</b>	<b>29 700</b>

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	134	133
Förutbetalda hyror och avgifter	40 396	36 426
Övriga upplupna kostnader	212 321	135 440
	<b>252 851</b>	<b>171 999</b>

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

**Not 14 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut



Org Nr: 769618-0095

**Bostadsrättsföreningen Färgpennan 2**

**Noter**

**2020-12-31 2019-12-31**

Stockholm, den 2021-04-15

Britt Marie Axelsson  
Britt-Marie Axelsson

Lotte Eriksson  
Lotte Eriksson

Marianne Malmberg  
Marianne Malmberg

Vår revisionsberättelse har 2021-04-15 lämnats beträffande denna årsredovisning

AnnChristin Eriksson  
PwC



## 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 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### 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 misstag.

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 misstag, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella 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 Färgpenan 2 för år 2020 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 betryggande sätt.

### 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.

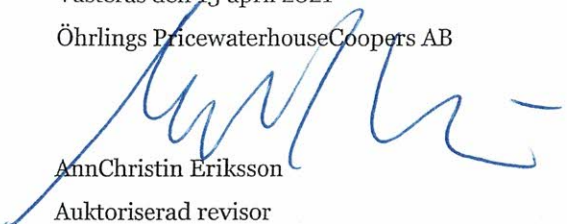




Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. 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 15 april 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



AnnChristin Eriksson

Auktoriserad revisor