

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Brf Fyrfärgspennan 1

Orgnr 769623-2524



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

GR
HL
Yll
AB

Innehållsförteckning

| | |
|------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 3 |
| Resultaträkning | 6 |
| Balansräkning | 7 |
| Kassaflödesanalys | 9 |
| Noter | 10 |
| Underskrifter | 14 |

Kontaktinformation

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

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org.nr 559108-7738.
Tel: 018 - 66 01 60 (kundtjänst)
Mail: info@simpleko.se
www.simpleko.se

ALL

G

Staff.
yu AB

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 2020-12-31 649 800 kr. Avtalet gäller till och med 2022.

Den totala byggnadsytan uppgår till 11 685 kvm, varav 11 238 kvm utgör lägenhetsyta och 447 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning

43 st 1 rum och kök
94 st 2 rum och kök
36 st 3 rum och kök
15 st 4 rum och kök
2 st 5 rum och kök

Av dessa lägenheter är 160 upplåtna med bostadsrätt och 30 med hyresrätt, en lägenhet är under ombildning till bostadsrätt.

Föreningen har 3 uthyrda lokaler och 10 förråd.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Folksam 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 |
|---|------|
| Smidesstaket uppsatt i backen ner mot valvet vid VtG 25 | 2019 |
| Diverse tätningar och lufttaggregatsarbeten Förskolan Ekorrbacken | 2019 |
| Byte APTUS-operatör | 2019 |
| Stamspolning | 2019 |
| Trästaket har satts upp mot JG 152 | 2018 |
| Portrenovering på VtG | 2018 |
| Installation av postboxar JG 150 | 2018 |
| Smidesstaket har satts upp | 2018 |
| Ventilationsarbete Fsk. Ekorrbacken | 2018 |
| En mur har byggts utanför JG 150 | 2018 |
| Påfyllning av jord i backen vid JG 150. | 2018 |
| Matkällare ombyggd till förråd | 2017 |
| Fallskyddsräcken runt fastigheten på VtG | 2017 |
| Utbyte av portar på VtG | 2017 |
| Trapphusmålning på VtG och JG | 2017 |
| Byte dörrar cykelrum och barnvagnsrum | 2016 |
| OVK | 2016 |
| Rivning trappa mot JG | 2016 |
| Borttagning papperskorgar | 2016 |
| Eldragning och armaturer i trapphusen på VtG | 2015 |
| I ordningställande av cykel och bvrums barnvagnsrum på JG 150. | 2015 |

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-06-01 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2012-08-06. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-11-10.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

All

G

gh
AB

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 197. Nyttillkomna medlemmar under året är 12. Antalet medlemmar som utträtt under året är 20. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 205. Under året har 11 överlåtelser skett.

Föreningen har vid årets slut 30 bostads-hyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 190 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 476 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-05-13 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

| | |
|---------------------|-----------|
| Leif Steen | ledamot |
| Thomas Yee Kong Foo | ledamot |
| Jari Hokkanen | ledamot |
| Ylva Kindersås | ledamot |
| Anneli Bengtsson | ledamot |
| Susanne Lindvall | suppleant |
| Sven Matell | suppleant |

BoRevision har valts som **revisor**.

Valberedningen består av Ann-Christine Hokkanen och Benjamin Emparan 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

- Bytt två frånluftsfläktar på VtG. Återstående byts 2021.
- Energioptimering inkopplad samt övervakning av temperatur, ventilation och fjärrvärme-UC mot Internettjänst

- Planterat buskar utanför varje port
- Ny trappa utanför VtG 41 inkl. asfaltering
- Rensning av stuprör
- Nytt utebord JG 150
- Uppstart av sortering av matavfall
- Provmontage nya fönster
- Corona pandemin har påverkat möjligheten att utföra service på fastigheten, ingen kritisk påverkan dock
- Fönsterbytesentreprenaden beställd

Föreningens resultat för år 2020 är en förlust med 291 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2019 som var en vinst på 1 178 Kkr. Förändringen beror på att föreningen haft högre underhålls- driftskostnader under 2020.

I resultatet för år 2020 ingår avskrivningar. Avskrivningar är en bokförings-mässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Ser man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde med 772 Kkr. 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.

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

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet, se tabell planerade åtgärder. 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 för byte av fönster är beräknade av styrelsen och finns i den underhållsplan som tagits fram.

| Planerad åtgärd | År | Kostnad |
|------------------|------|----------|
| Fönsterbyte | 2021 | 13,4 Mkr |
| Miljöstuga JIG | 2021 | 500 Tkr |
| Frånluftsfläktar | 2021 | 408 Tkr |

Förändring Eget kapital

| | Inbetalda insatser | Upplåtelse-avgifter | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Total |
|--|--------------------|---------------------|--------------------------|---------------------|----------------|-------------|
| Belopp vid årets ingång | 137 908 200 | 20 907 417 | 3 368 655 | -8 804 555 | 1 177 538 | 154 557 255 |
| Resultatdisp enl stämman: | | | | | | |
| Avsättning till fond för yttre underhåll | | | 516 159 | -516 159 | | |
| Balanseras i ny räkning | | | | 1 177 538 | -1 177 538 | |
| Årets resultat | | | | | -291 060 | -291 060 |
| Belopp vid årets utgång | 137 908 200 | 20 907 417 | 3 884 814 | -8 143 176 | -291 060 | 154 266 195 |

Flerårsöversikt

| | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning, Kkr | 9 289 | 9 369 | 9 237 | 9 233 | 8 899 |
| Resultat efter finansiella poster, Kkr | -291 | 1 178 | 335 | -2 965 | -781 |
| Soliditet, % | 76,9 | 76,8 | 76,7 | 76,0 | 73,9 |
| Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 718 | 718 | 718 | 718 | 671 |
| Lån per kvm bostadsrättsyta, kr | 4 538 | 4 580 | 4 580 | 4 628 | 5 194 |
| Insats per kvm bostadsrättsyta, kr | 14 553 | 14 553 | 14 553 | 16 505 | 16 138 |
| Genomsnittlig skuldränta, % * | 1,14 | 1,42 | 1,35 | 1,99 | 2,95 |
| Fastighetens belåningsgrad, % ** | 23,4 | 23,4 | 23,2 | 23,0 | 25,3 |

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

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

Resultatdisposition

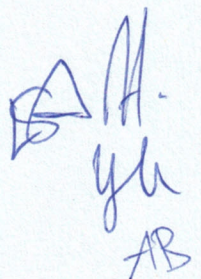
| | |
|--|------------|
| Förslag till behandling av föreningens resultat: | |
| Balanserat resultat | -8 143 176 |
| Årets resultat | -291 060 |
| | <hr/> |
| | -8 434 236 |
| Styrelsen föreslår att: | |
| Till fond för yttre underhåll avsätts | 516 159 |
| Ur fond för yttre underhåll ianspråkats | -1 700 000 |
| I ny räkning överföres | -7 250 395 |
| | <hr/> |
| | -8 343 236 |

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.

[Handwritten signatures and initials]

RESULTATRÄKNING

| | | 2020-01-01 | 2019-01-01 |
|---|-----|-------------------|-------------------|
| | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| Rörelsens intäkter m.m. | | | |
| Årsavgifter och hyresintäkter | 2 | 9 289 411 | 9 369 220 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | -2 200 | 110 418 |
| Summa rörelsens intäkter m.m. | | 9 287 211 | 9 479 638 |
| | | | |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Driftkostnader | 4 | -6 718 166 | -5 449 366 |
| Övriga externa kostnader | 5 | -538 654 | -420 278 |
| Personalkostnader | 6 | -248 647 | -239 552 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 613 605 | -1 609 651 |
| Summa rörelsens kostnader | | -9 119 072 | -7 718 847 |
| | | | |
| Rörelseresultat | | 168 139 | 1 760 791 |
| | | | |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter | | 32 639 | 32 928 |
| Räntekostnader | | -491 838 | -616 181 |
| Summa finansiella poster | | -459 199 | -583 253 |
| | | | |
| Årets resultat | | -291 060 | 1 177 538 |


AB

BALANSRÄKNING

| | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | Not | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader | 7 | 183 466 318 | 185 078 030 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 8 | 86 523 | 88 416 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 183 552 841 | 185 166 446 |
| Summa anläggningstillgångar | | 183 552 841 | 185 166 446 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 71 386 | 14 979 |
| Övriga fordringar | | 5 117 | 8 448 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 9 | 628 221 | 535 319 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 704 724 | 558 746 |
| Kassa och bank | | 16 321 723 | 15 549 699 |
| Summa omsättningstillgångar | | 17 026 447 | 16 108 445 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 200 579 288 | 201 274 891 |

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
yuh AB

BALANSRÄKNING

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | |
| Eget kapital | | |
| Bundet eget kapital | | |
| Medlemsinsatser | 158 815 617 | 158 815 617 |
| Fond för yttre underhåll | 3 884 814 | 3 368 655 |
| Summa bundet eget kapital | 162 700 431 | 162 184 272 |
| Ansamlad förlust | | |
| Balanserad vinst eller förlust | -8 143 176 | -8 804 555 |
| Årets resultat | -291 060 | 1 177 538 |
| Summa ansamlad förlust | -8 434 236 | -7 627 017 |
| Summa eget kapital | 154 266 195 | 154 557 255 |
| Långfristiga skulder | 10 | |
| Skulder till kreditinstitut | 24 200 000 | 43 000 000 |
| Summa långfristiga skulder | 24 200 000 | 43 000 000 |
| Kortfristiga skulder | | |
| Kortfristig del av långfristiga skulder | 18 800 000 | 400 000 |
| Leverantörsskulder | 424 779 | 516 822 |
| Aktuell skatteskuld | 21 030 | 26 029 |
| Övriga skulder | 1 332 412 | 1 419 084 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 1 533 927 | 1 355 701 |
| Skuld till förvaltare | 945 | 0 |
| Summa kortfristiga skulder | 22 113 093 | 3 717 636 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 200 579 288 | 201 274 891 |

yu AB

KASSAFLÖDESANALYS

| | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 168 139 | 1 760 791 |
| Justeringar för avskrivningar | 1 613 605 | 1 609 651 |
| Erhållen ränta mm | 32 639 | 32 928 |
| Erlagd ränta | -491 838 | -616 181 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 1 322 545 | 2 787 189 |
| Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital | | |
| Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar | -56 407 | 15 936 |
| Minskning(+)/ökning(-) av fordringar | -89 571 | -187 675 |
| Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder | -92 043 | -77 640 |
| Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder | 174 172 | 400 830 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 1 258 696 | 2 938 640 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Inre repfond | -86 672 | -198 269 |
| Amortering långfristiga lån | -400 000 | 0 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -486 672 | -198 269 |
| Förändring av likvida medel | 772 024 | 2 740 371 |
| Likvida medel vid årets början | 15 549 699 | 12 809 329 |
| Likvida medel vid årets slut | 16 321 723 | 15 549 699 |

AKK

AB

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 förutom den del av föreningens lån som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

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 1 429 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 | 2020 | 2019 |
|-------|--|------------------|------------------|
| | Årsavgifter bostäder | 6 803 857 | 6 806 341 |
| | Hyresintäkter bostäder | 1 985 597 | 2 027 481 |
| | Hyresintäkter lokaler | 393 478 | 433 405 |
| | Övriga hyresintäkter | 106 479 | 101 993 |
| | Summa årsavgifter och hyresintäkter | 9 289 411 | 9 369 220 |

NOTER

| Not 3 | Övriga rörelseintäkter | 2020 | 2019 |
|-------|---------------------------------------|------------------|------------------|
| | Övr ersättn och intäker | -2 200 | 40 |
| | Försäkringsersättningar | 0 | 110 378 |
| | Summa övriga rörelseintäkter | -2 200 | 110 418 |
| Not 4 | Driftkostnader | 2020 | 2019 |
| | Fastighetsskötsel | 852 423 | 657 472 |
| | Städ | 962 | 179 867 |
| | Reparationer och underhåll | 1 895 342 | 633 579 |
| | Fjärrvärme | 1 600 013 | 1 703 301 |
| | Tomträttsavgäld | 649 800 | 649 800 |
| | Kable-TV/Bredband | 147 718 | 137 137 |
| | Fastighetsel | 166 336 | 143 432 |
| | Vatten | 352 494 | 306 947 |
| | Sophämtning | 238 194 | 220 008 |
| | Försäkringspremier | 218 890 | 197 103 |
| | Fastighetssavgift/skatt | 292 040 | 282 830 |
| | Övriga driftkostnader | 393 954 | 337 890 |
| | Summa driftkostnader | 6 718 166 | 5 449 366 |
| Not 5 | Övriga externa kostnader | 2020 | 2019 |
| | Revisionsarvode | 29 790 | 30 000 |
| | Medlemskap Bostadsrätterna | 9 690 | 9 500 |
| | Arvode ekonomisk förvaltning | 202 340 | 193 693 |
| | Bankkostnader | 9 336 | 8 722 |
| | Konsultarvoden | 151 196 | 77 096 |
| | Telefon | 6 949 | 11 555 |
| | Övriga externa kostnader | 129 353 | 89 712 |
| | Summa övriga externa kostnader | 538 654 | 420 278 |
| Not 6 | Personalkostnader | 2020 | 2019 |
| | Styrelsearvoden | 189 200 | 185 991 |
| | Sociala avgifter | 59 447 | 53 561 |
| | Summa personalkostnader | 248 647 | 239 552 |

ML

GR

AB
yu

NOTER

Noter till balansräkningen

| Not 7 | Byggnader | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-------|---|--------------------|--------------------|
| | Ingående anskaffningsvärde | 195 171 555 | 195 171 597 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 195 171 555 | 195 171 597 |
| | Ingående avskrivningar | -10 093 525 | -8 485 767 |
| | Årets avskrivningar | -1 611 712 | -1 607 758 |
| | Utgående ackumulerade avskrivningar | -11 705 237 | -10 093 525 |
| | Utgående redovisat värde | 183 466 318 | 185 078 072 |
| | Redovisat värde byggnader | 183 466 318 | 185 078 072 |
| | Summa redovisat värde | 183 466 318 | 185 078 072 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: | 172 053 000 | 172 053 000 |
| | varav byggnader: | 105 053 000 | 105 053 000 |
| Not 8 | Inventarier, verktyg och installationer | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Ingående anskaffningsvärde | 94 659 | 94 659 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 94 659 | 94 659 |
| | Ingående avskrivningar | -6 243 | -4 350 |
| | Årets avskrivningar | -1 893 | -1 893 |
| | Utgående redovisat värde | 86 523 | 88 416 |

AB
yk

NOTER

| | | | |
|--------------|---|-------------------|-------------------|
| Not 9 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Fastighetsförsäkring | 74 157 | 67 485 |
| | Tomträttsavgäld | 162 450 | 162 450 |
| | Förvaltningsarvode | 52 269 | 50 210 |
| | Övriga förutbetalda kostnader | 339 345 | 255 174 |
| | Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 628 221 | 535 319 |

| | | | |
|---------------|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Not 10 | Långfristiga skulder | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Amortering inom 2 till 5 år | 1 600 000 | 1 600 000 |
| | Amortering efter 5 år | 22 600 000 | 41 400 000 |
| | Summa långfristiga skulder | 24 200 000 | 43 000 000 |

| Kreditgivare | Villkorsändring | Ränta % | Amortering 2021 | Skuld per 2020-12-31 |
|---|---|---------|--------------------|-------------------------|
| Nordea | 2021-10-15 | 1,25 | 0 | 7 000 000 |
| Nordea | 2022-09-14 | 1,60 | 0 | 10 000 000 |
| Nordea | 2021-02-10 | 1,40 | 0 | 11 400 000 |
| Nordea | 2024-10-16 | 1,10 | 400 000 | 14 600 000 |
| Summa | | | 400 000 | 43 000 000 |
| <i>Kortfristig del av långfristiga skulder:</i> | | | | |
| | Amortering 2021 | | | -400 000 |
| | Lån för villkorsändring under 2021 | | | -18 400 000 |
| | Summa långfristiga skulder | | | 24 200 000 |

AK

6

AB

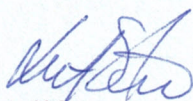
NOTER

| Not 11 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--------|---|------------------|------------------|
| | Upplupna räntekostnader | 39 506 | 40 093 |
| | Förutbetalda avgifter/hyror | 816 371 | 766 743 |
| | Upplupet styrelsearvode inkl soc. avg. | 160 862 | 160 862 |
| | Övriga upplupna kostnader | 517 188 | 388 003 |
| | Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 1 533 927 | 1 355 701 |

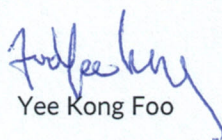
Övriga noter

| Not 12 | Ställda säkerheter | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--------|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckningar | 80 000 000 | 80 000 000 |
| | Summa ställda säkerheter | 80 000 000 | 80 000 000 |

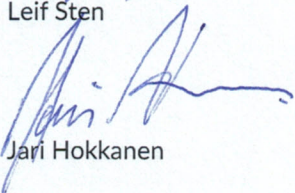
Vällingby 2020-05-06



Leif Sten



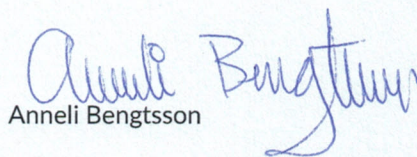
Yee Kong Foo



Jari Hokkanen



Ylva Kindersås



Anneli Bengtsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7/5 2021.

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 2020.

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 2020 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 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

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 misstag, 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 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 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 misstag, 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 misstag, 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 Fyrfågspennan 1 för år 2020 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 7/5 2021

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB