

Årsredovisning 2025

Brf Fyrfärgspennan 1

769623-2524



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Fyrfärgspennan 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

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

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fyrfärgspennan 1	2012	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet med Stockholm stad har följande löptider och belopp;

2023-10-01 - 2024-09-30 804 200 kronor

2024-10-01 - 2025-09-30 842 200 kronor

2025-10-01 - 2026-09-30 880 200 kronor

Därefter 918 200 kronor/år

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1953.

Föreningen har 23 hyreslägenheter och 167 bostadsrätter om totalt 11 270 kvm och 3 lokaler om 368 kvm. Byggnadernas totalyta är 11 736 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jari Hokkanen	Ordförande
Caroline Andersson	Suppleant
Elina Qvarfordt	Styrelseledamot
Ida Jonasdotter Bjursten	Styrelseledamot

Valberedning

Ann-Christin Hokkanen
Benjamin Emparan

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Joakim Mattsson	Revisor	Kungsbron Borevision
Karl Ekman	Revisorssuppleant	Kungsbron Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2021**
- Asfaltering och påkörningsskydd parkering VtG 41
 - Belysningsstolpar gångväg ner mot JG150
 - Målning av golv och väggar i samtliga undercentraler
 - Snörasskydd valvet VtG 25-27
 - Byte avloppsrör källare VtG 21-25
 - Ny miljöstuga JG150
 - Målning källardörrar, källarfönster & soprumsluckor
 - Byte resterande frånluftsfläktar VtG 8 st, JG 1st
- 2022**
- Fönsterbyte Vtg 3-41 & JG 150
 - Byte torkskåp tvättstuga JG150
 - Radonmätning
 - Filmning av avloppsrör källarplan VtG
 - Installation torkskåp tvättstuga VtG
 - Större vattenskada i lgh JG 150
 - OVK - (Ej godkänd)
- 2023**
- Slutbesiktning fönster
 - Injustering ventilation
 - Vattenskada VtG 39
 - Intagit offerter för solceller
 - Bytt städfirma
 - Återställning vattenskada på JG 150
 - Radonutredning
 - OVK
 - Kanalrensning ventilation
 - Installerat nya kärlskåp hushållssopor
- 2024**
- Byte av undercentralerna vittangigatan
 - Relining vittangigatan 3-9
- 2025**
- Påbörjat arbete med nytt passagesystem
 - Ny styrning av ducar
 - Målning av fönsterfriser

Planerade underhåll

- 2026**
- Påbörja arbete för relining av resterande av vittangigatan
 - Byte av passagesystem

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning NABO
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel NABO

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 3%.

Föreningen har upplåtit en hyresrätt till bostadsrätt.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 214 st. Tillkommande medlemmar under året var 19 och avgående medlemmar under året var 21. Vid räkenskapsårets slut fanns det 212 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 16 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	10 534 182	10 165 611	10 087 366	9 416 985
Resultat efter fin. poster	-4 076 717	-4 744 372	-3 886 442	-3 583 080
Soliditet (%)	78	77	77	75
Yttre fond	10 130 814	7 633 863	5 599 012	2 899 502
Taxeringsvärde	203 850 000	208 417 000	208 417 000	208 417 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	806	775	758	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	75,6	74,5	75,3	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 066	4 136	4 262	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 439	3 483	3 522	-
Sparande / kvm totalyta, kr	118	64	168	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	20	18	18	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	201	203	184	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	69	56	45	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	290	277	246	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,35	2,79	2,72	1,15
Räntekänslighet (%)	5,05	5,34	5,43	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningar. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt och uppgår till 319 tkr. Föreningens sparande för framtida underhåll uppgår till 118 kr per m². Föreningen har amorterat 8 miljoner kronor på sina lån med högst ränta. Styrelsen planerar att höja avgiften med 5 % från och med 2026 och bedömer därmed att föreningen har möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		DISPONERING AV	
	2024-12-31	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	141 836 975	-	2 102 500	143 939 475
Upplåtelseavgifter	27 468 642	-	2 596 500	30 065 142
Fond, yttre underhåll	7 633 863	-	2 496 951	10 130 814
Balanserat resultat	-20 850 695	-4 744 372	-2 496 951	-28 092 018
Årets resultat	-4 744 372	4 744 372	-4 076 717	-4 076 717
Eget kapital	151 344 413	0	622 283	151 966 696

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-28 092 018
Årets resultat	-4 076 717
Totalt	-32 168 735

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	611 550
Att från yttre fond i anspråk ta	-495 161
Balanseras i ny räkning	-32 285 124
	-32 168 735

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 534 182	10 165 611
Övriga rörelseintäkter	3	47 343	90 839
Summa rörelseintäkter		10 581 525	10 256 450
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-7 534 787	-7 248 443
Övriga externa kostnader	9	-595 523	-952 928
Personalkostnader	10	-381 306	-546 607
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 944 986	-5 259 349
Summa rörelsekostnader		-13 456 602	-14 007 327
RÖRELSERESULTAT		-2 875 076	-3 750 878
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		160 462	149 966
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 362 102	-1 143 461
Summa finansiella poster		-1 201 640	-993 495
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 076 717	-4 744 372
ÅRETS RESULTAT		-4 076 717	-4 744 372

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	12, 19	182 013 116	185 863 107
Maskiner och inventarier	13	120 041	132 689
Pågående projekt	14	325 000	892 545
Summa materiella anläggningstillgångar		182 458 157	186 888 341
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		182 458 157	186 888 341
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		167 734	110 988
Övriga fordringar	15	1 677 536	1 661 899
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	723 163	540 625
Summa kortfristiga fordringar		2 568 433	2 313 512
Kassa och bank			
Kassa och bank		10 484 252	6 449 393
Summa kassa och bank		10 484 252	6 449 393
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		13 052 685	8 762 905
SUMMA TILLGÅNGAR		195 510 842	195 651 246

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		174 004 617	169 305 617
Fond för yttre underhåll		10 130 814	7 633 863
Summa bundet eget kapital		184 135 431	176 939 480
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-28 092 018	-20 850 695
Årets resultat		-4 076 717	-4 744 372
Summa ansamlad förlust		-32 168 735	-25 595 067
SUMMA EGET KAPITAL		151 966 696	151 344 413
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	8 700 000	19 962 500
Summa långfristiga skulder		8 700 000	19 962 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	31 662 500	20 850 000
Leverantörsskulder		440 830	537 514
Skatteskulder		27 270	31 945
Övriga kortfristiga skulder		1 000 848	1 328 493
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 712 698	1 596 381
Summa kortfristiga skulder		34 844 146	24 344 333
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		195 510 842	195 651 246

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 875 076	-3 750 878
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	4 944 986	5 259 349
	2 069 910	1 508 471
Erhållen ränta	160 462	149 966
Erlagd ränta	-1 407 206	-1 065 995
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	823 165	592 443
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-235 902	145 186
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-267 583	-587 947
Kassaflöde från den löpande verksamheten	319 680	149 682
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-514 802	-3 363 283
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-514 802	-3 363 283
Finansieringsverksamheten		
Nyupplåtelse	4 699 000	3 845 000
Amortering av lån	-450 000	-450 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	4 249 000	3 395 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	4 053 878	181 399
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	8 093 887	7 912 488
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	12 147 765	8 093 887

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fyrfärgspennan 1 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 - 10,00 %
Stomme och grund	1,79 %
Yttertak	4,66 %
Stamledningar VA	2,52 - 3,33 %
Fönster	2,00 %
El	2,22 %
Ventilation	6,65 %
Hissar	5,82 %
Balkonger	2,82 %
Styr & övervakning	2,50 %
Fastighetsförbättringar	1,00 - 5,00 %
Maskiner och inventarier	2,00 - 20,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	7 999 036	7 645 002
Hysesintäkter, bostäder	1 809 566	1 875 437
Hysesintäkter, lokaler	643 929	518 140
Vatten	32 266	0
Övriga intäkter	49 385	127 032
Summa	10 534 182	10 165 611

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	-12	-10
Erhållna bidrag	17 100	0
Övriga intäkter	4 767	90 849
Övriga rörelseintäkter	25 488	0
Summa	47 343	90 839

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	238 512	240 742
Besiktning och service	122 162	134 247
Städning	299 585	336 906
Trädgårdsarbete	1 243	0
Övrigt	323 923	300 402
Snöskottning	0	46 125
Summa	985 425	1 058 423

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	46 560	77 801
Bostäder	9 417	68 812
Bostäder VVS	0	27 873
Tvättstuga	17 538	53 289
Soprum/miljöanläggning	0	7 511
Dörrar och lås/porttele	14 999	60 838
Övriga gemensamma utrymnen	0	9 349
VA	29 953	78 192
Värme	22 147	4 300
Ventilation	8 437	2 150
El	14 443	44 975
Hissar	136 644	11 931
Tak	26 669	0
Fönster	0	5 000
Balkonger	0	5 640
Gård/markytor	764	0
Försäkringsärende/vattenskada	26 453	37 591
Summa	354 024	495 252

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Bostäder	0	9 608
Trapphus/port/entré	74 223	0
Värme	0	192 063
Ventilation	0	-19 872
El	0	51 250
Fönster	420 938	0
Summa	495 161	233 049

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	237 593	208 252
Uppvärmning	2 358 665	2 373 625
Vatten	812 373	661 668
Sophämtning	439 576	462 665
Summa	3 848 207	3 706 210

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	322 263	301 709
Tomträttsavgälder	851 700	813 700
Kabel-TV	56 024	55 172
Bredband	105 567	98 087
Arvode teknisk förvaltning	160 356	152 972
Fastighetsskatt	356 060	333 870
Summa	1 851 970	1 755 510

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	31 657	36 757
Övriga förvaltningskostnader	134 397	187 122
Juridiska kostnader	150 344	449 049
Revisionsarvoden	41 625	42 500
Ekonomisk förvaltning	187 500	187 500
Konsultkostnader	50 000	50 000
Summa	595 523	952 928

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	276 849	396 326
Löner, arbetare	2 000	12 000
Sociala avgifter	87 607	123 431
Övriga personalkostnader	14 850	14 850
Summa	381 306	546 607

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 357 966	1 142 916
Övriga räntekostnader	4 136	545
Summa	1 362 102	1 143 461

NOT 12, BYGGNAD	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	214 428 363	212 011 375
Årets inköp	1 082 347	2 416 988
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	215 510 710	214 428 363
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-28 565 256	-23 307 803
Årets avskrivning	-4 932 338	-5 257 453
Utgående ackumulerad avskrivning	-33 497 594	-28 565 256
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	182 013 116	185 863 107
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	136 850 000	130 417 000
Taxeringsvärde mark	67 000 000	78 000 000
Summa	203 850 000	208 417 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	148 409	94 659
Årets inköp	0	53 750
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	148 409	148 409
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-15 720	-13 824
Årets avskrivning	-12 648	-1 896
Utgående ackumulerad avskrivning	-28 368	-15 720
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	120 041	132 689

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	892 545	0
Årets investeringar	1 492 867	5 985 303
Omfört till Byggnad	-2 060 412	-5 092 758
Summa pågående arbeten	325 000	892 545

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	11 969	15 351
Övriga fordringar	2 054	2 054
Nabo Klientmedelskonto	1 663 513	1 644 494
Summa	1 677 536	1 661 899

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	245 070	82 717
Fastighetsskötsel	61 982	59 628
Försäkringspremier	109 311	103 655
Kabel-TV	14 133	14 006
Tomträtt	220 050	210 550
Bredband	23 579	23 194
Förvaltning	49 038	46 875
Summa	723 163	540 625

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek	2026-11-11	2,27 %	13 400 000	13 400 000
Nordea Hypotek	2026-11-11	2,27 %	7 000 000	7 000 000
Nordea Hypotek	2027-08-27	4,17 %	9 100 000	9 500 000
Nordea Hypotek	2026-02-18	3,97 %	10 862 500	10 912 500
Summa			40 362 500	40 812 500
Varav kortfristig del			31 662 500	20 850 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 112 500 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	104 703	95 370
EI	20 445	20 637
Uppvärmning	338 371	307 091
Utgiftsräntor	139 754	184 858
Vatten	186 913	109 615
Förutbetalda avgifter/hyror	922 512	878 810
Summa	1 712 698	1 596 381

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

80 000 000

2024-12-31

80 000 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-25.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Elina Qvarfordt
Styrelseledamot

Ida Jonasdotter Bjursten
Styrelseledamot

Jari Hokkanen
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Kungsbron Borevision
Joakim Mattsson
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

01.04.2026 14:13

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 26.03.2026 09:11

DOCUMENT ID:

HkxFHqPzjZx

ENVELOPE ID:

SytS9wfibl-HkxFHqPzjZx

DOCUMENT NAME:

Brf Fyrfärgspennan 1, 769623-2524 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

90c8b6a7f457fee009d7fed53f401090f5e811f0b1ec1180fa027d440610330f6dcecf29482d139bca7829380ee504f66dc419bd4c72d7517ebc5f034300c4f1

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant







eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ÅSA ELINA QVARFORDT wikstromelina@gmail.com	 Signed Authenticated	26.03.2026 09:15 26.03.2026 09:15	eID Low	Swedish BankID IP: 90.227.71.191
2. JARI HOKKANEN jaris.bt@gmail.com	 Signed Authenticated	26.03.2026 10:49 26.03.2026 10:45	eID Low	Swedish BankID IP: 83.191.105.226
3. Ida Josefina Jonasdatter Bjursten ida.bjursten@outlook.com	 Signed Authenticated	26.03.2026 14:55 26.03.2026 14:54	eID Low	Swedish BankID IP: 130.229.150.167
4. Joakim Mattsson joakim.mattsson@kungsbo ronborevision.se	 Signed Authenticated	01.04.2026 14:13 01.04.2026 14:12	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fyrfärgspennan 1

Org.nr 769623-2524

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fyrfärgspennan 1 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Fyrfärgspennan 1s finansiella ställning per den 31 december 2025 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionsssed 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 uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 för LCE och god revisionsssed 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 för LCE 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 Bostadsrättsföreningen Fyrfärgspennan 1 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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, viktiga 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

Joakim Mattsson
Kungsbron Borevision AB



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

01.04.2026 14:12

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 26.03.2026 09:11

DOCUMENT ID:

Bk9H9PfiWe

ENVELOPE ID:

S1FHcwfsZg-Bk9H9PfiWe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Fyrfärgspennan 1 2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

37517f4e6988abe6ff832ca5d41f3f007bb079fa42883d71cbb5d49caabfc1b21b27caea4a5e24e05a00722c58ba49a383702cb8da924336198d28824a48aa44

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Joakim Mattsson	Signed	01.04.2026 14:12	eID	Swedish BankID
joakim.mattsson@kungsbronborevision.se	Authenticated	01.04.2026 14:12	Low	IP: 213.88.193.73

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed