

Årsredovisning

2014-01-01 - 2014-12-31

Brf Fyrfärgspennan 1

Org.nr 769623-2524



Handwritten signature and initials:
i 37 AH
10 B

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
Kassaflödesanalys	10
Tilläggsupplysningar	11
Underskrifter	15

Kontaktinformation

Postadress: c/o Deloitte, Box 415, 831 26 ÖSTERSUND

Telefon: 070-038 07 28

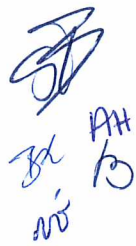
Mail: brffyrfargspennan1@gmail.com

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309

0752-46 46 20 (kundsupport)

backoffice@deloitte.se

www.deloitte.se

Handwritten signature and initials in blue ink, including a large stylized signature and the letters 'AH' and 'B'.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning 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.

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

Tomträttsavgälden är per 2014-12-31 649 800 kr. Avtalet gäller till och med 2022.

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

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

Vid årets slut var 150 av dessa lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Antalet hyresrätter uppgick till 40.

Föreningen har 5 uthyrda lokaler. Väsentliga lokalavtal i föreningen är Tandläkarpraktik, avtal till 2017-09-30 och Förskola, avtal till 2019-01-31.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Bostadsrätterna genom Allians. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga bostadsrätter.

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

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Tvättstugor	2014
Omläggning av tak	2014

Fastighetsförvaltning avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat avtal med HSB Stockholm.

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

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 194 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 23. Antalet medlemmar som avgått under året är 16. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 201. Under året har 13 överlåtelse skett och 6 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen har vid årets slut 40 bostadshyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 113 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 445 kr.



AH
B

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2014-05-14 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Benjamin Empanan	Ordförande
Ann-Mari Broberg	Vice ordförande/ ekonomiansvarig
Inger Ohlsson	Ekonomiansvarig
Ann-Christin Hokkanen	Sekreterare
Sinan Tuncay	Ledamot
Sylvia Bjurström	Ledamot
Christoffer Danasten	Suppleant
Joel Omran	Suppleant

Till **revisor** har BoRevision valts.

Valberedningen består av Nina Tuncay, Markku Hjerpe och Yee Kong Foo, varav den förstnämnde är sammankallande.

Styrelsesammanträden som protokollförts har under året har uppgått till 24 st. Dessa ingår i det 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

1 maj 2014 invigdes våra två nya tvättstugor. Kostnaden för dessa uppgick till ca 2 Mkr.

Styrelsen har varit tvungna att vid ett flertal tillfällen hyra släpvagn och lastbil. Detta beroende på att gods som inte ingår i vårt avtal med RagnSells ställts ner i miljöstugorna. Vid två tillfällen under 2014 har containers hyrts in där de boende kunnat kasta grovsopor som inte får ställas ned i miljöstugorna.

Under hösten arrangerade styrelsen en eftermiddag där de boende kunde delta i rensning av sly och mindre träd. Detta för att hålla kostnaden nere i samband med den stora trädfällningen.

Under året har föreningen haft Öppet Hus varannan vecka. Medlemmar har kunnat hämta blanketter, låna ritning över sin lägenhet, få svar på sina frågor eller bara ta en fika.

Föreningen har sålt sex (6) hyresrätter som därmed blivit bostadsrätter. Tack vare detta har vi kunnat lösa ett av våra lån.

Även 2014 kom det in ett flertal klagomål gällande störningar. Styrelsen har tillskrivit de störande.

Jouren (Securitas) kan helger och kvällstid tillkallas av boende. Varje uttryckning kostar ca 2 000 kronor. Vi ber er därför fundera på om felanmälan kan vänta till vardagar under kontorstid.

Styrelsen går kontinuerligt igenom de avtal som föreningen har och omförhandlar om möjligt till lägre pris.

Föreningen har ett eget mobilnummer (0700380728) och en egen mailadress (fyrfargspennan1@gmail.se) Vi svarar så snart vi kan.

Ekonomisk förvaltning har föreningen avtal tecknat med Deloitte AB.

Föreningen har under året tecknat följande väsentliga avtal:

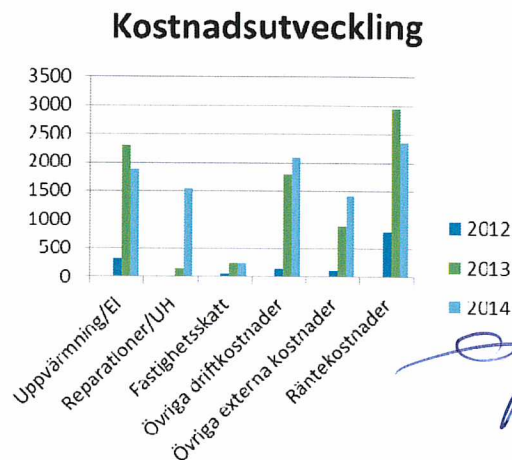
- Nytt avtal med HSB Entreprenad
- Nytt avtal med Moderna försäkringar (fastighetsförsäkring)

Föreningens resultat för år 2014 är -1 670 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2013 på -826 Kkr. Förändringen mellan åren beror främst på högre driftkostnader och övriga externa kostnader. Föreningen har under året haft underhåll på taket vilket kostat ca 1 Mkr.

I resultatet ingår avskrivningar med 959 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet -711 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningen likviditet. För att se hur föreningen likviditet har förändrats under året hänvisas till kassaflödesanalysen.

Föreningen har under året löst ett lån på 20 Mkr.

Kostnadsutvecklingen i föreningen visas i tabell nedan:



BE - AH
B W

Årsavgifterna har under året höjts med 7,5 %.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2014 minskat och det har ett samband med att föreningen löst ett av fastighetslånen.

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

Genomförd åtgärd	Kkr
Takreovering	1 058
Trädfällning	65
lordningsställande av skyddsrum	172

Händelser efter räkenskapsåret

Styrelsen kommer även 2015 att ha öppet hus, datum finns på portanslag. Viktig information kommer också att anslås i portarna.

Någon avgiftshöjning har inte gjorts inför 2015.

För att kunna utföra ett så bra styrelsearbete som möjligt har styrelsen gått ett flertal kurser och vi kommer även i år att förkovra oss. De kurser som Bostadsrätterna erbjuder är kostnadsfria och mycket bra.

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 11 000 Kkr för den närmaste 5-årsperioden. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Elinstallationer 30 lägenheter	2015	1 500
Målning av trapphus samt byte av armatur	2015	1 500


Flerårsöversikt

	2014	2013	2012
Nettoomsättning, Kkr	8 821	8 451	1 497
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-1 670	-826	-120
Soliditet, %	68	60	59
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	673	624	630
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	6 662	9 217	9 563
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	14 571	14 568	14 589
Genomsnittlig skuldränta, % *	3,35	3,67	5,95
Fastighetens belåningsgrad, % *	31	42	41

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

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


Nyckeltalen för jämförelseåren har inte räknats om.


BK AH
10
B

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-1 339 217
Årets resultat	-1 670 743
	<hr/>
	-3 009 960
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	393 354
Ur yttre fond disponeras	0
I ny räkning överföres	-3 403 314
	<hr/>
	-3 009 960

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.


B AH:0
BE

RESULTATRÄKNING

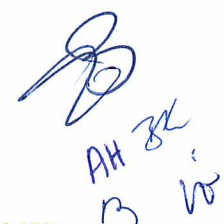
		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	8 820 628	8 450 919
		<u>8 820 628</u>	<u>8 450 919</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-5 874 136	-4 808 388
Övriga externa kostnader	3	-1 140 212	-394 777
Personalkostnader	4	-167 289	-189 270
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-959 940</u>	<u>-945 059</u>
		-8 141 577	-6 337 494
Rörelseresultat		679 051	2 113 425
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		21	2
Räntekostnader		<u>-2 349 815</u>	<u>-2 939 730</u>
		-2 349 794	-2 939 728
Resultat efter finansiella poster		-1 670 743	-826 303
Årets resultat		-1 670 743	-826 303



PAH
JKE
13

BALANSRÄKNING

		2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	193 076 570	191 939 950
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0	20 388
		<u>193 076 570</u>	<u>191 960 338</u>
Summa anläggningstillgångar		193 076 570	191 960 338
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		7 771	15 118
Övriga fordringar		231	209
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	<u>333 518</u>	<u>406 253</u>
		341 520	421 580
Kassa och bank		6 883 548	19 279 944
Summa omsättningstillgångar		7 225 068	19 701 524
SUMMA TILLGÅNGAR		200 301 638	211 661 862



AH BK
B W

BALANSRÄKNING

	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		138 260 617	127 840 617
Fond för yttre underhåll		393 354	0
		<u>138 653 971</u>	<u>127 840 617</u>
Ansamlad förlust			
Balanserad vinst eller förlust		-1 339 217	-119 560
Årets resultat		-1 670 743	-826 303
		<u>-3 009 960</u>	<u>-945 863</u>
Summa eget kapital		<u>135 644 011</u>	<u>126 894 754</u>
Avsättningar	8		
Avsättning		<u>2 850 195</u>	<u>3 231 866</u>
Summa avsättningar		2 850 195	3 231 866
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut		<u>60 000 000</u>	<u>65 000 000</u>
Summa långfristiga skulder		60 000 000	65 000 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder		0	15 000 000
Leverantörsskulder		302 521	31 038
Aktuell skatteskuld		19 188	19 940
Övriga skulder		354 599	359 842
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 131 124	1 103 750
Skuld till förvaltare		<u>0</u>	<u>20 672</u>
Summa kortfristiga skulder		1 807 432	16 535 242
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		200 301 638	211 661 862

POSTER INOM LINJEN

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar

Fastighetsinteckningar		<u>80 000 000</u>	<u>80 000 000</u>
		80 000 000	80 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Handwritten signatures and initials:
A large signature resembling 'JP' is present. Below it, there are several initials and names: 'BK', 'AB', 'B', and 'AH'.

KASSAFLÖDESANALYS

	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	679 051	2 113 425
Justeringar för avskrivningar	959 940	945 059
Erhållen ränta mm	21	2
Erlagd ränta	-2 349 815	-2 939 730
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-710 803	118 756
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	7 347	-5 490
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	72 713	-314 632
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	271 483	-388 042
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	706	224 778
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-358 554	-364 630
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	-2 096 560	0
Förvärv av pågående ombyggnad	20 388	-20 388
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 076 172	-20 388
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	10 420 000	5 786 837
Inre repfond	-381 670	-803 513
Amortering långfristiga lån	-20 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-9 961 670	4 983 324
Förändring av likvida medel	-12 396 396	4 598 306
Likvida medel vid årets början	19 279 944	14 681 638
Likvida medel vid årets slut	6 883 548	19 279 944

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar tillämpas för första gången, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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 0,5 %

Ombyggnader 1 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medöfr in- och utbetalningar.

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 1 217 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.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda. Arvoden har utbetalats med 133 200 kr enligt beslut på föreg stämma.



Handwritten initials and numbers: A stylized signature, 'BE', '13', '13', and '13'.

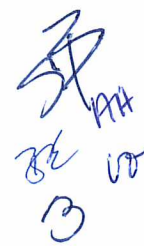

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2014	2013
	Årsavgifter bostäder	5 957 183	5 417 449
	Hyresintäkter bostäder	2 529 394	2 831 334
	Hyresintäkter lokaler	291 128	183 803
	Övriga hyresintäkter	42 923	18 333
		<u>8 820 628</u>	<u>8 450 919</u>

Not 2	Driftkostnader	2014	2013
	Städ	94 824	88 708
	Reparationer och underhåll	1 534 264	155 168
	Fjärrvärme	1 738 399	2 175 483
	Sophämtning	242 246	226 046
	Tomträttsavgäld	608 100	552 425
	Hyra av tvättstuga	102 305	303 338
	Fastighetsel	132 441	117 389
	Vatten	305 066	321 244
	Fastighetsskötsel	211 435	257 523
	Försäkringspremier	124 844	113 132
	Fastighetssavgift/skatt	252 250	251 240
	Övriga driftkostnader	527 962	246 692
		<u>5 874 136</u>	<u>4 808 388</u>

Not 3	Övriga externa kostnader	2014	2013
	Revisionsarvode	33 000	31 105
	IT-tjänster	0	16 812
	Arvode ekonomisk förvaltning	176 045	174 922
	Bankkostnader	9 054	7 706
	Övriga försäljningskostnader	796 573	108 379
	Konsultarvoden	37 188	20 265
	Övriga kostnader	88 352	35 588
		<u>1 140 212</u>	<u>394 777</u>



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 4 Personalkostnader 2014 2013

Löner, ersättningar m.m.

Arvoden och sociala kostnader har utgått med följande belopp:

Styrelsearvoden	-133 200	-133 500
Sociala kostnader	-34 089	-55 770
	<hr/>	<hr/>
	-167 289	-189 270
Summa personalkostnader	<hr/>	<hr/>
	-167 289	-189 270

Not 5 Byggnader och mark 2014-12-31 2013-12-31

Ingående anskaffningsvärde	193 045 037	193 105 037
Nyanläggning tvättstuga	2 096 560	0
Omklassificeringar	0	-60 000
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	195 141 597	193 045 037
Ingående avskrivningar	-1 105 087	-160 028
Årets avskrivningar	-959 940	-945 059
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 065 027	-1 105 087
Utgående redovisat värde	193 076 570	191 939 950
Redovisat värde byggnader	<hr/>	<hr/>
	193 076 570	191 939 950
	193 076 570	191 939 950

Taxeringsvärde

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

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2014-12-31 2013-12-31

Fastighetsförsäkring	40 799	104 105
Tomträttsavgäld	162 450	148 550
Fastighetskötsel	49 615	58 492
Förvaltningsarvode	0	42 899
Övriga förutbetalda kostnader	80 654	52 207
	<hr/>	<hr/>
	333 518	406 253

Handwritten initials and marks in blue ink: AH B, JL, IS.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 7 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	126 447 255	1 393 362	0	-119 560	-826 303
Ökning av insatskapital	4 750 925	5 669 075			
Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma:			393 354	-1 219 657	826 303
Årets resultat					-1 670 743
Belopp vid årets utgång	131 198 180	7 062 437	393 354	-1 339 217	-1 670 743

Not 8 Avsättningar


	2014-12-31	2013-12-31
Inre repfond	2 850 195	3 231 866
	2 850 195	3 231 866

Avsättningen finns med i den ekonomiska planen.

Not 9 Långfristiga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	0	800 000
Amortering efter 5 år	60 000 000	64 200 000
	60 000 000	65 000 000

Kreditgivare	Villkors- ändring	Ränta %	Amortering 2015	Skuld per 2014-12-31
Nordea hypotek	2015-10-21	3,60		15 000 000
Nordea hypotek		2,19		15 000 000
Nordea hypotek	2016-10-19	3,80		15 000 000
Nordea hypotek	2017-10-18	4,05		15 000 000
			0	60 000 000


 AH B
 JL W

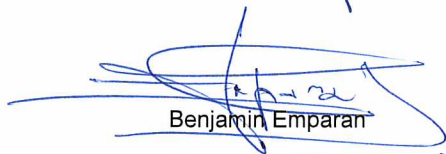
TILLÄGGSUPPLYSNINGAR


Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntekostnader	91 661	125 119
Förutbetalda avgifter/hyror	514 026	350 042
Upplupen fjärrvärmekostnad	277 764	264 376
Upplupet styrelsearvode inkl soc. avg.	101 986	146 537
Övriga upplupna kostnader	145 687	217 676
	<hr/> 1 131 124	<hr/> 1 103 750

Vällingby 2015- 05- 11


Ann-Mari Broberg


Ann-Christin Hokkanen


Benjamin Emparan


Sinan Tuncay



Inger Ohlsson


Sylvia Bjurström

Vår revisionsberättelse har lämnats den ^{13/5} 2015.

Revisionsberättelsen avviker
från standardutformningen.

BoRevision i Sverige AB


Joakim Mattsson
Revisor
BoRevision i Sverige AB

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört revisionen av årsredovisningen för Brf Fyrfärgspennan 1 för räkenskapsår 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Grund för uttalanden med reservation

Som framgår av not 5 har byggnadens nyttjandeperiod bedömts vara 200 år. Vi delar inte denna bedömning utan anser att byggnaden har en kortare nyttjande period och att den i årsredovisningen angivna nyttjandeperioden utgör ett väsentligt fel. En konsekvens av våra olika bedömningar av nyttjandeperiod är att årets avskrivningskostnader enligt vår uppfattning skulle ha redovisats med ett högre belopp, vilket i sig inte utgör ett väsentligt fel i årsredovisningens resultat- och balansräkningar.

Uttalanden med reservation

Enligt vår uppfattning ger årsredovisningen, förutom effekterna av det förhållande som beskrivs i stycket "Grund för uttalande med reservation", en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Fyrfärgspennan 1 för räkenskapsår 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

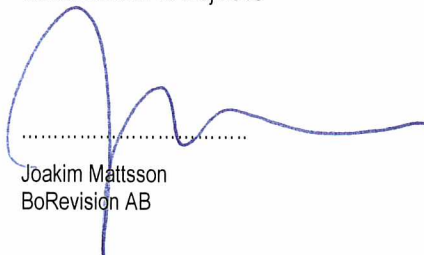
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 13 maj 2015



Joakim Mattsson
BoRevision AB