

Årsredovisning 2022

Brf Fyrfärgspennan 1

769623-2524



Simpleko

[Handwritten signatures in blue ink]

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF FYRFÄRGSPENNAN 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	12
Balansräkning	13
Kassaflödesanalys	15
Noter	16

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

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

Handwritten signatures in blue ink, including a large stylized signature and several smaller initials.

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

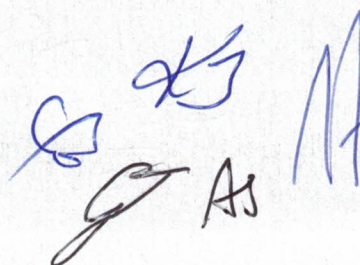
Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer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

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

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

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

Fastigheten

Fastigheten innehar med tomträtt fastigheten Fyrfärgspennan 1. Föreningens fastighet består av 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 2021-12-31 649 800 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.

Tomträttsavtalet med Stockholms stad har följande löptider och belopp

2022-10-01 - 2023-09-30 766 200 kronor

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.

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 161 upplåtna med bostadsrätt och 29 med hyresrätt.

Föreningen har 3 uthyrda lokaler och 10 förråd

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg.

Styrelsens sammansättning sedan senaste årsstämma

Jari Hokkanen	Ordförande från 2023-01-01
Anneli Bengtsson avgått	Ordförande till 2022-12-31
Aksel Sundås	Styrelseledamot
Kenneth Jonsson	Styrelseledamot
Gustav Thufvesson	Styrelseledamot
Leif Sten	Suppleant
Oscar Martinez Martinez	Suppleant

Valberedning

Ann-Christin Hokkanen och Benjamin Emparan.

Firmateckning

Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Revisorer

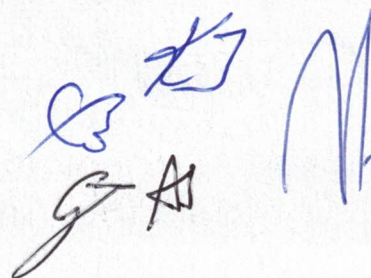
Joakim Mattsson Revisor BoRevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Byte avloppsrör källare VtG 21 - 25	2021
Snörasskydd valvet VtG 25-27	2021
Målning av golv och väggar i samtliga undercentraler	2021
Belysningsstolpar gångväg ner mot JG150	2021
Asfaltering och påkörningsskydd parkering VtG 41	2021
Byte resterande frånluftsfläktar VtG 8st, JG 1st.	2021
Ny Miljöstuga JG150	2021
Målning källardörrar, källarfönster & soprumsluckor	2021
Fönsterbytesentreprenad beställd	2020
Provmontage nya fönster	2020
Nytt utebord JG 150	2020
Uppstart av sortering av matavfall	2020
Rensning stuprör	2020
Ny trappa utanför VtG 41 inkl. asfaltering	2020



Planterat buskar utanför varje port	2020
Energioptimering inkopplad samt övervakning av temperatur, ventilation och fjärrvärme-UC mot internetjänst	2020
Byte två frånluftsfläktar på VtG	2020
Smidesstaket uppsatt i backen ner mot valvet vid VtG 25	2019
Diverse tätningar och luftaggregatsarbeten 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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AS" and "M."

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 VtG och JG	2017

Planerade underhåll

Planerad åtgärd	År	Kostnad
OVK / Radon åtgärder	2023	Okänd
Åtgärder avlopp huvudstammar källarplan	2023	Okänd
Byte av 2st undercentraler	2023	1 Mkr
Kärlskåp hushållssopor Vtg 3 -41	2023	Okänd
Målning fönsterfriser VtG	2023	150 Tkr

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.

En underhållsplan har tagits fram under 2021 som sträcker sig 50 år framåt.

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Bredablick AB
Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Händelser under räkenskapsåret

- Fönsterbyte Vtg 3 - 41 & JG 150
- Större vattenskada i lgh JG 150
- Filmning av avloppsrör källarplan VtG
- OVK
- Radonmätning
- Byte torkskåp tvättstuga JG150
- Installation torkskåp tvättstuga Vtg

Ekonomi

Föreningens resultat för 2022 är en förlust med 3 583 kkr, vilket kan jämföras med resultatet för 2021 som var en förlust med 1 198 kkr. Förändringen beror på att föreningen övergått till redovisningsmetod k3 från 2022 och har fått större avskrivningar som påverkar föreningens resultat.

I resultatet för 2022 ingår avskrivningar. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning på föreningens fastighet och den påverkar inte föreningens likviditetsflöde. Föreningen tillämpar redovisningsmetod K3.

Ser man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde.

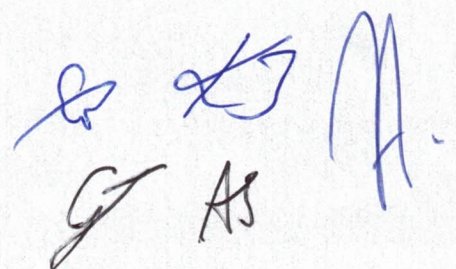
Årsavgifterna har under året varit oförändrade. Men från 2023 har årsavgifterna höjts med 10%.

Förändringar i avtal

- Uppsägning avtal Breblick Förvaltning, omförhandling.
- Uppsägning avtal Simpleko, omförhandling.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 209 st. Tillkommande medlemmar under året var 22 och avgående medlemmar under året var 23. Vid räkenskapsårets slut fanns det 208 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 22 överlåtelser.



Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	9 416 985	9 404 691	9 289 411	9 369 220	9 236 550
Resultat efter fin. poster	-3 583 080	-1 197 888	-291 060	1 177 538	335 008
Soliditet, %	75	77	77	77	77
Yttre fond	2 899 502	2 700 973	3 884 814	3 368 655	2 048 370
Taxeringsvärde	208 417 000	172 053 000	172 053 000	172 053 000	144 718 000
Bostadsyta, kvm	11 270	11 270	11 180	11 180	11 180
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	715	715	718	718	718
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 157	3 767	3 846	3 882	3 882
Genomsnittlig skuldränta, %	1,15	1,28	1,14	1,42	1,35
Belåningsgrad, %	24,23	23,27	23,44	23,40	23,20

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	138 749 200	-	-	138 749 200
Upplåtelseavgifter	22 266 417	-	-	22 266 417
Fond, yttre underhåll	2 700 973	-	198 529	2 899 502
Balanserat resultat	-7 250 395	-1 197 888	-198 529	-8 646 812
Årets resultat	-1 197 888	1 197 888	-3 583 080	-3 583 080
Eget kapital	155 268 307	0	-3 583 080	151 685 227

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 646 812
Årets resultat	-3 583 080
Totalt	<u><u>-12 229 892</u></u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

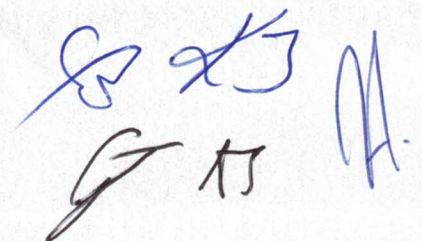
Reservering fond för yttre underhåll	2 730 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-30 490
Balanseras i ny räkning	-14 929 402
	<u><u>-12 229 892</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.



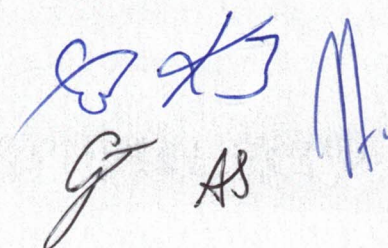
Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		9 416 985	9 404 691
Rörelseintäkter		77 719	24 783
Summa rörelseintäkter		9 494 703	9 429 474
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-6 841 666	-7 372 370
Övriga externa kostnader	7	-710 722	-853 825
Personalkostnader	8	-247 818	-279 953
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 824 420	-1 618 956
Summa rörelsekostnader		-12 624 626	-10 125 104
RÖRELSERESULTAT		-3 129 923	-695 630
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		64 007	43 976
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-517 165	-546 234
Summa finansiella poster		-453 157	-502 258
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 583 080	-1 197 888
ÅRETS RESULTAT		-3 583 080	-1 197 888



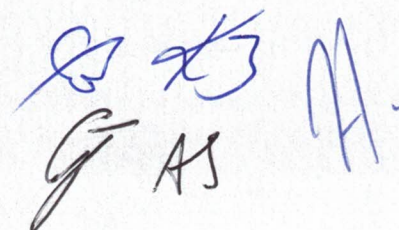
Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	10	193 374 600	182 405 016
Maskiner och inventarier	11	82 731	84 627
Summa materiella anläggningstillgångar		193 457 331	182 489 643
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		193 457 331	182 489 643
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		45 250	63 673
Övriga fordringar	12	18 306	3 781
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	642 640	590 827
Summa kortfristiga fordringar		706 196	658 281
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		8 385 347	18 176 589
Summa kassa och bank		8 385 347	18 176 589
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 091 543	18 834 870
SUMMA TILLGÅNGAR		202 548 874	201 324 512



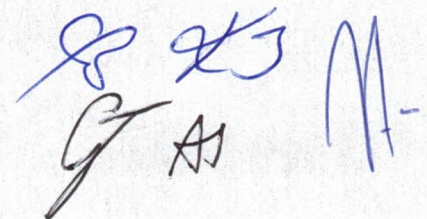
Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		161 015 617	161 015 617
Fond för yttre underhåll		2 899 502	2 700 973
Summa bundet eget kapital		163 915 119	163 716 590
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 646 812	-7 250 395
Årets resultat		-3 583 080	-1 197 888
Summa fritt eget kapital		-12 229 892	-8 448 283
SUMMA EGET KAPITAL		151 685 227	155 268 307
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	30 400 000	31 950 000
Summa långfristiga skulder		30 400 000	31 950 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		16 450 000	10 500 000
Leverantörsskulder		696 826	817 407
Skatteskulder		28 276	13 906
Övriga kortfristiga skulder		1 131 570	1 186 322
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	2 156 975	1 588 571
Summa kortfristiga skulder		20 463 647	14 106 206
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		202 548 874	201 324 512



Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	18 176 589	16 321 723
Resultat efter finansiella poster	-3 583 080	-1 197 888
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	4 824 420	1 618 998
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 241 340	421 110
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-47 915	46 644
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	407 441	292 912
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	1 600 866	760 666
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-15 792 108	-555 800
Kassaflöde från investeringar	-15 792 108	-555 800
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	2 200 000
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	4 400 000	-550 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	4 400 000	1 650 000
Årets kassaflöde	-9 791 242	1 854 866
Likvida medel vid årets slut	8 385 347	18 176 589



Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Fyrfärgspennan 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning. Föreningen har tidigare redovisat enligt K2 men från 2022 redovisar föreningen enligt K3. Vilket innebär att föreningens resultat påverkas då föreningen fått större avskrivningar.

Redovisning av intäkter

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

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:

Fastighetsförbättringar	1-5 %
Maskiner och inventarier	2 %
Byggnad	0,83-31,04 %

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.

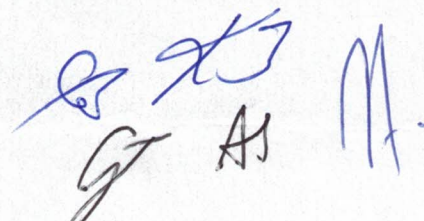
Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

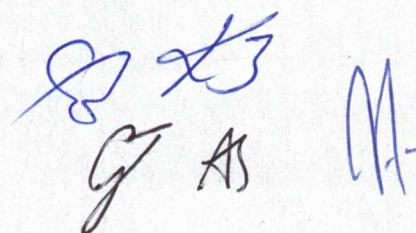


Not 2, Rörelseintäkter	2022	2021
Hysesintäkter, bostäder	2 027 722	2 011 575
Hysesintäkter, lokaler	461 637	429 665
Rabatt lokaler	-7 952	-3 976
Årsavgifter, bostäder	6 842 026	6 843 146
Övriga intäkter	171 270	149 064
Summa	9 494 703	9 429 474

Not 3, Fastighetsskötsel	2022	2021
Besiktning och service	482 159	52 308
Fastighetsskötsel	900 152	866 660
Radon	26 870	25 621
Snöskottning	119 175	116 906
Städning	0	3 150
Trädgårdsarbete	194 877	124 660
Övrigt	11 592	43 700
Summa	1 734 826	1 233 004

Not 4, Reparationer och underhåll	2022	2021
Försäkringsskador	57 319	84 354
Reparationer	677 762	1 703 479
Underhåll	30 490	174 389
Summa	765 571	1 962 221

Not 5, Taxebundna kostnader	2022	2021
Fastighetsel	254 005	161 821
Sophämtning	372 594	272 355
Uppvärmning	1 918 421	1 897 155
Vatten	429 883	537 962
Summa	2 974 903	2 869 293

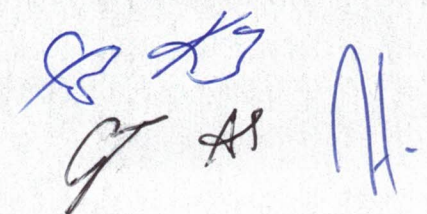


Not 6, Övriga driftskostnader	2022	2021
Bredband	92 960	76 487
Fastighetsförsäkringar	240 857	227 573
Fastighetsskatt	312 110	297 740
Kabel-TV	61 340	69 451
Tomträttsavgälder	659 100	636 600
Summa	1 366 367	1 307 851

Not 7, Övriga externa kostnader	2022	2021
Bankkostnader	11 452	13 078
Ekonomisk förvaltning	213 460	209 085
Förbrukningsmaterial	21 738	66 805
Konsultkostnader	1 493	0
Medlemskap bostadsrätterna	11 388	9 880
Revisionsarvoden	34 000	31 000
Övriga förvaltningskostnader	417 191	523 977
Summa	710 722	853 825

Not 8, Personalkostnader	2022	2021
Löner, arbetare	1 920	30 000
Sociala avgifter	52 698	59 553
Styrelsearvoden	193 200	190 400
Summa	247 818	279 953

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	515 421	545 362
Övriga räntekostnader	1 744	872
Summa	517 165	546 234



Not 10, Byggnad	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	195 727 355	195 171 555
Årets inköp	15 792 108	555 800
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>211 519 463</u>	<u>195 727 355</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-13 322 339	-11 705 237
Årets avskrivning	-4 822 524	-1 617 102
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-18 144 863</u>	<u>-13 322 339</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>193 374 600</u></u>	<u><u>182 405 016</u></u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	130 417 000	105 053 000
Taxeringsvärde mark	78 000 000	67 000 000
Summa	208 417 000	172 053 000
Not 11, Maskiner och inventarier	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	94 659	94 659
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>94 659</u>	<u>94 659</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-10 032	-8 136
Avskrivningar	-1 896	-1 896
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-11 928</u>	<u>-10 032</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>82 731</u></u>	<u><u>84 627</u></u>
Not 12, Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	15 930	1 281
Övriga fordringar	2 376	2 500
Summa	18 306	3 781

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	21 029	19 122
Fastighetsskötsel	0	225 038
Försäkringspremier	82 078	76 705
Förvaltning	56 381	53 365
Kabel-TV	15 053	20 438
Räntor	3 072	3 072
Tomträtt	191 550	155 850
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	273 477	37 237
Summa	642 640	590 827

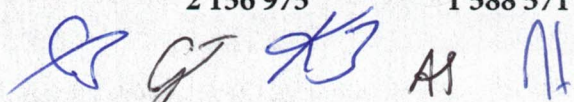
Not 14, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2022-12-31	2021-12-31
Nordea	2024-10-16	1,10 %	13 800 000	14 200 000
Nordea	2024-10-16	0,85 %	7 000 000	7 000 000
Nordea	2027-08-27	4,17 %	10 000 000	10 000 000
Nordea	2023-02-15	0,50 %	11 050 000	11 250 000
Nordea Hypotek AB	2023-11-16	2,79 %	5 000 000	
Summa			46 850 000	42 450 000

Varav kortfristig del

16 450 000 10 400 000

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.
Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
El	38 946	26 402
Förutbetalda avgifter/hyror	871 209	814 155
Löner	122 403	122 403
Sociala avgifter	38 459	38 459
Sophantering	58 639	0
Uppvärmning	292 559	290 011
Utgiftsräntor	56 789	35 240
Vatten	79 124	65 641
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	598 847	196 260
Summa	2 156 975	1 588 571

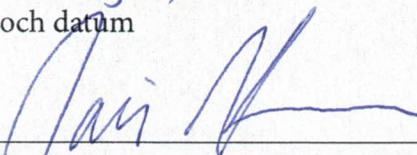


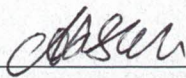
Not 16, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	80 000 000	80 000 000
Summa	80 000 000	80 000 000


Not 17, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

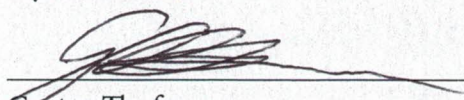
Föreningen har under början av 2023 upplåtit två stycken hyresrätter till bostadsrätter.

Vällingby, 2023 - 05 - 16
Ort och datum

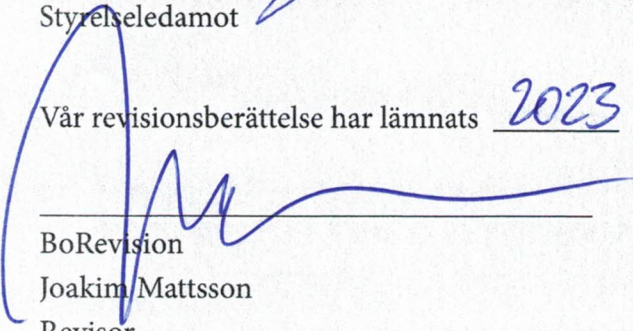

Jari Hokkanen
Ordförande


Aksel Sundås
Styrelseledamot


Per Kenneth Jonsson
Styrelseledamot


Gustav Thufvesson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 - 05 - 18


BoRevision
Joakim Mattsson
Revisor

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 räkenskapsåret 2022.

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 2022 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 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 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. Risker 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 Fyrfärgspennan 1 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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 18/5 2023

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor