

# *Årsredovisning*

*2018-01-01 – 2018-12-31*

*Brf Fyrfärgspennan 1*

*Orgnr 769623-2524*



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

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14

## Kontaktinformation

Brf Fyrfärgspennan 1  
Vittangigatan 33  
162 61 Vällingby  
Mail: [fyrfargspennan1@gmail.com](mailto:fyrfargspennan1@gmail.com)

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.  
Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)  
Mail: [kundtjanst@rbekonomi.se](mailto:kundtjanst@rbekonomi.se)  
[www.rbekonomi.se](http://www.rbekonomi.se)



H. AB

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

**Föreningens fastighet**, Fyrfärgspennan 1 i Stockholms kommun förvärvades 2012-10-31.

Föreningens fastighet består av ett lamellhus samt ett höghus på adresserna Vittangigatan 3-41 samt Jämtlandsgatan 150 i Vällingby. Fastigheten byggdes 1952-1953 och har värdeår 1953.

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

Tomträttsavgälden är per 2017-12-31 649 800 kr. Avtalet gäller till och med 2022.

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

Av dessa lägenheter är 160 upplåtna med bostadsrätt och 30 med hyresrätt.

Föreningen har 3 uthyrda lokaler och 2 förråd.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

**Försäkring** till fullvärde har föreningen tecknat hos Moderna försäkringar genom Bostadsrätterna. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg.

**Underhållsplan** har tagits fram under 2016 som sträcker sig 50 år framåt.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Matkällare ombyggd till förråd	2017
Fallskyddsräcken runt fastigheten på VG	2017
Utbyte av portar på VG	2017
Trapphusmålning på VG och JLG	2017
Byte dörrar cykelrum och barnvagnsrum	2016
OVK	2016
Rivning trappa	2016
Borttagning papperskorgar	2016
Eldragning och armaturer i trapphusen på Vittangigatan	2015
lordningställande av cykel och barnvagnsrum på Jämtlandsg.	2015
Tvättstugor	2014
Omläggning av tak	2014
Trädfällning	2014
lordningställande av skyddsrum	2014

**Förvaltningsavtal** avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Bredablick AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltningen i Östersund AB – en del av Riksbyggen (f.d Agenta förvaltning AB)

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

**Föreningens skattemässiga** status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

## Medlemsinformation

**Antalet medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 215. Nyttillkomna medlemmar under året är 26. Antalet medlemmar som utträtt under året är 25. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 216. Under året har 19 överlåtelser skett och 2 upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen har vid årets slut 30 bostads-hyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 163 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-05-23 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Leif Steen	ledamot/ordf
Jari Hokkanen	ledamot/kassör
Ylva Kinderås	ledamot/sekr
Markku Hjerpe	ledamot
Anneli Bengtsson	ledamot
Michaela Gabrielsson	suppleant
Annelie Glassel	suppleant
Haydar Rasooli	suppleant

BoRevision har valts som *revisor*.

**Valberedningen** består av Ann-Christine Hokkanen och Benjamin Emparan varav den förstnämnda är sammankallande.

**Styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 13 stycken. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

## Händelser under räkenskapsåret

- Nya stadgar har röstats fram vid två tillfällen, först på extra stämman den 2018-03-28 och vid årsstämman den 2018-05-23.
- Portrenoveringen på Vittangigatan har färdigställts.
- Installation av postboxar på Jämtlandsgatan 150 har utförts.
- Smidesstaket med grindar har satts upp på baksidan vid valvet på Vittangigatan

25-27 och på baksidan av Vittangigatan 3.

- Under 2018 har det vid två tillfällen hyrts containrar där boende kunde slänga grovsopor.
- Smidesstaket har satts upp vid kortsidan av parkeringen vid Vittangigatan 41.
- Trästaket har satts upp mot Jämtlandsgatan 152
- En mur har byggts utanför Jämtlandsgatan 150.
- Påfyllning av jord har gjorts i backen utanför Jämtlandsgatan 150.

Föreningens resultat för år 2018 är 335 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2017 som var -2 964 Kkr. Förändringen beror främst på att föreningen har haft mindre kostnader för underhållsåtgärder i fastigheten.

Under 2018 har räntekostnaderna minskat betydligt som påföljd av omförhandling av lånevillkor samt amortering som gjordes 2017 med 5 000 Kkr.

I resultatet för år 2018 ingår avskrivningar med - 1 610 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet 1 945 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt plus från den löpande verksamheten. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Ser man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde med 5 569 Kkr. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade men i samband med budgetarbetet inför år 2019 beslutade föreningen om oförändrade avgifter även under 2019.

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

Genomförd åtgärd	Kkr
Renovering av lägenheter	230
Trapphusrenovering	890
Ventilationsarbete lokal	35
Yttre skötsel murbygge	39

**Planerat underhållsbehov** av föreningens fastighet beräknas till 23 552 Kkr, se tabell planerade åtgärder. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 procent av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. Kostnaderna för fasadrenovering och byte av fönster är beräknade av Bredablick och finns i den underhållsplan som tagits fram.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Nödbelysning jg 150	2019	17
Ventilation Ekorrbacken	2019	500
Miljöstuga jg 150	2019	500
Mark och buskar	2019	25
FU för fasadrenovering och fönsterbyte	2019	100
Matavfallssortering	2019	10
Fasadrenovering	2020	12 900
Fönsterbyte	2020	9 500

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	136 502 425	18 268 192	1 614 216	-4 420 359	-2 964 765	148 999 709
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			434 154	-434 154		
Balanseras i ny räkning				-2 964 765	2 964 765	
Upplåtelse	1 405 775	2 639 225				4 045 000
Årets resultat					335 008	335 008
<b>Belopp vid årets utgång</b>	137 908 200	20 907 417	2 048 370	-7 819 278	335 008	153 379 717

## Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, Kkr	9 238	9 233	8 899	8 993	8 821
Resultat efter finansiella poster, Kkr	335	-2 965	-781	591	-1 670
Soliditet, %	77	76	74	70	68
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	718	718	666	671	673
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	4 580	4 628	5 194	6 188	6 662
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	14 553	14 557	14 508	14 499	14 568
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,35	1,99	2,51	2,66	3,35
Fastighetens belåningsgrad, % **	23	23	25	29	31

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

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

*Handwritten signatures and initials:*  
 JH  
 AB  
 A.M.

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-7 819 278
Årets resultat	335 008
	<hr/>
	-7 484 270
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	434 154
Ur yttre fond ianspråk tas	886 131
I ny räkning överföres	-8 804 555
	<hr/>
	-7 484 270

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balans-

## RESULTATRÄKNING

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	9 236 550	9 232 670
Övriga rörelseintäkter	3	1 500	48 011
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>9 238 050</b>	<b>9 280 681</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	4	-6 064 408	-8 886 197
Övriga externa kostnader	5	-428 398	-640 014
Personalkostnader	6	-234 799	-218 611
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 609 682	-1 609 682
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-8 337 287</b>	<b>-11 354 504</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>900 763</b>	<b>-2 073 823</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		22 825	24 240
Räntekostnader		-588 580	-915 182
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-565 755</b>	<b>-890 942</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>335 008</b>	<b>-2 964 765</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>335 008</b>	<b>-2 964 765</b>

AB  
M. ÅSA  
yju

# BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	7	186 685 830	188 293 619
Inventarier, verktyg och installationer	8	90 309	92 202
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>186 776 139</b>	<b>188 385 821</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>186 776 139</b>	<b>188 385 821</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		30 915	35 355
Övriga fordringar		10 726	3 900
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	345 366	476 288
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>387 007</b>	<b>515 543</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>12 809 328</b>	<b>7 239 723</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>13 196 335</b>	<b>7 755 266</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>199 972 474</b>	<b>196 141 087</b>

AB  
Handwritten signature in blue ink  
yk



# BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>		
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		158 815 617	154 770 617
Fond för yttre underhåll		2 048 370	1 614 216
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>160 863 987</b>	<b>156 384 833</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserad vinst eller förlust		-7 819 278	-4 420 359
Årets resultat		335 008	-2 964 765
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-7 484 270</b>	<b>-7 385 124</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>153 379 717</b>	<b>148 999 709</b>
<b>Avsättningar</b>	<b>10</b>		
Avsättning		1 617 395	1 755 830
<b>Summa avsättningar</b>		<b>1 617 395</b>	<b>1 755 830</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>11</b>		
Skulder till kreditinstitut		43 400 000	43 400 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>43 400 000</b>	<b>43 400 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		594 462	700 324
Aktuell skatteskuld		22 797	19 332
Övriga skulder		0	927
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<b>12</b>	958 103	1 264 965
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 575 362</b>	<b>1 985 548</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>199 972 474</b>	<b>196 141 087</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	900 763	-2 073 823
Justeringar för avskrivningar	1 609 682	1 609 682
Erhållen ränta mm	22 825	24 240
Erlagd ränta	-588 580	-915 182
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 944 690</b>	<b>-1 355 083</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	4 440	17 196
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	124 096	-38 852
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-105 862	260 916
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-304 324	-64 071
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 663 040</b>	<b>-1 179 894</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av byggnader och mark	0	-30 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-30 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	4 045 000	4 385 000
Inre repfond	-138 435	-165 701
Amortering långfristiga lån	0	-5 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>3 906 565</b>	<b>-780 701</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>5 569 605</b>	<b>-1 990 595</b>
Likvida medel vid årets början	7 239 723	9 230 318
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>12 809 328</b>	<b>7 239 723</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad	0,83 %
Ombyggnader	1 %
Inventarier	2 %

#### Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 337 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. Inspråktagande av fonden för framtida underhåll sker på samma sätt.

### Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2018	2017
	Årsavgifter bostäder	6 762 312	6 692 565
	Hyresintäkter bostäder	1 970 748	2 056 752
	Hyresintäkter lokaler	422 068	391 549
	Övriga hyresintäkter	81 422	91 804
	<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>9 236 550</b>	<b>9 232 670</b>

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2018	2017
	Övr ersättn och intäker	1 500	1 270
	Försäkringsersättningar	0	46 741
	<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>1 500</b>	<b>48 011</b>

## NOTER

Not 4	Driftkostnader	2018	2017
	Fastighetsskötsel	388 440	416 102
	Städ	132 301	96 563
	Reparationer och underhåll	1 576 663	4 403 263
	Fjärrvärme	1 743 609	1 730 734
	Tomträttsavgäld	649 800	649 800
	Kable-TV/Bredband	180 185	159 527
	Fastighetsel	131 205	133 649
	Vatten	317 486	297 127
	Sophämtning	252 963	278 181
	Försäkringspremier	178 061	155 328
	Fastighetssavgift/skatt	271 210	267 030
	Övriga driftkostnader	242 485	298 893
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>6 064 408</b>	<b>8 886 197</b>
Not 5	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Revisionsarvode	34 869	33 989
	Medlemskap Bostadsrätterna	9 310	10 119
	Arvode ekonomisk förvaltning	201 096	205 100
	Bankkostnader	8 959	9 056
	Övriga försäljningskostnader	54 250	57 991
	Konsultarvoden	48 296	164 491
	Telefon	9 412	19 163
	Övriga externa kostnader	62 206	140 105
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>428 398</b>	<b>640 014</b>
Not 6	Personalkostnader	2018	2017
	Styrelsearvoden	182 000	180 032
	Sociala avgifter	52 799	38 579
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>234 799</b>	<b>218 611</b>

## NOTER

Noter till balansräkningen

Not		2018-12-31	2017-12-31
<b>Not 7</b>	<b>Byggnader</b>		
	Ingående anskaffningsvärde	195 171 597	195 141 597
	Reparationsfond	0	30 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	195 171 597	195 171 597
	Ingående avskrivningar	-6 877 978	-5 270 189
	Årets avskrivningar	-1 607 789	-1 607 789
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 485 767	-6 877 978
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>186 685 830</b>	<b>188 293 619</b>
	Redovisat värde byggnader	186 685 830	188 293 619
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>186 685 830</b>	<b>188 293 619</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	144 718 000 88 718 000	144 718 000 88 718 000
<b>Not 8</b>	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>		
	Ingående anskaffningsvärde	94 659	94 659
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	94 659	94 659
	Ingående avskrivningar	-2 457	-564
	Årets avskrivningar	-1 893	-1 893
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 350	-2 457
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>90 309</b>	<b>92 202</b>
<b>Not 9</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
	Fastighetsförsäkring	60 460	54 622
	Tomträttsavgäld	162 450	162 450
	Fastighetskötsel	0	129 916
	Förvaltningsarvode	48 985	48 071
	Övriga förutbetalda kostnader	73 471	81 229
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>345 366</b>	<b>476 288</b>
<b>Not 10</b>	<b>Avsättningar</b>		
	Inre repfond	1 617 395	1 755 830
	<b>Summa avsättningar</b>	<b>1 617 395</b>	<b>1 755 830</b>
<b>Not 11</b>	<b>Långfristiga skulder</b>		
	Amortering efter 5 år	43 400 000	43 400 000
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>43 400 000</b>	<b>43 400 000</b>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2019	Skuld per 2018-12-31
Nordea	*2019-10-16	1,20		15 000 000
Nordea	2021-02-10	1,40		11 400 000
Nordea	2021-10-15	1,25		7 000 000
Nordea	2022-09-14	1,60		10 000 000
<b>Summa</b>			<b>0</b>	<b>43 400 000</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>43 400 000</b>

\*Föreningen har lån med villkorsändring under 2019. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2018-12-31.

AB yku  
G LSA M.

## NOTER

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Upplupna räntekostnader	26 093	26 093
	Förutbetalda avgifter/hyror	716 385	740 652
	Upplupen fjärrvärmekostnad	0	265 024
	Upplupet styrelsearvode inkl soc. avg.	160 862	160 862
	Övriga upplupna kostnader	54 763	72 334
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>958 103</b>	<b>1 264 965</b>

### Övriga noter

Not 13	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	80 000 000	80 000 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>80 000 000</b>	<b>80 000 000</b>

Vällingby 2019-05-08

  
Leif Sten

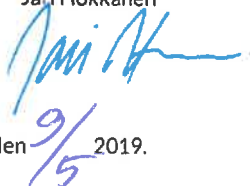
Markku Hjerpe



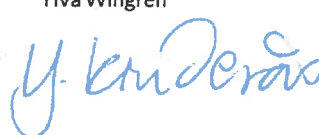
Anneli Bengtsson



Jari Hokkanen



Ylva Wingren



Vår revisionsberättelse har lämnats den 9/5 2019.

BoRevision Sverige AB

  
Joakim Mattsson

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fyrfärgspennan 1 för räkenskapsår 2018.

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 2018 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 för föreningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 revisorssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 räkenskapsår 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions 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 9 / 5 2019

Joakim Mattsson  
BoRevision AB