

# Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

Brf Fyrfärgspennan 1

Orgnr 769623-2524



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

*W H AB  
y h LA*


# Innehållsförteckning

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

## Kontaktinformation

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

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.  
Tel: 010 - 175 71 00 (kundtjänst)  
Mail: [kundtjanst@rbekonomi.se](mailto:kundtjanst@rbekonomi.se)  
[www.rbekonomi.se](http://www.rbekonomi.se)

  
Allt Allt  
yh 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 2019-12-31 649 800 kr. Avtalet gäller till och med 2022.

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

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

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

Föreningen har 3 uthyrda lokaler och 10 förråd.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

**Försäkring** till fullvärde har föreningen tecknat hos 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
Trästaket har satts upp mot JG 152	2018
Portrenovering på VG	2018
Installation av postboxar JG 150	2018
Smidesstaket har satts upp	2018
Ventilationsarbete Ekorrbacken	2018
En mur har byggts utanför JG 150	2018
Påfyllning av jord i backen vid JG 150.	2018
Matkällare ombyggd till förråd	2017
Fallskyddsräcken runt fastigheten på 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
I ordningställande av cykel och barnvagnsrum på Jämtlandsg.	2015
Tvättstugor	2014
Omläggning av tak	2014
Trädfällning	2014
I ordningställande 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.

**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 39. Antalet medlemmar som utträtt under året är 37. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 217. Under året har 28 överlåtelser skett.

Föreningen har vid årets slut 30 bostads-hyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-05-22 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Leif Steen	ledamot/ordf
Yee Kong Foo	ledamot
Jari Hokkanen	ledamot
Ylva Kindersås	ledamot
Annelie Bengtsson	ledamot
Michaela Gabrielsson	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

- Stampsolning.
- Byte av APTUS-operatör.

- Diverse tätningar och lufttaggregatsarbeten Förskolan Ekorrbacken.
- Smidesstaket uppsatt i backen ner mot valvet vid VG 25.
- Nödbelysning JG 150.

Föreningens resultat för år 2019 är 1 178 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2018 som var 335 Kkr. Förändringen beror främst på att föreningen har haft mindre driftkostnader under 2019.

I resultatet för år 2019 ingår avskrivningar. 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 2 740 Kkr. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

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

**Planerat underhållsbehov** av föreningens fastighet, se tabell planerade åtgärder. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 procent av taxeringsvärdet på fastigheten.

Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. Kostnaderna för fasadrenovering och byte av fönster är beräknade av Bredablick och finns i den underhållsplan som tagits fram.

Planerad åtgärd	År
Matfallssortering	2020
Energrioptimering	2020
Fönsterbyte	2020-2021
Miljöstuga	2021

AMK  
AK  
LST  
JK  
AB

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>137 908 200</b>	<b>20 907 417</b>	<b>2 048 370</b>	<b>-7 819 278</b>	<b>335 008</b>	<b>153 379 717</b>
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			434 154	-434 154		
lanspråktagande yttre fond			886 131	-886 131		
Balanseras i ny räkning				335 008	-335 008	
Årets resultat					1 177 538	1 177 538
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>137 908 200</b>	<b>20 907 417</b>	<b>3 368 655</b>	<b>-8 804 555</b>	<b>1 177 538</b>	<b>154 557 255</b>

## Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, Kkr	9 369	9 237	9 233	8 899	8 993
Resultat efter finansiella poster, Kkr	1 178	335	-2 965	-781	591
Soliditet, %	76,8	76,7	76,0	73,9	69,9
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	718	718	718	666	671
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	4 580	4 580	4 628	5 194	6 188
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	14 553	14 553	14 557	14 508	14 499
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,42	1,35	1,99	2,51	2,66
Fastighetens belåningsgrad, % **	23,4	23,0	23,0	25,0	29,0

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

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

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-8 804 555
Årets resultat	1 177 538
	<hr/>
	-7 627 017
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	516 159
I ny räkning överföres	-8 143 176
	<hr/>
	-7 627 017

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

*[Handwritten signatures and initials]*

## RESULTATRÄKNING

		2019-01-01	2018-01-01
	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	9 369 220	9 236 550
Övriga rörelseintäkter	3	110 418	1 500
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>9 479 638</b>	<b>9 238 050</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	4	-5 449 366	-6 064 408
Övriga externa kostnader	5	-420 278	-428 398
Personalkostnader	6	-239 552	-234 799
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 609 651	-1 609 682
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-7 718 847</b>	<b>-8 337 287</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 760 791</b>	<b>900 763</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		32 928	22 825
Räntekostnader		-616 181	-588 580
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-583 253</b>	<b>-565 755</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 177 538</b>	<b>335 008</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 177 538</b>	<b>335 008</b>

Handwritten signature and initials in blue ink, including "yler AB".

# BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	7	185 078 030	186 685 830
Inventarier, verktyg och installationer	8	88 416	90 309
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>185 166 446</b>	<b>186 776 139</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>185 166 446</b>	<b>186 776 139</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		14 979	30 915
Övriga fordringar		8 448	10 726
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	535 319	345 366
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>558 746</b>	<b>387 007</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>15 549 699</b>	<b>12 809 328</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>16 108 445</b>	<b>13 196 335</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>201 274 891</b>	<b>199 972 474</b>

# BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	158 815 617	158 815 617
Fond för yttre underhåll	3 368 655	2 048 370
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>162 184 272</b>	<b>160 863 987</b>
<b>Ansamlad förlust</b>		
Balanserad vinst eller förlust	-8 804 555	-7 819 278
Årets resultat	1 177 538	335 008
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-7 627 017</b>	<b>-7 484 270</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>154 557 255</b>	<b>153 379 717</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	10	
Skulder till kreditinstitut	43 000 000	43 400 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>43 000 000</b>	<b>43 400 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Kortfristig del av långfristiga skulder	400 000	0
Leverantörsskulder	516 822	594 462
Aktuell skatteskuld	26 029	22 797
Övriga skulder	1 419 084	1 617 395
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 1 355 701	958 103
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>3 717 636</b>	<b>3 192 757</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>201 274 891</b>	<b>199 972 474</b>

PKK A. AB  
yler AB



## KASSAFLÖDEANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	1 760 791	900 763
Justeringar för avskrivningar	1 609 651	1 609 682
Erhållen ränta mm	32 928	22 825
Erlagd ränta	-616 181	-588 580
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 787 189</b>	<b>1 944 690</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	15 936	4 440
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-187 675	124 096
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-77 640	-105 862
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	400 830	-304 324
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 938 640</b>	<b>1 663 040</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	4 045 000
Inre repfond	-198 269	-138 435
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-198 269</b>	<b>3 906 565</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>2 740 371</b>	<b>5 569 605</b>
Likvida medel vid årets början	12 809 328	7 239 723
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>15 549 699</b>	<b>12 809 328</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 1 377 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

#### Fond för yttre underhåll

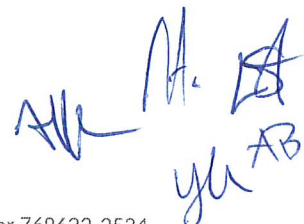
Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering ske för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättningen till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lansspråktagande av fonden för framtida underhåll sker på samma sätt.

### Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	Årsavgifter bostäder	6 806 341	6 762 312
	Hyresintäkter bostäder	2 027 481	1 970 748
	Hyresintäkter lokaler	433 405	422 068
	Övriga hyresintäkter	101 993	81 422
	<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>9 369 220</b>	<b>9 236 550</b>

## NOTER

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2019	2018
	Övr ersättn och intäker	40	1 500
	Försäkringsersättningar	110 378	0
	<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>110 418</b>	<b>1 500</b>
Not 4	Driftkostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel	657 472	388 440
	Städ	179 867	132 301
	Reparationer och underhåll	633 579	1 576 663
	Fjärrvärme	1 703 301	1 743 609
	Tomträttsavgäld	649 800	649 800
	Kable-TV/Bredband	137 137	180 185
	Fastighetsel	143 432	131 205
	Vatten	306 947	317 486
	Sophämtning	220 008	252 963
	Försäkringspremier	197 103	178 061
	Fastighetsavgift/skatt	282 830	271 210
	Övriga driftkostnader	337 890	242 485
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>5 449 366</b>	<b>6 064 408</b>
Not 5	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Revisionsarvode	30 000	34 869
	Medlemskap Bostadsrätterna	9 500	9 310
	Arvode ekonomisk förvaltning	193 693	201 096
	Bankkostnader	8 722	8 959
	Övriga försäljningskostnader	0	54 250
	Konsultarvoden	77 096	48 296
	Telefon	11 555	9 412
	Övriga externa kostnader	89 712	62 206
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>420 278</b>	<b>428 398</b>
Not 6	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvoden	185 991	182 000
	Sociala avgifter	53 561	52 799
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>239 552</b>	<b>234 799</b>



## NOTER

### Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	195 171 597	195 171 597
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	195 171 597	195 171 597
	Ingående avskrivningar	-8 485 767	-6 877 978
	Årets avskrivningar	-1 607 758	-1 607 789
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 093 525	-8 485 767
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>185 078 072</b>	<b>186 685 830</b>
	Redovisat värde byggnader	185 078 072	186 685 830
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>185 078 072</b>	<b>186 685 830</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	172 053 000	144 718 000
	varav byggnader:	105 053 000	88 718 000
Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	94 659	94 659
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>94 659</b>	<b>94 659</b>
	Ingående avskrivningar	-4 350	-2 457
	Årets avskrivningar	-1 893	-1 893
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 243</b>	<b>-4 350</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>88 416</b>	<b>90 309</b>

## NOTER

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsförsäkring	67 485	60 460
	Tomträttsavgäld	162 450	162 450
	Förvaltningsarvode	50 210	48 985
	Övriga förutbetalda kostnader	255 174	73 471
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>535 319</b>	<b>345 366</b>

Not 10	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	1 600 000	0
	Amortering efter 5 år	41 400 000	43 400 000
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>43 000 000</b>	<b>43 400 000</b>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
Nordea	2021-10-15	1,25		7 000 000
Nordea	2022-09-14	1,60		10 000 000
Nordea	2021-02-10	1,40		11 400 000
Nordea	2024-10-16	1,10	400 000	15 000 000
<b>Summa</b>			<b>400 000</b>	<b>43 400 000</b>
<b>Avgår kortfristig del</b>				<b>400 000</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>43 000 000</b>

  
AB Yeh.

## NOTER

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Upplupna räntekostnader	40 093	26 093
	Förutbetalda avgifter/hyror	766 743	716 385
	Upplupet styrelsearvode inkl soc. avg.	160 862	160 862
	Övriga upplupna kostnader	388 003	54 763
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 355 701</b>	<b>958 103</b>

### Övriga noter

Not 12	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	80 000 000	80 000 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>80 000 000</b>	<b>80 000 000</b>

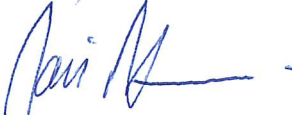
Vällingby 2020-04-28



Leif Sten



Yee Kong Foo



Jari Hokkanen



Ylva Kinderås



Anneli Bengtsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den  $\frac{4}{5}$  2020.

BoRevision Sverige AB



Joakim Mattsson

Revisör

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fyrfärgspennan 1 för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fyrfågspennan 1 för år 2019 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 4/15 2020

Joakim Mattsson

BoRevision AB



## Kallelse till föreningsårsstämma

### **Medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Fyrfärgspennan 1**

kallas härmed till ordinarie föreningsårsstämma onsdagen 13 maj kl. 19:00 i Trappan Annexet, Albert Aronssons torg 5, ingång nedanför ungdomsgården. Avprickning sker från kl. 18:30.

Förslag till dagordning och verksamhetsberättelse finns att läsa och ladda ner från föreningens hemsida från 30 april. Utskriven version kommer också att finnas i styrelsens lokal på Vittangigatan 33. Tryckt verksamhetsberättelse lämnas ut på stämman och utdelas till alla medlemmar.

Corona pandemin håller förnärvarande Sverige i ett järngrepp, styrelsen tror att läget i maj är normalt för att kunna genomföra årsstämman på ett säkert sätt. Kom ihåg att du kan lämna fullmakt med annan medlem, ny tillfällig lagstiftning ger att ett ombud kan ha fler fullmakter på stämman.

Följ oss gärna på webben:

<http://fyrfargspennan1.bostadsraterna.se/>

### Förslag till dagordning på årsstämman 2020

- 1 Öppnande av stämman
- 2 Godkännande av dagordningen
- 3 Val av stämμοordförande
- 4 Anmälan av stämμοordförandens val av protokollförare
- 5 Val av två justerare tillika rösträknare
- 6 Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
- 7 Fastställande av röstlängd
- 8 Föredragande om styrelsens årsredovisning
- 9 Föredragande av revisorns berättelse
- 10 Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11 Beslut om resultatdisposition
- 12 Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
- 13 Beslut om arvoden för styrelsen och revisor nästkommande verksamhetsår
- 14 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15 Val av revisorer och suppleanter
- 16 Val av valberedning
- 17 Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlem anmält ärende under §2
  - Information om fönsterutbytesprojektet
  - Information om kommande matavfallssortering och återvinning
  - Behandling av motion. En motion har inkommit angående utbyte av ytterdörrar på Jämtlandsgatan.
- 18 Stämmans avslutande



Hälsningar, Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fyrfärgspennan1

## **STYRELSENS SVAR PÅ INKOMMEN MOTION.**

Motionen inlämnad av Axel Sundås

### **Nya ytterdörrar till Jämtlandsgatan 150**

Lägenhetsdörrarna på Jämtlandsgatan 150 är gamla och uttjänta. De är slitna och lyhörda och passar dåligt i karmen, och öppnas åt fel håll (inåt).

Grannföreningen BRF Fornkullen (Jämtlandsgatan 152) har gjort ett liknande byte med lyckat resultat.

Jag föreslår att stämman ger styrelsen i uppdrag att se över möjligheterna till att föreningen framöver kan byta ut de uttjänta dörrarna till dörrar som är funktionella, säkra och utåt öppnande.

Aksel Sundås 2020-02-29

### **Styrelsens förslag till beslut**

***Motionären har dragit tillbaka sin motion men styrelsen vill ändå besvara motionärens begäran som information till våra medlemmar på Jämtlandsgatan 150.***

Utbyte av lägenhetsdörr är frivilligt för medlemmar och boende och har hittills inom föreningen hanterats som ett boendeärende enligt våra stadgar. Under tidigare år har i föreningen, utbyte finansierats av bostadsrättsinnehavaren. I det fall medel finns på Inre reparationsfond kan dessa medel användas för utbyte till säkerhetsdörr.

Utbyte kostar i allmänhet ca. 15.000:-/ytterdörr om det erbjudande antas som föreningen erhåller från olika leverantörer.

### **Sakfrågan:**

Boende på Vittangigatan har sedan tidigare i stor utsträckning bytt till godkänd säkerhetsdörr. Många hade redan under tiden Svenska Bostäder ägde fastigheten, finansierat utbytet genom ett hyrespåslag.

Postnords riktade under år 2018 ett hot om postutdelningsstopp i fastigheter med dåliga brevinkast. Föreningen undersökte olika lösningar för att undvika ett utdelningsstopp i våra fastigheter.

På Jämtlandsgatan 150 kunde frågan lösas genom installation av postboxar i entrén.

Lösningen med postboxar i entréerna var dock omöjlig att genomföra på Vittangigatan på grund av platsbrist i portarna. Föreningen kunde istället erbjuda medlemmar och boende en subvention om 1000:-/ytterdörr vid utbyte till dörr med godkänt brevinkast. Kostnaden per lägenhet för postbox lösningen på Jämtlandsgatan 150 var . Ett 10-tal dörrar byttes av boende på Vittangigatan inför hotet om utdelningsstopp.

### **Svar på motionen:**

Var medlem och boende har själv att avgöra om byte av ytterdörr till lägenhet ska ske.

Ytterdörrarna som är installerade på Jämtlandsgatan 150 är i de flesta fall original sedan år 1953. Dörrarna är godkända att fortsatt användas, även om funktionen kan anses föråldrad. Något retroaktivt krav i byggregler på utbyte av äldre ytterdörrar finns inte.

Någon ytterligare subvention av dörrbyte på Jämtlandsgatan 150 kan föreningen inte göra, då det skulle strida mot likabehandlingskravet i lagstiftning och stadgar. Utbyte måste därför fullt ut finansieras av bostadsrättsinnehavaren eller genom att nyttja lägenhetens Inre reparationsfond, om medel finns.

**2020-04-29 Styrelsen Fyrfärgspennan 1**