

Årsredovisning 2024

Brf Fyrfärgspennan 1

769623-2524



Välkommen till årsredovisningen för Brf Fyrfärgspennan 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

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

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fyrfärgspennan 1	2012	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet med Stockholms stad har följande löptider och belopp:

2023-10-01 - 2024-09-30	804 200 kronor
2024-10-01 - 2025-09-30	842 200 kronor
2025-10-01 - 2026-09-30	880 200 kronor

Därefter 918 200 kronor/år.

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1953

Föreningen har 24 hyreslägenheter och 166 bostadsrätter om totalt 11 270 kvm och 3 lokaler om 368 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jari Hokkanen	Ordförande
Elina Wikström	Styrelseledamot
Gustav Thufvesson	Styrelseledamot
Oscar Stomberg	Styrelseledamot
Per Anders Lindström	Styrelseledamot
Robert Erik Heath	Suppleant
Ola Kallemur	Suppleant
Caroline Andersson	Suppleant

Valberedning

Benjamin Emparan
Ann-Christin Hokkanen

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Joakim Mattsson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

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

2021 ● Byte avloppsrör källare VtG 21-25

Planerade underhåll

2025 ● Målning fönsterfriser VtG
Eventuellt byte av passagesystem
Ny styrning av ducar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning NABO

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel NABO

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har upplåtit två hyresrätter till bostadsrätter under räkenskapsåret 2024. En tredje hyresrätt har upplåtits där endast handpenningen har betalats in under 2024. Slutlikviden har betalats in under januari 2025

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 209 st. Tillkommande medlemmar under året var 29 och avgående medlemmar under året var 24. Vid räkenskapsårets slut fanns det 214 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 18 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	10 165 611	10 087 366	9 416 985	9 404 691
Resultat efter fin. poster	-4 744 372	-3 886 442	-3 583 080	-1 197 888
Soliditet (%)	77	77	75	77
Yttre fond	7 633 863	5 599 012	2 899 502	2 700 973
Taxeringsvärde	208 417 000	208 417 000	208 417 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	775	758	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	74,5	75,3	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 136	4 262	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 483	3 522	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	64	168	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	18	18	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	203	184	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	56	45	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	277	246	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,79	2,72	1,15	1,28
Räntekänslighet (%)	5,34	5,43	-	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Anledningen till räkenskapsårets förlust beror på ökade kostnader av drift samt räntor. Förening har vidtagit åtgärder såsom att planera större amorteringar på lån under 2025 samt höjt avgiften med 2.8% för samtliga medlemmar.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	140 431 200	-	1 405 775	141 836 975
Upplåtelseavgifter	25 029 417	-	2 439 225	27 468 642
Fond, yttre underhåll	5 599 012	-	2 034 851	7 633 863
Balanserat resultat	-14 929 402	-3 886 442	-2 034 851	-20 850 695
Årets resultat	-3 886 442	3 886 442	-4 744 372	-4 744 372
Eget kapital	152 243 785	0	-899 372	151 344 413

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-20 850 695
Årets resultat	-4 744 372
Totalt	-25 595 067

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	2 730 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-233 049
Balanseras i ny räkning	-28 092 018
	-25 595 067

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 165 611	10 087 366
Övriga rörelseintäkter	3	90 839	295 961
Summa rörelseintäkter		10 256 450	10 383 327
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-7 248 443	-7 294 051
Övriga externa kostnader	9	-952 928	-690 030
Personalkostnader	10	-546 607	-123 361
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 259 349	-5 164 836
Summa rörelsekostnader		-14 007 327	-13 272 278
RÖRELSERESULTAT		-3 750 878	-2 888 951
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		149 966	200 638
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 143 461	-1 198 128
Summa finansiella poster		-993 495	-997 490
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 744 372	-3 886 442
ÅRETS RESULTAT		-4 744 372	-3 886 442

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	185 863 107	188 703 572
Maskiner och inventarier	13	132 689	80 835
Pågående projekt	14	892 545	0
Summa materiella anläggningstillgångar		186 888 341	188 784 407
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		186 888 341	188 784 407
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		110 988	263 061
Övriga fordringar	15	17 405	23 108
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	540 625	528 035
Summa kortfristiga fordringar		669 018	814 204
Kassa och bank			
Kassa och bank		8 093 887	7 912 488
Summa kassa och bank		8 093 887	7 912 488
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 762 905	8 726 692
SUMMA TILLGÅNGAR		195 651 246	197 511 099

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		169 305 617	165 460 617
Fond för yttre underhåll		7 633 863	5 599 012
Summa bundet eget kapital		176 939 480	171 059 629
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-20 850 695	-14 929 402
Årets resultat		-4 744 372	-3 886 442
Summa ansamlad förlust		-25 595 067	-18 815 844
SUMMA EGET KAPITAL		151 344 413	152 243 785
Avsättningar			
Avsättning inre fond		1 000 381	1 017 940
Summa avsättningar		1 000 381	1 017 940
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	19 962 500	20 812 500
Summa långfristiga skulder		19 962 500	20 812 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	20 850 000	20 450 000
Leverantörsskulder		537 514	1 379 772
Skatteskulder		31 945	41 920
Övriga kortfristiga skulder		328 112	10 652
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 596 381	1 554 529
Summa kortfristiga skulder		23 343 952	23 436 873
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		195 651 246	197 511 099

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-3 750 878	-2 888 951
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	5 259 349	5 164 836
	1 508 471	2 275 885
Erhållen ränta	149 966	200 638
Erlagd ränta	-1 065 995	-1 147 525
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	592 443	1 328 997
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	145 186	-108 008
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-587 947	-59 436
Kassaflöde från den löpande verksamheten	149 682	1 161 553
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 363 283	-491 912
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 363 283	-491 912
Finansieringsverksamheten		
Nyupplåtelse	3 845 000	4 445 000
Amortering av lån	-450 000	-5 587 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 395 000	-1 142 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	181 399	-472 858
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 912 488	8 385 347
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	8 093 887	7 912 488

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

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 och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 - 10 %
Fastighetsförbättringar	1 - 5 %
Maskiner och inventarier	2 - 20 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	7 645 002	7 596 904
Hysesintäkter, bostäder	1 875 437	2 003 503
Hysesintäkter, lokaler	518 140	451 047
Intäktsreduktion	0	-6 627
Drift	34 485	31 352
Nycklar/lås vidarefakturerings	4 000	3 250
Inkassoavgift	0	-240
Administrativ avgift, moms	49	0
Administrativ avgift	1 372	0
Andrahandsuthyrning	87 126	8 177
Summa	10 165 611	10 087 366

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäker	90 849	49 217
Öres- och kronutjämning	-10	27
Erhållna statliga bidrag	0	46 835
Försäkringsersättning	0	199 882
Summa	90 839	295 961

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	240 742	219 536
Besiktning och service	134 247	125 813
Städning	336 906	105 586
Trädgårdsarbete	272 712	211 601
Snöskottning	46 125	115 117
Klottersanering	0	2 598
Övrigt	27 690	6 967
Summa	1 058 423	787 218

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	77 801	74 098
Bostäder	68 812	65 292
Bostäder VVS	27 873	0
Tvättstuga	53 289	18 952
Soprum/miljöanläggning	7 511	0
Dörrar och lås/porttele	60 838	39 958
Övriga gemensamma utrymmen	9 349	17 300
VA	78 192	3 998
Värme	4 300	0
Ventilation	2 150	0
El	44 975	0
Hissar	11 931	28 342
Fasader	0	2 613
Fönster	5 000	0
Balkonger	5 640	4 828
Försäkringsärende/vattenskada	37 591	259 611
Reparation p.g.a. skadegörelse	0	6 812
Summa	495 252	521 804

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	0	16 017
Bostäder	9 608	0
Dörrar och lås/porttele	0	16 072
Värme	192 063	0
Ventilation	-19 872	663 060
El	51 250	0
Summa	233 049	695 149

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	208 252	205 325
Uppvärmning	2 373 625	2 152 204
Vatten	661 668	529 306
Sophämtning	462 665	435 041
Summa	3 706 210	3 321 876

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	301 709	270 854
Tomträttsavgälder	813 700	775 700
Kabel-TV	55 172	56 100
Bredband	98 087	79 983
Arvode teknisk förvaltning	152 972	459 288
Fastighetsskatt	333 870	326 080
Summa	1 755 510	1 968 005

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	36 757	28 206
Övriga förvaltningskostnader	187 122	374 342
Juridiska kostnader	449 049	14 997
Revisionsarvoden	42 500	44 732
Ekonomisk förvaltning	187 500	192 312
Konsultkostnader	50 000	35 441
Summa	952 928	690 030

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	396 326	87 597
Löner, arbetare	12 000	10 000
Sociala avgifter	123 431	25 764
Övriga personalkostnader	14 850	0
Summa	546 607	123 361

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 142 916	1 197 281
Övriga räntekostnader	545	847
Summa	1 143 461	1 198 128

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	212 011 375	211 519 463
Årets inköp	2 416 988	491 912
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	214 428 363	212 011 375
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-23 307 803	-18 144 863
Årets avskrivning	-5 257 453	-5 162 940
Utgående ackumulerad avskrivning	-28 565 256	-23 307 803
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	185 863 107	188 703 572
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	130 417 000	130 417 000
Taxeringsvärde mark	78 000 000	78 000 000
Summa	208 417 000	208 417 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	94 659	94 659
Inköp	53 750	0
Utgående anskaffningsvärde	148 409	94 659
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-13 824	-11 928
Avskrivningar	-1 896	-1 896
Utgående avskrivning	-15 720	-13 824
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	132 689	80 835

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2024-12-31	2023-12-31
Undercentraler på Vtg 13 och 35	892 545	0
Summa	892 545	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	15 351	17 496
Övriga fordringar	2 054	5 612
Summa	17 405	23 108

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	82 717	66 161
Fastighetsskötsel	59 628	56 882
Städning	0	25 676
Försäkringspremier	103 655	94 389
Kabel-TV	14 006	13 793
Tomträtt	210 550	201 050
Bredband	23 194	23 209
Förvaltning	46 875	46 875
Summa	540 625	528 035

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea Hypotek	2025-11-03	3,18 %	13 400 000	13 400 000
Nordea Hypotek	2025-11-03	3,18 %	7 000 000	7 000 000
Nordea Hypotek	2026-02-18	3,97 %	10 912 500	10 962 500
Nordea Hypotek	2027-08-27	4,17 %	9 500 000	9 900 000
Summa			40 812 500	41 262 500
Varav kortfristig del			20 850 000	20 450 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 562 500 kr.

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

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	55 370	103 890
El	20 637	20 034
Uppvärmning	307 091	315 664
Beräknat revisionsarvode	40 000	35 000
Utgiftsräntor	184 858	107 392
Vatten	109 615	87 826
Förutbetalda avgifter/hyror	878 810	884 723
Summa	1 596 381	1 554 529

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	80 000 000	80 000 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

En tredje hyresrätt har upplåtits till bostadsrätt under januari 2025.

Underskrifter

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

Stockholm

Elina Qvarfordt
Styrelseledamot

Gustav Thufvesson
Styrelseledamot

Jari Hokkanen
Ordförande

Oscar Stomberg
Styrelseledamot

Per Anders Lindström
Styrelseledamot

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

Joakim Mattsson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

11.05.2025 11:18

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 06.05.2025 11:08

DOCUMENT ID:

HJZjO-UPleI

ENVELOPE ID:

ryxiubUPxee-HJZjO-UPleI

DOCUMENT NAME:

Brf Fyrfärgspennan 1, 769623-2524 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JARI HOKKANEN jaris.bt@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 12:36 06.05.2025 12:34	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.84.133
2. ÅSA ELINA QVARFORDT wikstromelina@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 12:48 06.05.2025 12:48	eID Low	Swedish BankID IP: 151.236.205.132
3. ANDERS LINDSTRÖM anders-l@live.se	Signed Authenticated	06.05.2025 16:40 06.05.2025 16:39	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.158.168
4. Gustav Thufvesson gustavthufvesson@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 15:08 06.05.2025 17:34	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.138.76
5. OSCAR STOMBERG oscarjohanss@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 16:46 07.05.2025 16:46	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.210.46
6. Joakim Mattsson joakim.mattsson@kungsbronborevi sion.se	Signed Authenticated	11.05.2025 11:18 07.05.2025 17:01	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fyrfärgspennan 1 för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 Kungsbron Borevision AB 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 Bostadsrättsföreningen Fyrfärgspennan 1 för räkenskapsåret 2024 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 revisionssed 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 revisionssed 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

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

11.05.2025 11:17

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 06.05.2025 11:08

DOCUMENT ID:

By20ZUvxl

ENVELOPE ID:

SysdWLwgex-By20ZUvxl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Fyrfärgspennan 1.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Joakim Mattsson	 Signed	11.05.2025 11:17	eID	Swedish BankID
joakim.mattsson@kungsbronborevision.se	Authenticated	11.05.2025 11:16	Low	IP: 46.39.119.87

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed