

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Brf Fyrfärgspennan 1

Orgnr 769623-2524



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

GR
HL
Yll
AB

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 Simpleko AB, org.nr 559108-7738.
Tel: 018 - 66 01 60 (kundtjänst)
Mail: info@simpleko.se
www.simpleko.se

ALL

G

Staff.
yu 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 2020-12-31 649 800 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, 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 Folksam 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
Smidesstaket uppsatt i backen ner mot valvet vid VtG 25	2019
Diverse tätningar och luftaggregatsarbeten Förskolan Ekorrbacken	2019
Byte APTUS-operatör	2019
Stamspolning	2019
Trästaket har satts upp mot JG 152	2018
Portrenovering på VtG	2018
Installation av postboxar JG 150	2018
Smidesstaket har satts upp	2018
Ventilationsarbete Fsk. Ekorrbacken	2018
En mur har byggts utanför JG 150	2018
Påfyllning av jord i backen vid JG 150.	2018
Matkällare ombyggd till förråd	2017
Fallskyddsräcken runt fastigheten på VtG	2017
Utbyte av portar på VtG	2017
Trapphusmålning på VtG och JG	2017
Byte dörrar cykelrum och barnvagnsrum	2016
OVK	2016
Rivning trappa mot JG	2016
Borttagning papperskorgar	2016
Eldragning och armaturer i trapphusen på VtG	2015
I ordningställande av cykel och bvrum barnvagnsrum på JG 150.	2015

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Bredablick AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund.

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.

AM

G

gh
AB

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 197. Nyttillkomna medlemmar under året är 12. Antalet medlemmar som utträtt under året är 20. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 205. Under året har 11 överlåtelser skett.

Föreningen har vid årets slut 30 bostads-hyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 190 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 476 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-05-13 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Leif Steen	ledamot
Thomas Yee Kong Foo	ledamot
Jari Hokkanen	ledamot
Ylva Kindersås	ledamot
Anneli Bengtsson	ledamot
Susanne Lindvall	suppleant
Sven Matell	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 14 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

- Bytt två frånluftsfläktar på VtG. Återstående byts 2021.
- Energioptimering inkopplad samt övervakning av temperatur, ventilation och fjärrvärme-UC mot Internettjänst

- Planterat buskar utanför varje port
- Ny trappa utanför VtG 41 inkl. asfaltering
- Rensning av stuprör
- Nytt utebord JG 150
- Uppstart av sortering av matavfall
- Provmontage nya fönster
- Corona pandemin har påverkat möjligheten att utföra service på fastigheten, ingen kritisk påverkan dock
- Fönsterbytesentreprenaden beställd

Föreningens resultat för år 2020 är en förlust med 291 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2019 som var en vinst på 1 178 Kkr. Förändringen beror på att föreningen haft högre underhålls- driftskostnader under 2020.

I resultatet för år 2020 ingår avskrivningar. Avskrivningar är en bokförings-mässig 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 772 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 byte av fönster är beräknade av styrelsen och finns i den underhållsplan som tagits fram.

Planerad åtgärd	År	Kostnad
Fönsterbyte	2021	13,4 Mkr
Miljöstuga JIG	2021	500 Tkr
Frånluftsfläktar	2021	408 Tkr

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	137 908 200	20 907 417	3 368 655	-8 804 555	1 177 538	154 557 255
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till fond för yttre underhåll			516 159	-516 159		
Balanseras i ny räkning				1 177 538	-1 177 538	
Årets resultat					-291 060	-291 060
Belopp vid årets utgång	137 908 200	20 907 417	3 884 814	-8 143 176	-291 060	154 266 195

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	9 289	9 369	9 237	9 233	8 899
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-291	1 178	335	-2 965	-781
Soliditet, %	76,9	76,8	76,7	76,0	73,9
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	718	718	718	718	671
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	4 538	4 580	4 580	4 628	5 194
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	14 553	14 553	14 553	16 505	16 138
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,14	1,42	1,35	1,99	2,95
Fastighetens belåningsgrad, % **	23,4	23,4	23,2	23,0	25,3

* 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

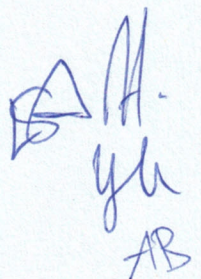
Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-8 143 176
Årets resultat	-291 060
	<hr/>
	-8 434 236
Styrelsen föreslår att:	
Till fond för yttre underhåll avsätts	516 159
Ur fond för yttre underhåll ianspråkats	-1 700 000
I ny räkning överföres	-7 250 395
	<hr/>
	-8 343 236

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

		2020-01-01	2019-01-01
	Not	2020-12-31	2019-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	9 289 411	9 369 220
Övriga rörelseintäkter	3	-2 200	110 418
Summa rörelsens intäkter m.m.		9 287 211	9 479 638
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-6 718 166	-5 449 366
Övriga externa kostnader	5	-538 654	-420 278
Personalkostnader	6	-248 647	-239 552
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 613 605	-1 609 651
Summa rörelsens kostnader		-9 119 072	-7 718 847
Rörelseresultat		168 139	1 760 791
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		32 639	32 928
Räntekostnader		-491 838	-616 181
Summa finansiella poster		-459 199	-583 253
Årets resultat		-291 060	1 177 538


AB

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	7	183 466 318	185 078 030
Inventarier, verktyg och installationer	8	86 523	88 416
Summa materiella anläggningstillgångar		183 552 841	185 166 446
Summa anläggningstillgångar		183 552 841	185 166 446
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		71 386	14 979
Övriga fordringar		5 117	8 448
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	628 221	535 319
Summa kortfristiga fordringar		704 724	558 746
Kassa och bank		16 321 723	15 549 699
Summa omsättningstillgångar		17 026 447	16 108 445
SUMMA TILLGÅNGAR		200 579 288	201 274 891

B
AK

JA
yu AB

BALANSRÄKNING

	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	158 815 617	158 815 617
Fond för yttre underhåll	3 884 814	3 368 655
Summa bundet eget kapital	162 700 431	162 184 272
Ansamlad förlust		
Balanserad vinst eller förlust	-8 143 176	-8 804 555
Årets resultat	-291 060	1 177 538
Summa ansamlad förlust	-8 434 236	-7 627 017
Summa eget kapital	154 266 195	154 557 255
Långfristiga skulder	10	
Skulder till kreditinstitut	24 200 000	43 000 000
Summa långfristiga skulder	24 200 000	43 000 000
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	18 800 000	400 000
Leverantörsskulder	424 779	516 822
Aktuell skatteskuld	21 030	26 029
Övriga skulder	1 332 412	1 419 084
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 533 927	1 355 701
Skuld till förvaltare	945	0
Summa kortfristiga skulder	22 113 093	3 717 636
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	200 579 288	201 274 891

Handwritten signature

Handwritten signature
yu AB

KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	168 139	1 760 791
Justeringar för avskrivningar	1 613 605	1 609 651
Erhållen ränta mm	32 639	32 928
Erlagd ränta	-491 838	-616 181
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 322 545	2 787 189
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-56 407	15 936
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-89 571	-187 675
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-92 043	-77 640
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	174 172	400 830
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 258 696	2 938 640
Finansieringsverksamheten		
Inre repfond	-86 672	-198 269
Amortering långfristiga lån	-400 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-486 672	-198 269
Förändring av likvida medel	772 024	2 740 371
Likvida medel vid årets början	15 549 699	12 809 329
Likvida medel vid årets slut	16 321 723	15 549 699

Handwritten initials: GK and NK

Handwritten signature: AB

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 förutom den del av föreningens lån som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

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 1 429 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

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

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2020	2019
	Årsavgifter bostäder	6 803 857	6 806 341
	Hyresintäkter bostäder	1 985 597	2 027 481
	Hyresintäkter lokaler	393 478	433 405
	Övriga hyresintäkter	106 479	101 993
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	9 289 411	9 369 220

NOTER

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2020	2019
	Övr ersättn och intäker	-2 200	40
	Försäkringsersättningar	0	110 378
	Summa övriga rörelseintäkter	-2 200	110 418
Not 4	Driftkostnader	2020	2019
	Fastighetsskötsel	852 423	657 472
	Städ	962	179 867
	Reparationer och underhåll	1 895 342	633 579
	Fjärrvärme	1 600 013	1 703 301
	Tomträttsavgäld	649 800	649 800
	Kable-TV/Bredband	147 718	137 137
	Fastighetsel	166 336	143 432
	Vatten	352 494	306 947
	Sophämtning	238 194	220 008
	Försäkringspremier	218 890	197 103
	Fastighetssavgift/skatt	292 040	282 830
	Övriga driftkostnader	393 954	337 890
	Summa driftkostnader	6 718 166	5 449 366
Not 5	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Revisionsarvode	29 790	30 000
	Medlemskap Bostadsrätterna	9 690	9 500
	Arvode ekonomisk förvaltning	202 340	193 693
	Bankkostnader	9 336	8 722
	Konsultarvoden	151 196	77 096
	Telefon	6 949	11 555
	Övriga externa kostnader	129 353	89 712
	Summa övriga externa kostnader	538 654	420 278
Not 6	Personalkostnader	2020	2019
	Styrelsearvoden	189 200	185 991
	Sociala avgifter	59 447	53 561
	Summa personalkostnader	248 647	239 552

Handwritten mark

Handwritten mark

Handwritten signatures and initials: AB, yu

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	195 171 555	195 171 597
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	195 171 555	195 171 597
	Ingående avskrivningar	-10 093 525	-8 485 767
	Årets avskrivningar	-1 611 712	-1 607 758
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 705 237	-10 093 525
	Utgående redovisat värde	183 466 318	185 078 072
	Redovisat värde byggnader	183 466 318	185 078 072
	Summa redovisat värde	183 466 318	185 078 072
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	172 053 000	172 053 000
	varav byggnader:	105 053 000	105 053 000
Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	94 659	94 659
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	94 659	94 659
	Ingående avskrivningar	-6 243	-4 350
	Årets avskrivningar	-1 893	-1 893
	Utgående redovisat värde	86 523	88 416

AB
yk

NOTER

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsförsäkring	74 157	67 485
	Tomträttsavgäld	162 450	162 450
	Förvaltningsarvode	52 269	50 210
	Övriga förutbetalda kostnader	339 345	255 174
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	628 221	535 319

Not 10	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	1 600 000	1 600 000
	Amortering efter 5 år	22 600 000	41 400 000
	Summa långfristiga skulder	24 200 000	43 000 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
Nordea	2021-10-15	1,25	0	7 000 000
Nordea	2022-09-14	1,60	0	10 000 000
Nordea	2021-02-10	1,40	0	11 400 000
Nordea	2024-10-16	1,10	400 000	14 600 000
Summa			400 000	43 000 000
<i>Kortfristig del av långfristiga skulder:</i>				
	Amortering 2021			-400 000
	Lån för villkorsändring under 2021			-18 400 000
	Summa långfristiga skulder			24 200 000

AK

6

AB

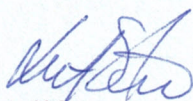
NOTER

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Upplupna räntekostnader	39 506	40 093
	Förutbetalda avgifter/hyror	816 371	766 743
	Upplupet styrelsearvode inkl soc. avg.	160 862	160 862
	Övriga upplupna kostnader	517 188	388 003
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 533 927	1 355 701

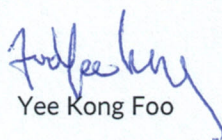
Övriga noter

Not 12	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	80 000 000	80 000 000
	Summa ställda säkerheter	80 000 000	80 000 000

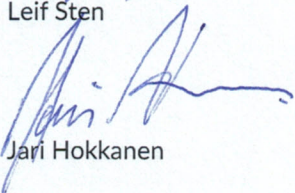
Vällingby 2020-05-06



Leif Sten



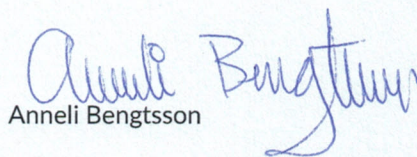
Yee Kong Foo



Jari Hokkanen



Ylva Kindersås



Anneli Bengtsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7/5 2021.

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 år 2020.

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 2020 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 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 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 2020 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 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 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 revisionssed 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 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 den 7/5 2021

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB