

Årsredovisning 2022

Brf Fyra Hörn

793200-1725



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF FYRA HÖRN

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

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

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

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



13

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.

13

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. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1967-09-22. Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 1973-05-09.

Säte

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger tre fastigheter Muraren 6, Handlanden 2 och Åkaren 5 i Östersunds kommun.

Föreningens fastigheter består av fem flerbostadshus på adress Bergsgatan 19, 21 och 24 samt Hornsgatan 20 och 22. Fastigheterna byggdes 1969-1970 och har värdeår 1969-1970.

Marken till fastigheterna innehas med äganderätt.

Den totala byggnadsytan uppgår till 6086 kvm, varav 6006 kvm utgör lägenhetsyta och 80 kvm lokalyta. I föreningen finns 80 parkeringsplatser och 3 garage. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende.

Lägenhetsfördelning:

17st 1 rum och kök

14 st 2 rum och kök

37 st 3 rum och kök

16 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 82 upplåtna med bostadsrätt och 2 st nyttjas som tjänstebostäder åt fastighetsskötarna. Föreningen har en uthyrd lokal.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Jämtland. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Styrelsens sammansättning

Alexander Berggren	Ordförande
Rolf Björch	Ledamot, vicevärd
Peter Malmsten	Ledamot
Stefan Lindström	Ledamot
Ida Nilsson-Ihrén	Ledamot
Bengt Jernekrantz	Suppleant
August Forsgren	Suppleant
Emma Gustafsson	Suppleant

Valberedning

Till valberedning utsågs Rosemarie Nilsson och Ted Nilsson.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening

Revisorer

Tony Sjölund Auktoriserad revisor Edlund & Partners AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-14. Styrelsen har under verksamhetsåret haft sex st protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2010	Säkerhetsdörrar
2010	Bredband
2010-2011	Anslutning stadsnät
2013	Byte av balkongdörrar
2014-2015	Kompletteringsrelining
2015	Bauer vattenbehandlingsutrustning på värmesystem
2015-2016	Byte av fönster
2016	Byte av tak Bergsgatan 24
2017	Reparation el maskinbyte av tvättutrustning i flera av tvättstugorna
2017	Åtgärd av vattenskador i fyra lägenheter
2017	Reparation belysning carport och gård _{FS}

2017	Byte till säkerhetsdörr i styrelserum
2017	Service värmepumpar i undercentraler
2017	Injustering av värme i fastigheterna
2018	Renovering av en tjänstebostad
2018	Borttagning av träd från gårdsytor
2018	Reparation av tvättutrustning i flera av tvättstugorna
2018	Reparation av badrum i två lägenheter
2018	Åtgärd av vattenskador i två lägenheter
2018	Service på värmepumpar i undercentraler
2018	Ombyggnation elmätare i tre av fastigheterna
2018	Besiktning och spolning dagvatten- och dräneringsledningar
2019-2020	Renovering av balkonger
2021	Reparation av värmesystem samt byte värmepump Bergsgatan 24
2021	Reparation av vattenskada 4 st lägenheter Hornsgatan 20
2021	Reparation utebelysning Bergsgatan 21 och Hornsgatan 20
2021	Reparation av tvättmaskin Bergsgatan 21
2021	Reparation av dörrlås entrédörr Bergsgatan 19 A
2021	Byte av huvudpump för varmvatten Bergsgatan 19, 21 och 24
2021	Byte av styrventil för varmvatten Hornsgatan 22
2021	Byte av avluftningsventiler Hornsgatan 22
2021	Reparation av värmesystem samt byte värmepump Bergsgatan 21
2022	Brandvarnare utbyta till 10-års funktion
2022	Byte styrenhet ventilationsfläkt Bergsgatan 24 A och B
2022	Service i undercentraler för värme och ventilation. Byte av automatluftare och växelventil
2022	Reparation och målning carportar Bergsgatan 21, Hornsgatan 20 samt sopbod

Planerade underhåll

Föreningens planerade underhåll uppdateras fortlöpande.

2025-2030	Byte av tak på Hornsgatan 20 och 22
2022-2032	Renovering av tvättstugor
2023-2025	Laddstolpar för elbil

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
TV & Bredbandsleverans	Sappa AB _{TS}

Fiber, fastighetsnät

IP-Only AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2022 är 6 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2021 som var -27 Kkr. Förändringen mellan åren beror främst på att föreningen under 2022 hade lägre kostnader för reparationer och underhåll än året innan.

Föreningens enskilt största löpande kostnadspost är fjärrvärme och den har minskat med 109 Kkr jämfört med föregående verksamhetsår. Elkostnaden har ökat med 109 Kkr jämfört med året innan.

I resultatet för år 2022 ingår avskrivningar med 471 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet 477 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året med 477 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser gör föreningen ett positivt kassaflöde med 348 Kkr. Totalt har föreningen amorterat 238 Kkr. Föreningens sparade medel kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2023 beslutade föreningen om en höjning av avgifterna med 6 procent från 1 januari 2023.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 111 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 108 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 500 kr. 75

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 826 586	3 827 386	3 810 758	3 797 101
Resultat efter fin. poster	6 347	-6 759	-65 717	-450 125
Soliditet, %	34	34	34	33
Yttre fond	786 547	933 108	911 027	888 946
Taxeringsvärde	68 918 000	61 355 000	61 355 000	61 355 000
Bostadsyta, kvm	6 006	6 006	6 006	6 006
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	585	584	582	582
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 417	1 457	1 496	1 536
Genomsnittlig skuldränta, %	1,84	1,35	1,44	1,54
Belåningsgrad, %	70,56	69,99	69,46	68,96

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	750 000	-	-	750 000
Fond, yttre underhåll	933 108	-	-146 561	786 547
Balanserat resultat	3 397 894	-26 872	146 561	3 517 584
Årets resultat	-26 872	26 872	6 347	6 347
Eget kapital	5 054 131	0	6 347	5 060 478

Specifikation fond för yttre underhåll

Ingående balans 2022-01-01	933 108
Avsättning yttre fond avseende 2021 enligt stämman 2022	22 081
Årets avsättning till yttre fond i enlighet med stadgar	22 081
Årets ianspråkstagande av yttre fond	-190 723
Utgående balans 2022-12-31	786 547

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	3 348 942
Reservering fond för yttre underhåll	-22 081
Att från yttre fond i anspråk ta	190 723
Årets resultat	6 347
Totalt	<u>3 523 931</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	3 523 931
	<u><u>3 523 931</u></u>

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		3 826 586	3 827 386
Rörelseintäkter		1	3
Summa rörelseintäkter		3 826 587	3 827 389
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-2 531 910	-2 599 083
Övriga externa kostnader	7	-192 036	-182 347
Personalkostnader	8	-466 540	-461 832
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-470 976	-470 976
Summa rörelsekostnader		-3 661 462	-3 714 238
RÖRELSERESULTAT		165 124	113 150
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		78	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-158 855	-119 909
Summa finansiella poster		-158 777	-119 909
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		6 347	-6 759
Bokslutsdispositioner		0	-20 113
ÅRETS RESULTAT		6 347	-26 872 _{T3}

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	12 062 121	12 500 013
Maskiner och inventarier	11	285 490	318 574
Summa materiella anläggningstillgångar		12 347 611	12 818 587
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 347 611	12 818 587
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		19 673	32 994
Övriga fordringar	12	31 306	33 194
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	256 844	259 838
Summa kortfristiga fordringar		307 823	326 026
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 153 424	1 805 129
Summa kassa och bank		2 153 424	1 805 129
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 461 247	2 131 155
SUMMA TILLGÅNGAR		14 808 858	14 949 742

13

Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	750 000	750 000
Fond för yttre underhåll	786 547	933 108
Summa bundet eget kapital	1 536 547	1 683 108

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 517 584	3 397 894
Årets resultat	6 347	-26 872
Summa fritt eget kapital	3 523 931	3 371 023

SUMMA EGET KAPITAL 5 060 478 5 054 131

Långfristiga skulder

Summa långfristiga skulder 0 0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8 511 040	8 748 660
Leverantörsskulder	205 534	209 622
Skatteskulder	5 198	10 521
Övriga kortfristiga skulder	401 955	386 072
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 624 653	540 736
Summa kortfristiga skulder	9 748 380	9 895 611

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 14 808 858 14 949 742¹³

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	1 805 129	1 550 320
Resultat efter finansiella poster	6 347	-6 759
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	470 976	470 976
Bokslutsdispositioner	0	-20 116
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	477 323	444 104
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	18 203	-59 495
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	90 389	91 349
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	585 915	475 958
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	16 471
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-237 620	-237 620
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-237 620	-221 149
Årets kassaflöde	348 295	254 809
Likvida medel vid årets slut	2 153 424	1 805 129

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Fyra Hörn har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	2 %
Fastighetsförbättringar	2-4 %
Maskiner och inventarier	5 %
Installationer	5 %

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 föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2022	2021
Debitering el	171 058	176 738
Hysesintäkter, p-plats och garage	137 464	138 314
Årsavgifter, bostäder	3 513 204	3 506 424
Överlåtelseavgifter	3 000	4 050
Övriga intäkter	1 861	1 863
Summa	3 826 587	3 827 389

Not 3, Fastighetsskötsel	2022	2021
Besiktning och service	0	30 469
Snöskottning	113 288	70 876
Trädgårdsarbete	4 020	3 196
Summa	117 308	104 541

Not 4, Reparationer	2022	2021
Avsättning till yttre fond	20 113	0
Planerat underhåll	190 723	227 714
Reparationer	27 870	114 393
Summa	238 706	342 107

Not 5, Taxebundna kostnader	2022	2021
Fastighetsel	589 664	480 902
Sophämtning	144 980	120 526
Uppvärmning	628 688	737 504
Vatten	209 679	183 798
Summa	1 573 011	1 522 730

Not 6, Övriga driftskostnader	2022	2021
Bredband	55 071	159 989
Fastighetsförsäkringar	168 655	158 222
Fastighetsskatt	130 686	125 766
Kabel-TV	217 961	132 409
Kostnad för eldebitering	30 512	29 719
Självrisker	0	23 600
Summa	602 885	629 705

Not 7, Övriga externa kostnader	2022	2021
Bankkostnad och kontorsmaterial	4 515	4 996
Ekonomisk förvaltning	118 154	110 092
Förbrukningsmaterial	21 890	16 634
Kostnad för styrelsemöten/medlemsmöten	9 945	7 026
Revisionsarvoden	21 250	23 188
Serviceorganisation för Brf	3 655	3 653
Telefon- och IT-tjänster	11 491	15 533
Övriga förvaltningskostnader	1 136	1 225
Summa	192 036	182 347

Not 8, Personalkostnader	2022	2021
AMF Fora	8 039	-4 523
Löner, arbetare	356 638	347 085
Sociala avgifter	63 463	79 270
Styrelsearvoden	38 400	40 000
Summa	466 540	461 832

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	158 795	119 909
Övriga räntekostnader	60	0
Summa	158 855	119 909

	2022-12-31	2021-12-31
Not 10, Byggnad och mark		
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	19 700 019	19 700 019
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>19 700 019</u>	<u>19 700 019</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-7 200 006	-6 762 114
Årets avskrivning	-437 892	-437 892
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-7 637 898</u>	<u>-7 200 006</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>12 062 121</u>	<u>12 500 013</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	665 560	665 560
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	50 804 000	44 798 000
Taxeringsvärde mark	18 114 000	16 557 000
Summa	<u>68 918 000</u>	<u>61 355 000</u>
Not 11, Maskiner och inventarier		
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 096 429	1 096 429
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>1 096 429</u>	<u>1 096 429</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-777 855	-744 771
Avskrivningar	-33 084	-33 084
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-810 939</u>	<u>-777 855</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>285 490</u>	<u>318 574</u>
Not 12, Övriga fordringar		
Skattekonto	31 306	33 194
Summa	<u>31 306</u>	<u>33 194</u>

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	0	45 011
Försäkringspremier	129 009	125 365
Förvaltning	29 688	28 101
Kabel-TV	69 289	33 014
Vatten	19 549	18 765
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 309	9 582
Summa	256 844	259 838

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek AB	2023-01-09	3,20 %	189 260	206 468
Stadshypotek AB	2023-01-09	3,20 %	644 546	686 810
Stadshypotek AB	2023-02-03	3,45 %	2 625 000	2 685 000
Stadshypotek AB	2023-03-07	3,95 %	2 610 000	2 670 000
Stadshypotek AB	2023-03-08	3,95 %	2 442 234	2 500 382
Summa			8 511 040	8 748 660
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>8 511 040</i>	<i>8 748 660</i>

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

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fyra Hörn, org.nr. 793200-1725

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fyra Hörn för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 3 juni 2022 med modifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 på fel.

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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fyra Hörn för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 stadgama.


Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östersund den 25 maj 2023

Edlund & Partners AB



Tony Sjölund
Auktoriserad revisor