

Årsredovisning 2023

Brf Fyra Hörn

793200-1725



Välkommen till årsredovisningen för Brf Fyra Hörn

Styrelsen upprättat härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 9
Resultaträkning	s. 10
Balansräkning	s. 11
Kassaflödesanalys	s. 13
Noter	s. 14
Underskrifter	s. 19

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

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1967-09-22. Stadgar registrerades 1973-04-16 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad gällande IMD-el.

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 innehåser 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.

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar Sak.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1969

Föreningen har 84 bostadsrätter om totalt 6 006 kvm och 1 lokal om 80 kvm.

Styrelsens sammansättning

Alexander Berggren	Ordförande
Rolf Björch	Styrelseledamot, vicevärd

Ida Nilsson Ihrén	Styrelseledamot
Peter Malmsten	Styrelseledamot
Stefan Lindström	Styrelseledamot
August Forsgren	Suppleant
Bengt Jernekrantz	Suppleant
Beatrice Nylander	Suppleant

Valberedning

Ted Nilsson och Rose-Marie Nilsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening

Revisorer

Tony Sjölund	Auktoriserad revisor	Edlund & Partners AB
--------------	----------------------	----------------------

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som uppdateras vid behov.

Utförda historiska underhåll

75

- 2023** ● Byte värmepump Bergsgatan 19
Byte av källardörr Bergsgatan 19
Radonmätning lägenheter (Enligt Eurofins Radon Testing Sweden AB)
Reparation av tvättmaskin Bergsgatan 19
Service och rengöring torktumlare Bergsgatan 24
Tätning av vattenläckage diverse värmeelement/radiatorer
Reparation av diverse dörrlås entrédörrar och lägenhetsdörrar
Service i undercentraler för värme och ventilation. Byte av laddpump, filter samt justering termostater

- 2022** ● Brandvarnare utbyta till 10-årsfunktion
Byte styrenhet ventilationsfläkt Bergsgatan 24 A och B
Service i undercentraler för värme och ventilation. Byte av automatluftare och växelventil

Reparation och målning carportar Bergsgatan 21, Hornsgatan 20 samt sopbod

- 2021** ● Reparation av värmesystem samt byte värmepump Bergsgatan 24
Reparation av vattenskada 4 st lägenheter Hornsgatan 20
Reparation utebelysning Bergsgatan 21 och Hornsgatan 20
Reparation av tvättmaskin Bergsgatan 21
Reparation av dörrlås entrédörr Bergsgatan 19 A
Byte av huvudpump för varmvatten Bergsgatan 19, 21 och 24
Byte av styrventil för varmvatten Hornsgatan 22
Byte av avluftningsventiler Hornsgatan 22
Reparation av värmesystem samt byte värmepump Bergsgatan 21

- 2019-2020** ● Renovering av balkonger

- 2018** ● Renovering av en tjänstebostad
Borttagning av träd från gårdsytor
Reparation av tvättutrustning i flera av tvättstugorna
Reparation av badrum i två lägenheter
Åtgärd av vattenskador i två lägenheter
Service på värmepumpar i undercentraler
Ombyggnation elmätare i tre av fastigheterna
Besiktning och spolning dagvatten- och dräneringsledningar

- 2017** ● Reparation el maskinbyte av tvättutrustning i flera av tvättstugorna
Åtgärd av vattenskador i fyra lägenheter
Reparation belysning carport och gård
Byte till säkerhetsdörr i styrelserum
Service värmepumpar i undercentraler

- 2017 • Injustering av värme i fastigheterna

- 2016 • Byte av tak Bergsgatan 24

- 2015-2016 • Byte av fönster

- 2015 • Bauer vattenbehandlingsutrustning på värmesystem

- 2014-2015 • Kompletteringsrelining

- 2013 • Byte av balkongdörrar

- 2010-2011 • Anslutning stadsnät

- 2010 • Säkerhetsdörrar

Bredband

Planerade underhåll

- 2025-2030 • Byte av tak på Hornsgatan 20 och 22
- 2024-2032 • Renovering av tvättstugor
- 2024-2025 • Laddstolpar för elbil

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
TV & Bredbandsleverans	Sappa AB
Fiber, fastighetsnät	IP-Only AB

75

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2023 är -148 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2022 som var 6 Kkr. Förändringen mellan åren beror främst på att föreningen under 2023 hade högre räntekostnader i enlighet med det generellt högre ränteläge som är. Föreningen hade också högre kostnader för reparationer och underhåll i förhållande till året innan.

Föreningens enskilt största löpande kostnadspost är fjärrvärme och den har ökat med 26 Kkr jämfört med föregående verksamhetsår. Elkostnaden har minskat med 48 Kkr jämfört med året innan.

I resultatet för år 2023 ingår avskrivningar med 471 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet 323 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året med 323 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 104 Kkr. Totalt har föreningen amorterat 238 Kkr. Föreningens sparade medel kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna höjdes till den 1 januari med 6 procent och i samband med budgetarbetet inför år 2024 beslutade föreningen om en höjning av avgifterna med 6 procent från 1 januari 2024.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 108 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 106 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på fn 500 kr. ⁷⁵

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 017 617	3 826 586	3 827 386	3 810 758
Resultat efter fin. poster	-147 814	6 347	-6 759	-65 717
Soliditet (%)	34	34	34	34
Yttre fond	566 553	786 547	933 108	911 027
Taxeringsvärde	68 918 000	68 918 000	61 355 000	61 355 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	646	613	613	609
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,5	96,2	96,2	95,9
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 378	1 417	1 457	1 496
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 349	1 388	1 427	1 466
Sparande per kvm totalyta, kr	92	109	113	66
Elkostnad per kvm totalyta, kr	88	96	78	62
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	107	103	120	95
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	36	34	30	32
Energikostnad per kvm totalyta, kr	231	233	229	188
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,74	1,84	1,35	1,44
Räntekänslighet (%)	2,13	2,31	2,38	2,46

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 el (totalt 158 846 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

I resultatet för år 2023 ingår avskrivningar med 471 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet 323 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 104 Kkr. Totalt har föreningen amorterat 238 Kkr.

Föreningens sparade medel kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Förändringar i eget kapital

	Insatser och upplåtelse	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
IB	750 000	786 547	3 517 584	6 347	5 060 478
Disposition av resultat			6 347	-6 347	0
Avsättning till fond för yttre underhåll		22 081	-22 081		0
anspråkstagande av fond för yttre underhåll		-242 795	242 795		0
Årets resultat				-147 814	-147 814
UB	750 000	566 553	3 743 925	-147 814	4 912 665

Avsättning till fond för yttre underhåll har skett i enlighet med stadgarna, 0,3% av byggnadsvärdet.

I anspråkstagande av fond för yttre underhåll har skett för att täcka delar av föreningens underhållskostnader. 75

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före avsättning och ianspråkstagande av yttre fond	3 523 931
Reservering fond för yttre underhåll	-22 081
Att från yttre fond i anspråk ta	242 795
Årets resultat	-147 814
Totalt	3 596 111

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	3 596 111
	3 596 111

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 017 617	3 826 587
Summa rörelseintäkter		4 017 617	3 826 587
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-2 664 738	-2 531 910
Övriga externa kostnader	7	-218 889	-192 036
Personalkostnader	8	-481 263	-466 540
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-470 976	-470 976
Summa rörelsekostnader		-3 835 866	-3 661 462
RÖRELSERESULTAT		181 751	165 124
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		67 861	78
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-397 426	-158 855
Summa finansiella poster		-329 565	-158 777
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-147 814	6 347
ÅRETS RESULTAT		-147 814	6 347

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	11 624 229	12 062 121
Maskiner och inventarier	11	252 406	285 490
Summa materiella anläggningstillgångar		11 876 635	12 347 611
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 876 635	12 347 611
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		31 647	19 673
Övriga fordringar	12	31 929	31 306
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	272 722	256 844
Summa kortfristiga fordringar		336 298	307 823
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 257 126	2 153 424
Summa kassa och bank		2 257 126	2 153 424
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 593 424	2 461 247
SUMMA TILLGÅNGAR		14 470 059	14 808 858

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		750 000	750 000
Fond för yttre underhåll		566 553	786 547
Summa bundet eget kapital		1 316 553	1 536 547
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 743 925	3 517 584
Årets resultat		-147 814	6 347
Summa fritt eget kapital		3 596 111	3 523 931
SUMMA EGET KAPITAL		4 912 665	5 060 478
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	8 273 420	8 511 040
Leverantörsskulder		248 983	205 534
Skatteskulder		11 078	5 198
Övriga kortfristiga skulder		415 134	401 955
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	608 779	624 653
Summa kortfristiga skulder		9 557 394	9 748 380
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 470 059	14 808 858

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	181 751	165 124
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	470 976	470 976
	652 727	636 100
Erhållen ränta	40 937	78
Erlagd ränta	-390 443	-146 592
Erhållen utdelning	26 924	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	330 145	489 586
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-28 475	18 203
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	39 651	78 126
Kassaflöde från den löpande verksamheten	341 321	585 915
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-237 620	-237 620
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-237 620	-237 620
ÅRETS KASSAFLÖDE	103 701	348 295
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 153 424	1 805 129
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 257 126	2 153 424

Noter

NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Avsättning till fond för yttre underhåll har skett i enlighet med stadgarna, minst 0,3% av byggnadskostnaderna. Överföring har skett från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	3 720 280	3 513 204
Hysesintäkter, p-plats och garage	133 549	137 464
Övriga intäkter	1 942	1 861
Debitering el	158 846	171 058
Överlåtelseavgifter	3 000	3 000
Summa	4 017 617	3 826 587

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023	2022
Trädgårdsarbete	3 163	4 020
Snöskottning	136 044	113 288
Summa	139 207	117 308

NOT 4, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL	2023	2022
Reparationer	83 318	27 870
Avsättning till inre fond	20 113	20 113
Planerat underhåll	242 075	190 723
Summa	345 506	238 706

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	542 255	589 664
Uppvärmning	655 164	628 688
Vatten	221 426	209 679
Sophämtning	141 147	144 980
Summa	1 559 992	1 573 011

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	174 543	168 655
Kostnad för eldebitering	31 735	30 512
Kabel-TV/Bredband	277 189	273 032
Fastighetsskatt	136 566	130 686
Summa	620 033	602 885

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Förbrukningsmaterial	45 520	21 890
Övriga förvaltningskostnader	1 219	1 136
Telefon- och IT-tjänster	8 132	11 491
Bankkostnad och kontorsmaterial	4 643	4 515
Revisionsarvoden	23 125	21 250
Kostn för styrelsemöten/medlemsmöten	6 321	9 945
Ekonomisk förvaltning	126 227	118 154
Serviceorganisation för Brf	3 702	3 655
Summa	218 889	192 036

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Styrelsearvoden	39 600	38 400
Löner, arbetare	357 404	356 638
Sociala avgifter	69 177	63 463
Övriga personalkostnader	15 082	8 039
Summa	481 263	466 540

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	397 426	158 795
Övriga räntekostnader	0	60
Summa	397 426	158 855

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	19 700 019	19 700 019
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	19 700 019	19 700 019
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 637 898	-7 200 006
Årets avskrivning	-437 892	-437 892
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 075 790	-7 637 898
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	11 624 229	12 062 121
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>665 560</i>	<i>665 560</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	50 804 000	50 804 000
Taxeringsvärde mark	18 114 000	18 114 000
Summa	68 918 000	68 918 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 096 429	1 096 429
Utgående anskaffningsvärde	1 096 429	1 096 429
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-810 939	-777 855
Avskrivningar	-33 084	-33 084
Utgående avskrivning	-844 023	-810 939
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	252 406	285 490

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	31 929	31 306
Summa	31 929	31 306

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 616	9 309
Försäkringspremier	135 241	129 009
Kabel-TV	73 805	69 289
Vatten	23 220	19 549
Förvaltning	30 840	29 688
Summa	272 722	256 844

NOT 14, SKULDER TILL

KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek AB	2024-01-11	5,30 %	172 052	189 260
Stadshypotek AB	2024-01-11	5,30 %	602 282	644 546
Stadshypotek AB	2024-02-03	5,55 %	2 565 000	2 625 000
Stadshypotek AB	2024-03-07	5,55 %	2 550 000	2 610 000
Stadshypotek AB	2024-03-08	5,55 %	2 384 086	2 442 234
Summa			8 273 420	8 511 040
Varav kortfristig del			8 273 420	8 511 040

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 085 320 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25 094	25 094
El	65 154	128 930
Uppvärmning	91 407	76 689
Utgiftsräntor	32 474	25 491
Avfallshantering	1 835	941
Upplupen semesterlön och sociala avg	35 048	34 526
Upplupen särsk löneskatt	1 352	2 279
Förutbetalda avgifter/hyror	356 415	330 703
Summa	608 779	624 653

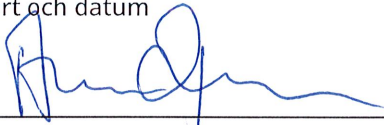
NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	10 519 300	10 519 300

Underskrifter

Frösön, 2024-05-17

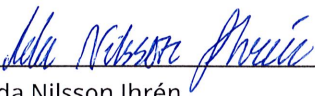
Ort och datum



Alexander Berggrén
Ordförande



Rolf Björch
Styrelseledamot



Ida Nilsson Ihrén
Styrelseledamot

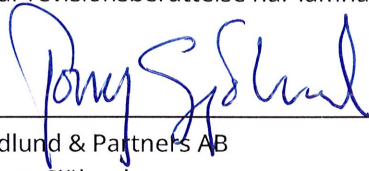


Peter Malmsten
Styrelseledamot



Stefan Lindström
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-29



Edlund & Partners AB
Tony Sjölund
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fyra Hörn för år 2023.

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 2023 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 mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Vi har i PM till styrelsen upplyst om behovet att se över föreningens stadgar.

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

Vårt 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 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 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 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 mig 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. 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 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 Brf Fyra Hörn för år 2023 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 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

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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 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 min 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 överträdelser 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 29 maj 2024

Edlund & Partners AB

Tony Spjölund
Auktoriserad revisor