

# 2024

## Årsredovisning

### Brf Fyrväplingen



**CASTOR**  
FÖRVALTNINGS AB CASTOR

# Bostadsrättsföreningens årsredovisning - Så här tolkar du den

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. Den består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys.

**Förvaltningsberättelsen** ger en beskrivning av föreningens verksamhet. Te.x. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

**Resultaträkningen** redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täcks av intäkterna. Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

*Intäkterna* i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

*Kostnaderna* i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftskostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftskostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

*Avskrivningar* - När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d v s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

*Ränteintäkter och räntekostnader* visar vad föreningen haft för ränteintäkter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

**Balansräkningen** beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

*Tillgångarna* i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

*Anläggningstillgångar* - tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

*Omsättningstillgångar* - t. ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år

*Eget kapital* består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

*Bundet eget kapital* - är t. ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

*Fritt eget kapital* - Utgörs av tidigare års under- och överskott.

*Skulder* som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

*Långfristiga skulder* - ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

*Kortfristiga skulder* - Ska betalas inom ett år och kan t. ex. vara förskottsinsbetalda hyror och avgifter, leverantörfakturor samt amorteringar som ska betalas inom ett år. Om föreningen har lån som ska omförhandlas under det kommande året redovisas de även här.

**Kassaflödesanalysen** visar förändringen av föreningens likvida medel under året, d v s de pengar som kommit in till föreningen respektive betalats ut.

**Tilläggsupplysningar (Noter)** skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Fyrväpplingen**

789200-1392

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Fyrväpplingen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Föreningens byggnad, lägenhetsfördelning och mark

Föreningens fastighet, Västland 12:19, bebyggdes 1962. Föreningen registrerades 1960-06-11 och den ekonomiska planen registrerades 1961-01-09. Fastigheten är belägen på Fyrväpplingsvägen 6-12 i Sundsbruk, Sundsvall. På fastigheten finns fyra bostadshus innehållande 63 lägenheter och 2 lokaler. På fastigheten finns även 2 garage och 50 parkeringsplatser.

#### Lägenhetsfördelning:

1 stycken	1 rum och kokvrå,
15 stycken	1 rum och kök,
3 stycken	2 rum och kokvrå,
31 stycken	2 rum och kök,
8 stycken	3 rum och kök,
4 stycken	4 rum och kök,
1 stycken	5 rum och kök

Total bostadsyta: 3 754 m<sup>2</sup>

Total lokalyta: 54 m<sup>2</sup>

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även en tilläggförsäkring för bostadsrättshavare.

Föreningens mark innehas med äganderätt.

#### Gemensamma utrymmen

Föreningen har en gemensam samlingslokal, friskvårdslokal och gästlägenhet som kan nyttjas av de boende.

#### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Lokalvården har utförts av Castor Plus.

### Fastighetens tekniska status

Föreningen har i dagsläget ingen aktuell underhållsplan men styrelsen kommer under 2025 att låta upprätta en.

<u>Utförda underhållsåtgärder</u>	<u>År</u>
Slutfört balkongrenoveringen	2022
Påbörjande av balkongrenovering	2021
Byggnation av uterum	2020
Målning trapphus	2019
Utökning av solceller	2019
Målning av äldre balkongtak	2017
Installation av solpaneler	2016-2017
Byte av garageportar	2016
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2016
lordningsställande/renovering av gästlägenhet	2015
Montage av fasadbelysning	2015
Nergrävning av s k molok för sophantering	2014
Utbyte av värmekulvert och kallvattenledning mellan husen	2014
Ombyggnad av f d pannrum till gemensamt mötes- och aktivitetsrum	2013
Byte av trapphusbelysning	2013
Målning av tvättstuga, torkrum och bättringsmålning trapphus	2011
Installation av gemensamt bredband-tv och telefoni	2009
Komplett stambyte och badrumsrenovering	2007
Byte av lägenhetsdörrar	2006
Installation av bredband	2006
Nya motorvärmastolpar	2006
Byte av balkongdörrar och renovering av balkonggolv	2005
Installation av fjärrvärme	2001
Nya fasader	1990

### Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifterna höjdes med 5% och balkongtilläggen från 400 kr per månad till 780 kr per månad från 1 januari 2024.

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 76 stycken, vid årets slut var antalet medlemmar 75 stycken.

### Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2024-05-14 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Lars Tjärnström	Ordförande	(vald på 2 år stämma 2023)
	Carl-Olof Fröberg	Ledamot	(vald på 2 år stämma 2024)
	Christina Eliasson	Ledamot	(vald på 2 år stämma 2024)
	Emelie Lehto	Ledamot	(vald på 2 år stämma 2024)
	Johanna Wide	Ledamot	(vald på 2 år stämma 2024)
Suppleant	Per-Olov Holmbom		(vald på 1 år stämma 2024)

**Revisorer** Ess2 Redovisning & Revision AB

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 11 st protokollförda sammanträden.

### Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-12-19.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning (tkr)	3 618	3 149	2 898	2 844	2 833
Resultat efter finansiella poster (tkr)	502	468	523	739	222
Soliditet (%)	15,0	13,3	11,7	13,5	16,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	738	703	703	703	703
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	76,2	83,3	90,4	91,7	91,3
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	199	185	174	156	155
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 718	5 783	5 848	4 078	2 304
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 800	5 866	5 932	4 136	2 338
Skuldränta (%)	2,5	1,2	1,2	0,8	1,3
Räntekänslighet (%)	7,9	8,3	8,4	5,9	3,3
Sparande per kvm (kr/kvm)	310	314	239	302	300

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	261 000	1 588 593	1 149 523	468 174	<b>3 467 290</b>
Avsättning yttre UH fond		62 000	-62 000		<b>0</b>
Omföring av föregående års resultat:			468 174	-468 174	<b>0</b>
Årets resultat				501 987	<b>501 987</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>261 000</b>	<b>1 650 593</b>	<b>1 555 697</b>	<b>501 987</b>	<b>3 969 277</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 555 697
årets vinst	501 987
	<b>2 057 684</b>
disponeras så att	
stadgeenlig reservering fond för yttre underhåll	62 000
utöver stadgeenlig reservering fond för yttre underhåll	360 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	1 635 684
	<b>2 057 684</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 618 235	3 148 963
Övriga rörelseintäkter		18 000	18 000
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 636 235</b>	<b>3 166 963</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 535 395	-1 355 569
Övriga externa kostnader		-174 512	-154 746
Personalkostnader	4	-203 382	-226 628
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-671 592	-689 594
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 584 881</b>	<b>-2 426 537</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 051 354</b>	<b>740 426</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 653	571
Räntekostnader och liknande resultatposter		-551 020	-272 823
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-549 367</b>	<b>-272 252</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>501 987</b>	<b>468 174</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>501 987</b>	<b>468 174</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>501 987</b>	<b>468 174</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	5, 6	23 422 322	24 093 914
Maskiner och inventarier	7	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>23 422 322</b>	<b>24 093 914</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>23 422 322</b>	<b>24 093 914</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar		36 455	30 614
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		167 063	162 430
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>203 518</b>	<b>193 044</b>
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank	8	2 800 407	1 694 955
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 800 407</b>	<b>1 694 955</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 003 925</b>	<b>1 887 999</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>26 426 247</b>	<b>25 981 913</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		261 000	261 000
Fond för yttre underhåll		1 650 593	1 588 593
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 911 593</b>	<b>1 849 593</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		1 555 697	1 149 524
Årets resultat		501 987	468 174
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 057 684</b>	<b>1 617 698</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 969 277</b>	<b>3 467 291</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	18 526 688	2 600 309
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 526 688</b>	<b>2 600 309</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	9	3 247 902	19 421 389
Leverantörsskulder		269 686	114 379
Övriga skulder	10	8 739	13 573
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		403 955	364 972
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 930 282</b>	<b>19 914 313</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>26 426 247</b>	<b>25 981 913</b>

## Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

501 987

468 174

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

671 592

689 594

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring  
av rörelsekapital**

**1 173 579**

**1 157 768**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-9 012

-34 009

Förändring av leverantörsskulder

155 307

44 322

Förändring av kortfristiga skulder

32 687

63 507

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**1 352 561**

**1 231 588**

### Finansieringsverksamheten

Förändring av låneskuld

-247 108

-247 108

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**-247 108**

**-247 108**

### Årets kassaflöde

**1 105 453**

**984 480**

### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 694 954

710 475

**Likvida medel vid årets slut**

**2 800 407**

**1 694 955**

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Från och med räkenskapsåret 2022 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 (K2).

#### Avskrivning

Avskrivningar sker linjärt över komponenternas förväntade nyttjandeperioder, 15-100 år. Årets avskrivning på fastigheten motsvarar 1,0% av bokfört anskaffningsvärde. De olika komponenternas återstående avskrivningstid vid bytet till K3 är:

Stammar	26 år
Balkong	50 år
Yttertak	7 år
Fönster	31 år
Dörrar	24-36 år
Solceller	36 år
Markanläggning	10-12 år
Maskiner och inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

#### Fordringar

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

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar. Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 5 537 094 kr.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital. Beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för bostadsrätter.

Skuldsättning per kvadrat totalyta beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Skuldsättning per kvadrat upplåten med bostadsrätt beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Räntekänslighet visar hur många procent avgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet. Beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till föreningens intäkter från årsavgifter.

Sparande per kvadrat totalyta visar det som återstår när avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll samt intäkter eller kostnader som är väsentliga och inte en del av den normala verksamheten har räknats bort från föreningens resultat. Beräknas genom att återstående belopp delas med den totala ytan i föreningen.

## Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 769 672	2 637 660
Hyror lokaler	3 236	3 236
Hyror garage	6 948	6 948
Hyror parkeringsplatser	55 200	60 000
TV, bredband & telefoni	107 352	107 352
Solenergi	8 194	15 646
Övriga intäkter	73 152	10 921
Balkongtillägg	594 480	307 200
	<b>3 618 234</b>	<b>3 148 963</b>

I föreningens årsavgifter ingår kostnad för värme och vatten.

### Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Löpande underhåll	121 980	65 292
Periodiskt underhåll	23 625	54 123
Städning entreprenad	97 350	80 262
Uppvärmningskostnad	406 812	450 285
Vatten- och avloppsavgifter	252 744	162 388
Elavgifter	99 591	93 163
Renhållning	93 119	85 610
Snöröjning	15 431	16 222
Förbrukningsmaterial	52 544	31 099
Fastighetsförsäkringar	60 503	55 468
TV, bredband och telefoni	230 520	216 404
Fastighetsavgift, fastighetsskatt	81 176	45 252
	<b>1 535 395</b>	<b>1 355 568</b>

### Not 4 Personalkostnader

	2024	2023
Arvoden till styrelse och vicevärd	53 250	53 750
Löner och ersättningar till övriga anställda	123 843	140 019
Sociala avgifter	26 289	32 859
	<b>203 382</b>	<b>226 628</b>

Föreningen har under året haft en man anställd som vaktmästare. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

### Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	20 350 911	20 350 911
Balkonger	16 736 000	16 736 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>37 086 911</b>	<b>37 086 911</b>
Ingående avskrivningar	-12 992 997	-12 321 403
Årets avskrivningar	-671 592	-671 594
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-13 664 589</b>	<b>-12 992 997</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>23 422 322</b>	<b>24 093 914</b>
Taxeringsvärden byggnader	16 696 000	16 696 000
Taxeringsvärden mark	4 037 000	4 037 000
	<b>20 733 000</b>	<b>20 733 000</b>

**Not 6 Ställda säkerheter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	22 600 000	22 600 000
	<b>22 600 000</b>	<b>22 600 000</b>

**Not 7 Maskiner och inventarier**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde maskiner och inventarier	389 925	389 925
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>389 925</b>	<b>389 925</b>
Ingående avskrivningar	-389 925	-371 925
Årets avskrivningar	0	-18 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-389 925</b>	<b>-389 925</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 8 Kassa och bank**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Likvida medel</b>		
Kassa	6 000	6 000
Nordea företagskonto	1 793 408	1 381 755
Handelsbanken sparkonto	0	307 200
Nordea sparkonto	1 000 999	0
	<b>2 800 407</b>	<b>1 694 955</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	ränteändring	2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek AB	3,91	2025-07-30	395 225	439 189
Stadshypotek AB	2,88	2027-12-01	2 087 500	2 137 500
Stadshypotek AB	3,56	2029-12-30	2 691 556	2 791 244
Stadshypotek AB	1,30	2025-06-01	2 600 309	2 653 765
Stadshypotek AB	3,00	2027-10-30	7 000 000	7 000 000
Stadshypotek AB	4,27	2026-03-01	7 000 000	7 000 000
			<b>21 774 590</b>	<b>22 021 698</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			3 247 902	19 421 389

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristiga, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå till 19 850 245 kr.

Nästa års amortering 701 049 kr (föreningen har för avsikt att lösa lånet om 395 225 kr vid omsättningen 2025-07-30)

### Not 10 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Personalskatt	4 994	8 976
Sociala avgifter	3 508	4 476
Moms	237	121
	<b>8 739</b>	<b>13 573</b>

Sundsvall den den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Carl-Olof Fröberg

Lars Tjärnström

Christina Eliasson

Emelie Lehto

Johanna Wide

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ess2 Redovisning & Revision AB

Joanna Ulin  
Auktoriserad revisor

**LARS TJERNSTRÖM****Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf fyrväpplingen**

15e3d7fe-ad2f-49c2-b38b-d0816cc6a7c7 - 2025-05-08 18:21:06 UTC +03:00

BankID / Freja eID - ec57b96b-c340-4540-b913-855740177d4b - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

**KARL OLOF FRÖBERG****Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: BRF FYRVÄPPLINGEN**

91b4ed36-6a88-46f0-90ce-4ac2e9e11b25 - 2025-05-08 21:44:04 UTC +03:00

BankID / Freja eID - eaecedcb-d3239-426e-bfc1-599ffe494341 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

**EMELIE LEHTO****Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Fyrväpplingen**

2eddb090-0de1-4f4a-ac2f-be675aec7677 - 2025-05-09 08:34:26 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 44a2023a-3cc4-47a2-a27c-d667e9e4e0a4 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

**JOHANNA WIDE****Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: BRF Fyrväpplingen**

d7388450-f781-4b0f-a601-dd2d94f85a8c - 2025-05-09 09:34:49 UTC +03:00

BankID / Freja eID - b7261480-630a-4856-8fe3-e406c2d28f7c - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

**CHRISTINA ELIASSON****Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Castor**

d40508a8-e226-4022-88a0-c4c9c8cd77aa - 2025-05-13 17:08:13 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 5ad99180-0495-4e08-bbe4-b510191d8f64 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

**JOANNA KRISTIN ULIN****Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: ess2 redovisning & revision AB**

6e774919-742a-4c24-b4e8-7acb1379f2f4 - 2025-05-13 17:49:03 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 41bcaad3-1996-492b-b25b-16c7d3a2d90a - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign

asemavaltuutus

ställningsfullmakt

autoritet til å signere

myndighed til at underskrive

representative

nimenkirjoitusoikeus

firmatekningsrätt

representant

repräsentant

custodial

huoltaja/edunvalvoja

förvaltare

foresatte/verge

frihedsberøvende

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Fyrväplingen

Org.nr. 789200-1392

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fyrväplingen för år 2024.

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 2024 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.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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*

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 misstag, 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 revisionsssed 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 misstag, 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. 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 vi oss 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 Brf Fyrväplingen för år 2024 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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.

### ***Revisorers 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 revisionsred 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 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 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.

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

ess2 redovisning & revision AB

Joanna Ulin

Auktoriserad revisor FAR



# Document history

COMPLETED BY ALL:

13.05.2025 16:48

SENT BY OWNER:

Joanna Ulin · 08.05.2025 14:41

DOCUMENT ID:

HyC0875lgg

ENVELOPE ID:

HJTul75glx-HyC0875lgg

DOCUMENT NAME:

Brf Fyrväpplingen Revisionsberättelse 2024.pdf

4 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOANNA KRISTIN ULIN	Signed	13.05.2025 16:48	eID	Swedish BankID (DOB: 1984/06/22)
joanna.ulin@ess2.se	Authenticated	13.05.2025 16:48	Low	IP: 89.189.201.248

\* 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

# CASTOR

---

FÖRVALTNINGS AB CASTOR

Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. Drygt 80 års erfarenhet av förvaltning har gjort Castor till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt lokalvård över hela landet.

Erfarna och kompetenta ekonomiska och tekniska förvaltare medför att vi också verkar som konsulter och projektledare i en mängd olika fastighetsfrågor. Detta kan gälla om- och tillbyggnadsarbeten, energibesparande åtgärder eller tekniska och ekonomiska utredningar.

Castor medverkar till auktoriserad revision och kan därmed garantera kontinuerlig uppföljning av föreningens räkenskaper. Genom central upphandling kan vi erbjuda bra villkor på fastighetsförsäkring, el, återvinning mm.

På Castor arbetar vi dagligen med den övergripande målsättningen att erbjuda ett tryggt och gott boende till konkurrenskraftigt pris. Vår förhoppning är att du ser fördelarna i samspelet mellan dig, din bostadsrättsförening och Castor.



Castor Förvaltning



CastorForvaltning



Förvaltnings AB Castor