

Årsredovisning 2025

Brf Fyra Hörn

793200-1725



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Fyra Hörn

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

15

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1967-09-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande 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.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
----------------------	---------	--------

Handlanden 2		
--------------	--	--

Muraren 6		
-----------	--	--

Åkaren 5		
----------	--	--

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar AB

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1969.

Föreningen har 84 bostadsrätter om totalt 6 006 kvm och 1 lokal om 80 kvm. Byggnadernas totalyta är 6 086 kvm.

Styrelsens sammansättning

Alexander Berggren	Ordförande
Rolf Björch	Styrelseledamot
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 2025-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en underhållsplan för de kommande åren.

Utförda historiska underhåll

- 2010** ● Bredband
Säkerhetsdörrar

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

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

TS

2018 ● Åtgärd av vattenskador i två lägenheter

2019-2020 ● Renovering av balkonger

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

2022 ● Byte styrenhet ventilationsfläkt Bergsgatan 24 A och B
Reparation och målning carportar Bergsgatan 21, Hornsgatan 20 samt sopbod
Service i undercentraler för värme och ventilation. Byte av automatluftare och växelventil
Brandvarnare utbytta till 10-årsfunktion

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

2024 ● Ombyggnad av ventilation i tre lgh på grund av höga radonvärden
Reparation av tvättmaskiner Hornsgatan 20, Bergsgatan 21 och 24
Byte av styrenhet ventilationsfläkt Bergsgatan 21
Montering av nytt staket mellan Bergsgatan 17 och 19
Montering av brevlådor för tidningar vid samtliga entrédörrar
Besiktning av expansionskärl och värmeväxlare

2025 ● Byte av tvättmaskin Bergsgatan 19
Vattenskada lägenhet Hornsgatan 20 B, reglerad och klar
MSB genomförd skyddsrumstillsyn, skyddsrum 155749-7 godkänd
Tätning av vattenläckage i undercentral Hornsgatan 22
Förhöjda radonvärden åtgärdade och godkända
Reparation av torkskåp och torktumlare Bergsgatan 21 samt tvättmaskin Hornsgatan 22

Planerade underhåll

2026 • Laddstolpar för elbil

2026-2030 • Byte av tak på Hornsgatan 20 och 22

2026-2032 • Renovering av tvättstugor

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Simpleko AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för 2025 är 430 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för 2024 som var 64 Kkr. Förändringen mellan åren beror främst på ökade intäkter samt att föreningen under 2025 hade också lägre kostnader för underhållsåtgärder än året innan.

Föreningens enskilt största löpande kostnadspost är fjärrvärme och den har ökat med 29 Kkr jämfört med föregående verksamhetsår.

I resultatet för år 2025 ingår avskrivning med 471 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet 901 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten med 901 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 740 Kkr. Totalt har föreningen amorterat 238 Kkr under 2025. Föreningens sparade medel kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna höjdes till den 1 januari 2025 med 6 procent och i samband med budgetarbetet inför år 2026 beslutades om en höjning om 3 procent från 1 januari 2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 108 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 107 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift om 500 kr.

75

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 564 820	4 341 174	4 017 617	3 826 586
Resultat efter fin. poster	429 608	63 589	-147 814	6 347
Soliditet (%)	37	35	34	34
Yttre fond	422 799	422 799	566 553	786 547
Taxeringsvärde	72 399 000	68 918 000	68 918 000	68 918 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	714	677	637	605
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,9	93,7	95,2	94,9
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 298	1 338	1 378	1 417
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 281	1 320	1 359	1 398
Sparande / kvm totalyta, kr	148	115	93	110
Elkostnad / kvm totalyta, kr	75	78	89	97
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	123	118	108	103
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	54	44	36	34
Energikostnad / kvm totalyta, kr	252	240	233	235
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,92	5,51	4,74	1,84
Räntekänslighet (%)	1,82	1,98	2,16	2,34

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 168 779 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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	750 000	-	-	750 000
Fond, yttre underhåll	422 799	-	22 081	444 880
Balanserat resultat	3 739 865	63 589	-22 081	3 781 374
Årets resultat	63 589	-63 589	429 608	429 608
Eget kapital	4 976 254	0	429 608	5 405 862

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före avsättning och ianspråkstagande av yttre fond	3 803 455
Reservering fond för yttre underhåll	-22 081
Att från yttre fond i anspråk ta	0
Årets resultat	429 608
Totalt	4 210 981

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till balanserat resultat	4 210 981
--------------------------	-----------

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

TS

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 564 821	4 341 174
Summa rörelseintäkter		4 564 821	4 341 174
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-2 699 203	-2 709 585
Övriga externa kostnader	8	-231 298	-226 347
Personalkostnader	9	-466 867	-469 307
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-470 976	-470 976
Summa rörelsekostnader		-3 868 344	-3 876 214
RÖRELSERESULTAT		696 477	464 959
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		43 757	47 826
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-310 626	-449 196
Summa finansiella poster		-266 869	-401 370
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		429 608	63 589
ÅRETS RESULTAT		429 608	63 589

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	10 748 445	11 186 337
Maskiner och inventarier	12	186 238	219 322
Summa materiella anläggningstillgångar		10 934 683	11 405 659
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 934 683	11 405 659
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 820	16 073
Övriga fordringar	13	38 696	34 060
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	302 376	285 152
Summa kortfristiga fordringar		346 892	335 285
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 251 949	2 511 956
Summa kassa och bank		3 251 949	2 511 956
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 598 841	2 847 241
SUMMA TILLGÅNGAR		14 533 524	14 252 900

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		750 000	750 000
Fond för yttre underhåll		444 880	422 799
Summa bundet eget kapital		1 194 880	1 172 799
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 781 374	3 739 865
Årets resultat		429 608	63 589
Summa fritt eget kapital		4 210 981	3 803 455
SUMMA EGET KAPITAL		5 405 862	4 976 254
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	7 798 180	8 035 800
Leverantörsskulder		293 421	192 463
Skatteskulder		9 144	11 706
Övriga kortfristiga skulder		446 048	431 765
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	580 869	604 912
Summa kortfristiga skulder		9 127 662	9 276 646
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 533 524	14 252 900

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	696 477	464 959
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	470 976	470 976
	1 167 453	935 935
Erhållen ränta	15 619	47 826
Erlagd ränta	-329 409	-443 240
Erhållen utdelning	28 138	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	881 801	540 521
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-11 607	1 013
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	107 419	-49 084
Kassaflöde från den löpande verksamheten	977 613	492 450
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-237 620	-237 620
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-237 620	-237 620
ÅRETS KASSAFLÖDE	739 993	254 830
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 511 956	2 257 126
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 251 949	2 511 956

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fyra Hörn är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 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	2,00 %
Fastighetsförbättringar	2,00 - 4,00 %
Maskiner och inventarier	5,00 %
Installationer	5,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 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.

TS

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	4 117 591	3 884 507
Hysesintäkter, lokaler	58 933	55 597
Hysesintäkter, p-platser	215 505	214 414
Övriga intäkter	2 010	1 860
Debitering el	168 779	182 295
Överlåtelseavgifter	2 000	2 500
Öres- och kronutjämning	3	1
Summa	4 564 821	4 341 174

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Besiktning och service	88 086	25 122
Trädgårdsarbete	2 966	0
Snöskottning	124 875	98 288
Summa	215 927	123 410

NOT 4, REPARATIONER	2025	2024
Avsättning till inre fond	20 113	20 113
Reparationer	99 880	125 350
Försäkringsskador	0	9 519
Summa	119 993	154 982

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2025	2024
Planerat underhåll	0	165 835
Summa	0	165 835

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
Fastighetsel	457 393	473 617
Uppvärmning	747 588	718 754
Vatten	331 124	268 616
Sophämtning	159 615	151 487
Summa	1 695 720	1 612 474

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	191 151	182 817
Kostnad för eldebitering	22 964	30 998
Kabel-TV	304 292	299 059
Fastighetsskatt	148 206	140 010
Korr. fastighetsskatt	950	0
Summa	667 563	652 884

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Förbrukningsmaterial	44 944	31 842
Övriga förvaltningskostnader	504	488
Telefon- och IT-tjänster	8 922	12 682
Bankkostnad och kontorsmaterial	5 880	5 231
Revisionsarvoden	29 375	24 875
Kostn för styrelsemöten/medlemsmöten	5 706	6 178
Ekonomisk förvaltning	134 527	130 235
Övriga externa tjänster	1 441	14 816
Summa	231 298	226 347

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2025	2024
Styrelsearvoden	43 000	44 200
Löner, arbetare	356 793	361 617
Sociala avgifter	67 074	69 538
Övriga personalkostnader	0	-6 048
Summa	466 867	469 307

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	310 541	449 196
Övriga räntekostnader	85	0
Summa	310 626	449 196

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	19 700 019	19 700 019
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	19 700 019	19 700 019
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 513 682	-8 075 790
Årets avskrivning	-437 892	-437 892
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 951 574	-8 513 682
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	10 748 445	11 186 337
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>665 560</i>	<i>665 560</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	55 824 000	50 804 000
Taxeringsvärde mark	16 575 000	18 114 000
Summa	72 399 000	68 918 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 096 429	1 096 429
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 096 429	1 096 429
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-877 107	-844 023
Årets avskrivning	-33 084	-33 084
Utgående ackumulerad avskrivning	-910 191	-877 107
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	186 238	219 322

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	28 132	32 575
Momsfordran	10 564	1 485
Summa	38 696	34 060

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 226	7 885
Försäkringspremier	147 030	141 833
Kabel-TV	76 756	76 073
Vatten	27 844	27 370
Förvaltning	33 520	31 991
Summa	302 376	285 152

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-01-14	3,65 %	137 636	154 844
Stadshypotek AB	2026-01-14	3,65 %	517 754	560 018
Stadshypotek AB	2026-02-06	3,90 %	2 445 000	2 505 000
Stadshypotek AB	2026-09-10	3,65 %	2 430 000	2 490 000
Stadshypotek AB	2026-09-10	3,65 %	2 267 790	2 325 938
Summa			7 798 180	8 035 800
Varav kortfristig del			7 798 180	8 035 800

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 610 080 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
El	51 097	45 791
Uppvärmning	92 583	79 828
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27 000	24 500
Utgiftsräntor	19 647	38 430
Avfallshantering	2 599	0
Upplupen semesterlön och sociala avg	0	37 969
Upplupen särskild löneskatt	0	1 352
Förutbetalda avgifter/hyror	387 943	377 042
Summa	580 869	604 912

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	10 519 300	10 519 300

TS

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

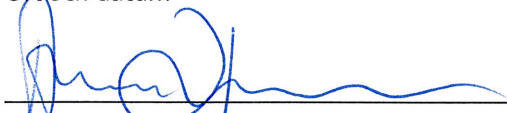
Under 2026 kommer föreningen att övergå till att redovisa enligt K3.¹⁵

Underskrifter

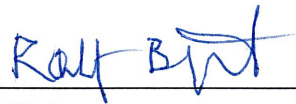
Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-28

Frösön, 2026-04-28

Ort och datum



Alexander Berggren
Ordförande



Rolf Björch
Styrelseledamot



Ida Nilsson Ihrén
Styrelseledamot

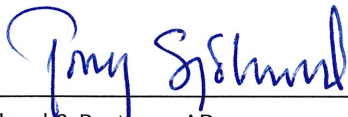


Peter Malmsten
Styrelseledamot



Stefan Lindström
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-05-26



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 2025.

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 2025 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 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.

Övriga upplysningar

Vi har i ett 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 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.

TS

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 Höm för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 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 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 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.

Östersund den 26 maj 2026

Edlund & Partners AB

Tony Sjölund
Auktoriserad revisor