



Välkommen till årsredovisningen för Brf Fyrhörningen

Styrelsen upprättar 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. 12
Flerårsöversikt	s. 13
Upplysning vid förlust	s. 14
Förändringar i eget kapital.	s. 14
Resultatdisposition	s. 14
Resultaträkning	s. 15
Balansräkning	s. 16
Kassaflödesanalys	s. 18
Noter	s. 19
Underskrifter	s. 26

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

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Järfälla.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-09-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-02-04.

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
Kallhäll 6:176	2002	Järfälla
Kallhäll 6:177	2002	Järfälla

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2002 och består av 4 flerbostadshus

Värdeåret är 2002

Föreningen har 96 bostadsrätter om totalt 6 713 kvm. Byggnadernas totalyta är 7047 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ari Toivanen	Ordförande
Konstantinos A Kastanas	Vice ordförande
Ashish Maharjan	Styrelseledamot
Kinga Martyna Huk	Styrelseledamot
Gunilla Lindahl	Suppleant

Niklas Götlind Suppleant

Valberedning

Jessica Jämsén och Alicia Karakezlidis

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av
Kastanas, Konstantinos Alexandros
Maharjan, Ashish
Toivanen, Ari Petri

Revisorer

David Oskar Petter Walman Revisor
Robert Karl Åke Andersson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 17 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2039. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Fuktstyrda don i små lägenheter
Renovering av altaner
LED Belysning inne/ute
Underhållsmålning av taket
- 2022** ● Målning av portar
Nya radiatortermostater
Injusteringen av värmestammar, radiatorer och värmepumpar
Nya cirkulationspumpar varmvattensystem
Hissar till 4G larm
- 2021** ● OVK med komplett injustering, kanalresning och nya frånluftsdon
Nya tvättmaskiner och torktumlare
Byte av hisslina hus 14
Fasadtvätt
Stamspolning
Nya höga fönsterpartier samt kompletta nya små sidofönster på översta våningarna
Bygge av Toa/Dusch i hus 16
- 2020** ● Målning av samtliga ekonomibyggnader samt byte av dåliga trädelar
Byte av dåliga takfönster samt service och täthetskontroll för samtliga
Bygge av föreningslokal i hus 12

- 2019** ● Modernisering av hissen hus 16
Bergvärmesystem med frånluftsåtervinning
Nytt styrsystem för värme Bastec 2
- 2018** ● EcoGuards temperaturinnegivare i varje lägenhet
- 2016** ● Modernisering av hissen hus 12 och 14

Planerade underhåll

- 2024** ● Modernisering av hissen hus 10
Byte av skadade altandörrar

Avtal med leverantörer

Fjärvärme	Eon
Ekonomiskförvaltning	SBC
Hissar	TKE
El	Vattenfall

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsens arbete med att utveckla föreningen till en mer oberoende och självständig förening började 2020 genom att vi sade upp alla avtal med HSB.

Efter det har vi bytt samtliga leverantörer och gjort oss av med alla dyra onödiga gamla avtal. Vi har startat och färdigställt en enorm mängd olika projekt. Kända och tidigare okända fel har reparerats, nyinstallationer och förbättringar i energibesparingssyfte har också varit flera. Vi har även förnyat tvättutrustning i tvättstugor och skaffat laddboxar på parkeringen. Allt detta har vi åstadkommit utan extra lån och utan att påfresta medlemmar med större extrakostnader. Vi har även lyckats sänka avgiften två gånger 2021 och 2022. Dessutom är föreningens sparkassa idag en miljon större än 2020.

Föreningens positiva utveckling har inte gått utan uppmärksamhet. Mäklare och lägenhetspekulanter kommenterar ofta föreningens positiva utveckling och den mycket informativa årsredovisningen. Flera andra föreningar har kontaktat oss och vi har delat erfarenheter och givit tips till varandra. Vår förening har blivit en inspirationskälla och förebild.

Föreningens trädgård

Under 3 års tid har vi tagit hand om vår trädgård själva. Vi klipper gräset och organiserar trädgårdsdagar där vi tar hand om vår fina trädgård. Föreningen har skaffat olika redskap som kan användas. Trädgårdsdagarna är populära och skapar samtidigt en naturlig möjlighet för boende att lära känna varandra. Detta ökar trivseln och trygghetskänslan.

El

Föreningen har gemensam el (IMD). Föreningen köper all el och säljer den till boende. Den boende behöver inte teckna eget elavtal eller betala nätavgift för lägenheten utan sparar på detta sätt 1000-1500kr/år. Den boende betalar för sin el enligt faktisk förbrukning varje månad enligt egen mätare och kan följa sin förbrukning på nätet via Infometrics portal.

Bilplatser

Vi har 30 garageplatser, 55 parkeringsplatser, 4 gästplatser och 3 platser med laddboxar där boende och deras gäster kan ladda sina bilar. För att man ska kunna ladda behöver den boende ett konto för laddningen. Styrelsen öppnar ett konto för detta. Laddningen debiteras via månadsavin. Gäster behöver en tillståndslapp från boende för att kunna parkera på gästplatser. För medlemmar kostar hyra av parkeringsplats 150 kr/mån och garageplats 450 kr/mån. Vi har varken kö till garage eller P-plats. De allmänna parkeringsplatserna utanför huset är gratis.

Värmesystem

Föreningens huvudvärmekälla är bergvärme med frånluftsvärmeåtervinning. Vi har 2st Thermia XL värmepumpar med möjlighet till egen varmvattenproduktion. Vid kallare väder spetsar vi med fjärrvärme och för att höja varmvattentemperaturen. Vi styr systemet via BASTEC2 med hjälp av EcoGuards temperaturinnegivare som finns i lägenheterna.

Odla på föreningens mark

Boende har möjlighet att odla i pallkrage på föreningens mark bakom hus 10. Odlingsplatsen är tillika grillplats och en populär plats för socialt umgänge mellan boende och deras gäster. De som vill odla kontaktar styrelsen.

Grillplatser

Föreningen har 3 grillplatser med bänkbord och grill. Mellan hus 14 och 16, bakom hus 10 och i lekparken.

Container för grovsopor

Container för boendes grovsopor har vi två gånger under året, en gång på våren och en gång på hösten. Då har medlemmar möjlighet att slänga sina grovsopor.

Aktivitetsrum i hus 12

Föreningen har ett aktivitetsrum med wifi. Flera som jobbar hemifrån använder rummet för sina videomöten. Där finns även möjlighet att koka kaffe och värma mat. Styrelsen har sina möten i aktivitetsrummet. Rummet används även av arbetare under större projekt.

Webbsida

Föreningens webbsida med information om föreningen finns på www.fyrhorningen.se

Ett speciellt tack till våra boende som tagit hand om rabatterna vid portarna!

Lena Jardry, Ewa Strömberg och Jessica Jämsén har hållit rabatterna i ordning. Såväl boende som besökare beundrar våra fina rabatter!

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens K3 redovisningsprincip räknar med ca 2 milj. avskrivningar som kostnad i resultatet. I praktiken avslutade vi året med mera på kontot än i början av året.

Det kom mer snö än normalt under våren och vintern anlände tidigt på hösten. Detta resulterade i att kostnaderna för årets vinterunderhåll blev 60% högre än budgeterat. Även renovering av altaner blev mycket dyrare än planerat. Vi fann fasadskador på fyra av altanerna. På en altan var lutningen åt fel håll så vatten sökte sig mot fasaden och den behövde vi reparera. Vi samlade även på oss juridiska kostnader efter en långvarig tvist gällande olovlig andrahandsuthyrning. Takmålningen blev också dyrare än planerat. Ett av lånen löpte med rörlig ränta och tyvärr steg räntorna i snabb takt och räntekostnaderna blev ca 100 000kr dyrare än budgeterat. Föreningens försäkringspremie gick lite oväntat upp ca 20 000kr pga fel i försäkringsbolagets eget underlag. Efter avslutat avtal med SBC var vi tvungna att betala kostnaden för ett extra kvartal (23 935 kr) enligt det "finstilta" i avtalet.

Hisservice kostade ca 35 000kr mer än budgeterat pga flera problem med hissar. Fasadrenoveringen i hus 16 blev färdig och den blev billigare än budgeterat då skadorna visade sig vara mindre och enklare att reparera än vi trodde. Vi passade på att måla om fasaden samtidigt när ställningen ändå var på plats vilket kostade lite extra.

Under årets gång öppnade vi flera sparkonton med bra ränta där föreningens sparpengar kommer att generera ca 100 000kr ränta 2024.

Föreningens lån

Räntorna är fortsättningsvis höga så föreningens räntekostnader stiger. Från att ha betalat ca 400 000kr i ränta år 2022, betalade vi ca 700 000kr i ränta år 2023. Lyckligtvis fortsätter ett av lånen med mycket låg ränta, 0,600%, till hösten 2024.

Avgift

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2024-01-01 med 9 %. Pga räntor + inflation

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-01-01 med 6 %. Pga räntor + inflation

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2022-01-01 med 10 %. Pga nya besparingar

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2021-01-01 med 2 %. Pga nya besparingar

Väsentliga händelser

År 2023 kom med både bra och dåliga nyheter. Ett större projekt blev billigare än väntat och några blev dyrare än väntat. Fasadskadan på hus 16 är nu reparerat, arbetet utfördes snabbt och resultatet blev fint. Kostnaden blev mindre än förväntat. Arbetet med att förebygga vattenskador har redan gett resultat. Vi hade inga vattenskador i kök som orsakats av husets rör. De nya rörkopplingarna i köket fungerar bra och vattenvarnarna pipar om någonting händer. Renoveringen av altaner blev ett betydligt större och dyrare projekt. Fyra altanfasader behövde repareras utöver det planerade arbetet. Även altandörrar var skadade och behöver bytas ut.

Vi visste redan att det är problem med stammarna i hus 14. Efter undersökning fann vi flera mindre fel och ett större fel som kommer att repareras 2024. Tyvärr måste ett badrum rivas.

Under 2023 genomfördes några projekt i energibesparings syfte. All belysning är nu bytt till LED. De små lägenheterna var överventilerade men med de nya fuktstyrda donen sänkte vi luftflödet i dessa lägenheter med ca 30%. Detta ger bättre värmekänsla och sparar värmekostnader.

Stigande räntor straffar föreningar hårt. Efter att vi förhandlat några av föreningens lån steg räntekostnaderna rejält. Det var viktigt att vi tog steget att sänka avgiften -21 och -22, så vi har spelrum innan vi kommer på den nivå som vi hade år 2020.

Föreningens energiförbrukningen fortsätter att minska. 2023 hade vi lägre förbrukning än 2022.

Energideklaration 2023

Föreningens olika energibesparingsåtgärder har gett goda resultat. Vi har höjt energideklarationbetyget från E till C.

Värmesystemet

Med hjälp de nya fuktstyrda donen och de nya radiatorerna kunde vi sänka värmekurvan ytterligare och även sänka föreningens medeltemperaturen något. Värmepumparna klarar nu kallare väder utan hjälp av fjärrvärme. Den nya varmvattenväxlaren sänker förbrukningen några %. Värmepumpen i hus 14 har något fel i varmvattenproduktionssystemet som HSB Värmland kommer att undersöka som garantiärande. Efter att det är löst kommer fjärrvärmeförbrukningen sjunka ytterligare.

P-platser/Garage

Vi har ingen kö till p-platser och garage och man får p-plats eller garage direkt. Om vi har för många lediga platser hyr vi ut dem utanför föreningen.

Ny ekonomisk förvaltare

På hösten beslutade styrelsen att anlita NABO som föreningens ekonomiska förvaltare från början av 2024.

Andrahandsuthyrning

En långvarig strid gällande olovlig andrahandsuthyrning avslutades i och med att lägenheten såldes. Tyvärr var föreningen tvungen att använda jurist emellan vilket blev dyrt. Å andra sidan har vi nu fått bra kunskap i hela processen och styrelsen kan hantera även svårare fall.

Brandsäkerhet

SBA kontrollerna utfördes av styrelsen. Föreningens brand ansvariga har varit Marianne Sandström, Linda Engberg och på hösten även Gunilla Lindahl.

Gjorda underhåll och andra kostnader

-Vattenskador 2023

Vi har endast haft två mindre vattenskador som vi kunnat torka själv med hjälp av hyrmaskiner. Den ena vattenskan orsakades av handduk mellan luckan till diskmaskinen vilket hindrade den att stänga ordentligt. Den andra kom från frysskåpet där dörren inte var helt stängd och smältvatten rann ut på parketten. Kostnad 5 031 kr

-Fjärrvärmecentraler

Enligt underhållsplanen ska vi byta båda fjärrvärmecentralerna. Eftersom nästan all utrustning som tillhör fjärrvärmecentralerna är från 2019 eller senare, har vi endast bytt varmvattenväxlaren i båda undercentralerna. På så sätt blev kostnaden endast 76 486 kr jämfört med 400 000kr som nya centraler hade kostat.

-Cirkulationspump värme

Vi har bytt den sista gamla cirkulationspumpen till en modernare version som använder mindre energi. Pumpen köpte vi själv från DAHL och Johanssons Rör installerade den. Kostnad 26 127kr

-Renovering av altaner

Projektet blev betydligt större eftersom flera tidigare okända skador upptäcktes under projektets gång. Smältvatten från snö hade skadat fasaden på olika fyra altaner. Vi var tvungna att reparera samtliga fyra. I samband med detta reparerade vi även sockelskador på hus 10, 12 och 16. Sepu AB gjorde jobbet för 172 737 kr

-Renovering av träskärmar på altaner

Plankstorleken som vi har går inte längre att köpa och vi hade därför varit tvungna att byta alla trädelar. Sisu fastighet och Bygg AB reparerade altanernas träskärmar delvis med nytt material och delvis med återvunna plankor från två av altanerna som vi rev. Med denna metod sparade vi ca 400 000kr jämfört med den billigaste offerten med helt nytt material. Kostnad för renoveringen av träskärmar blev 84 142 kr

-Betongplattor

JE Mark hjälpte oss att återställa betongplattorna efter sockelrenoveringen på hus 16. De justerade även plattor på tre altaner där plattorna hade glidit isär. De satte också de saknade plattorna framför nyrenoverade altaner bakom hus 10 och 12. Huset ser nu ut som nytt på de ställena! Kostnaden blev 86 401 kr

-Ombyggnation av lysrörsarmaturer

Eftersom föreningen hade kvar en del lysrörsarmaturer på allmän utrymme gav vi i uppdrag till Miljöbelysning AB att bygga om föreningens gamla armaturer till LED. På så sätt behövde vi inte köpa nya armaturer och vi sparade en hel del i och med detta. Kostnad för ombyggnad av armaturer blev 58 585 kr

-Led-belysning

Föreningens elektriker Luka Cvijetic har bytt till ledarmaturer på de ekonomibygnader där vi fortfarande hade kvar några gamla lysrörsarmaturer. Ordförande har bytt till LED-lampor på alla stolpar. Gustrings el har påbörjat byte av LED-armaturer i hissar. Vi köper själv in armaturerna till rabatterat pris och betalar endast för själva arbetet. Kostnad ca 17 000kr

-Brandsäkerhet

Utrymningsvägarna är nu uppmärkta och vi har även skaffat koldioxidsläckare till bågge undercentralerna. Kostnad ca 10 000kr.

-Takmålning

Takbesiktningen från 2022 visade på att vi behövde underhålla taket. Efter offertrunda valdes TAK HEM AB att utföra jobbet. De målade ca 1000 punkter på taket och lade på algmedel. De högtryckstvättade också taket på samtliga ekonomibygnader samt garagen. Nästa gång vi behöver undersöka taket är 2028. Kostnaden hamnade på 137 500 kr

-Utrustning lekplats

Alex Kastanas målade taket på klätterställningen och gungställningen. Alex bjöd på arbetet till föreningen vilket vi är tacksamma för. Föreningen kom undan med endast materialkostnader.

-Beskrning av träd

Föreningens träd växer snabbt och beskärning behövs varje år. Vi har beskurit tiotals träd på området med egna maskiner och tagit bort syrenen vid hus 14 som stormen Hans välte. Vi gjorde arbetet själv, arbetskostnaden är med i styrelsearvodet.

-Ventilation

Våra små lägenheter har varit överventilerade från start. Peter Sotare AB installerade fuktstyrda don i de små lägenheterna. Donen har ett litet grundflöde och öppnas automatisk mer när man duschar eller när man tvättar. Vi sparar i värmekostnader och värmekänslan i lägenheterna blir bättre. Kostnad för fuktstyrda don blev 59 419 kr

-Easy Vent Filter

Filtren bakom elementen ska bytas vartannat år. Tidigare har boende själv köpt och bytt sina filter med resultatet att endast ett fåtal boende bytt sina filter. Om filtren är smutsiga fungerar inte spiskåpan och ventilationen som den ska. Därför har föreningen köpt in filter och delat till boende. Kostnaden för nya filter 36 338 kr

-Laddboxar

Vi skaffade ytterligare två Zaptec Pro laddboxar. En laddbox står nu i ett garage som vi hyr ut till högre pris. En har vi på p-plats 9603 som även den kan hyras till högre pris. Arbetet gjordes av PA:S el-service. Kostnad för laddboxar ca 27 000 kr. (föreningen fick bidrag 19 450kr från naturvårdsverket och del av momsens tillbaka vilket sänkte kostnader). Eftersom föreningen debiterar lite högre elpris vid laddning genererar det också en extra inkomst.

-Hissar

Tyvärr har våra hissar krånglat mer än tidigare, speciellt hissen i Hus 10 som väntar på modernisering 2024. Kostnad för hissar 84 057 kr

-Radiatorer

Efter värmeinjusteringen 2022 har några lägenheter inte hängt med i värmen. Orsaken visade sig vara feldimensionerade radiatorer. Vi bytte några radiatorer till rätt storlek för att klara av värmebehovet. Resultatet blev mycket bra! När temperaturskillnaderna minskar mellan lägenheterna behöver vi värma mindre. Kostnaden för bytet med Johanssons Rör blev 90 917 kr

-Plåt på balkongen

Högst upp över porten i hus 16 regnade det in på balkongen genom taket. Orsaken visade sig vara bristfälligt plåtarbete från byggtiden. Södra Sthlms Bygg och Plåt AB fixade problemet med ny plåt som kostade 7 996kr

-Juridiska kostnader

Föreningen har haft en långvarig tvist gällande olovlig andrahandsuthyrning vilket löstes under hösten genom att lägenheten såldes. Tyvärr innebar det juridiska kostnader för föreningen 75 875 Kr.

-Styrelsens extraarvoden

Föreningens medlemmar har vid två stämmor godkänt att extraarvode skall utbetalas till styrelsen för förvaltningsarbete, fastighetsskötsel, trädgårdsarbete och projektledning, dvs. arbete som föreningen tidigare köpte utifrån. Medlemmarna har även godkänt principen att föreningen alltid ska spara jämfört med om tjänsten köps utifrån.

För att komma i kapp med olika reparationer och förbättringar måste vi starta och driva en mängd projekt varje år och göra olika reparationer. Alla projekt behöver först kartläggning av behovet, offertunderlag, offertfrågor, ta emot besökare från potentiella leverantörer, genomgång av offerter, planering av arbetet, nyckelhanteringen, aviseringar, vara på platsen vid behov, problemlösning med leverantör och efterkontroller.

Extraarvode har betalats ut gällande trädgårdsarbete med trädbeskrning och klippning av buskar, plantering av gräs ect. Extraarbete i samband med olika projekt som takmålningen, installation av fuktstyrdadon, renovering av altaner, ta hand om vattensador, olika mindre snickeriarbeten, reparationer och arbeten som ligger inom ramen för fastighetsskötsel.

-Vinterunderhåll

Det kom mycket snö i början av 2023 och vintern anlände tidigt, redan i november. Detta har orsakat stora kostnader för föreningen. Kostnader för snöröjning har varit 159 656 kr

-Färgskrivaren

Då vi skriver ut en hel del blev kostnaden med den tidigare laserskrivaren ohållbar efter att det plötsligt inte gick att använda andra patroner till den än dyra originaltoners från HP. Vi köpte en ny ekonomisk modell med bläckbehållare som är påfyllningsbara pris 5490 kr

-Trädgård

Vi har en otroligt fin trädgård! Vi får ofta beröm från besökare, grannar och andra Kallhällsbor. För att behålla den nivå som vi har haft under de senaste åren krävs det mycket arbete! Den här säsongen införskaffade vi en batteridrivna teleskopstångsekator och två slipmaskiner som används när vi målar föreningens trädgårdsmöbler samt flera rensjärn. Kostnad 6 784 kr. Vi uppdaterade lekplatsen med ny lekutrustning. Twister-snurran blev populär direkt. Vi köpte snurran från Hags och JE Mark AB tog hand om installationen. Även gungsitsarna är nya och dessa bytte vi själv. Kostnaden för ny snurra och gungsitsar hamnade på 38 602 kr. Ogräsrensning med JE Mark AB kostade 21 844 kr. Vi köpte ett till bänkbord till grillplatsen bakom hus 10. Nu kan även större familjer grilla där tillsammans. Bänkbordet från Byggmax kostade 4604 kr. Årets totala kostnader för trädgården hamnade på 92 852 kr.

Föreningens Avtal

Återvinning

Sedan våren 2022 använder vi Ragn-Sells för återvinning.

Städavtal

Neonia AB tar hand om städningen. Neonia städar på vintern 1x/vecka på sommaren varannan vecka.

Revisor

Rävisor AB är föreningens revisor.

Vinterunderhållsavtal

TopEnt AB från Järfälla tar hand om föreningens vinterunderhåll. Avtalet är ett komplett avtal med bevakning.

Serviceavtal med Johanssons Rör AB

Föreningen har serviceavtal med Johanssons rör. Med detta får vi bättre timpris och billigare reservdelar. Med Johanssons Rör förbättrar vi föreningens rörsystem kontinuerligt för att undvika onödiga vattenskadorna.

Tvättstugeservice

Electrolux-service och Söder kyl har båda koll på vilka av våra maskiner som har garanti kvar. För maskiner som inte har någon garanti kvar använder vi Norr-Väst hushållsservice AB.

SBC Ekonomisk förvaltning

Sedan början av 2021 har föreningens ekonomiska förvaltare varit SBC. SBC har även tagit hand om p-platserna. Avtalet kostar årligen ca 100 000 kr. Avtalet är uppsagt.

Fjärrvärmeavtal med Eon

Eon levererar fjärrvärme till föreningen. Föreningens huvudvärmekälla är bergvärmesystem men vi spetsar med fjärrvärme vid kallare väder och för att höja varmvattentemperaturen. Eons prissättningslogik straffar föreningar som försöker spara. Vi är tvungna att betala för effekten som vi inte använder. Eon tittar tillbaka 3 år i tiden vilket effektbehov vi hade tidigare på de årets kallaste dagar och vi betalar enligt det oavsett hur mycket vi använder i verkligheten.

Elavtal med Vattenfall

2021 lyckades vi skriva ett nytt el-avtal med Vattenfall, precis innan priserna började stiga. Avtalet gäller till slutet av november 2024. Vi debiterar boende för hushålls el 1,33kr/kWh exl Moms. Laddboxar 2,80kr/kWh exl Moms

IMD Avtal med Infometric

Infometric läser av våra IMD el-mätare och förbrukningen från laddboxar. Det kostar 11583 kr/år

TV och bredband gruppavtal med Tele2

Vi har Tele2 fiberledning i husen, därför har vi kabel-TV och internet genom TELE2.

För 155 kr inkl. moms per hushåll/mån får vi distribution och service inkl. grundutbudet på TV, Bredband 250/50 och Telefoni/small. Ett gruppavtal är billigare och medlemmar kan uppdatera sitt TV-utbud och bredbandshastighet med rabatterade priser. Kostnad Ca 180 00 kr/år

EcoGuard serviceavtal

Föreningen har serviceavtal för EcoGuards med HSB Värmland. Varje lägenhet har en EcoGuard temperaturmätare som skickar temperaturinfo till värmesystemet. Avtalet förnyas årligen så länge som vi inte har en egen server. Avtalet kostar årligen ca 6 400 kr

Föreningens avtal med TK Elevator Sverige AB (TKE)

Föreningen har avtal med TKE för underhåll och reparation av föreningens hissar och larm via hisstelefon. Avtalets fasta kostnader är 5 625 kr/år för fyra hissar och hisstelefon ca 1400kr/hiss/år.

Ellis Sverige avtal

Ellis byter med jämna mellanrum till fräscha mattor i portarna, oftare under vintertid och mer sällan under sommaren. Hyrmattor kostar 17 477 kr/år

Hissbesiktning

Hissbesiktningar i Sverige AB 4875 kr/år

Hald & Tesch Brand AB

Besiktning av rökluckor och nödbelysningen 1958 kr/år

I övrigt har vi använt företagen nedan:

Lås

Järfälla Låsservice AB tar hand om föreningens lås.

El

Luka Cvijetic som bor i hus 10 har varit föreningens elektriker.

Vi har även använt PA:s Elservice och Gustrings el.

Värmepumpar

För service av värmepumpar och konsultation vid fel använder vi Bromma Energi AB

Transport

Vi använder företaget Leja för transport.

Ventilation

Peter Sotare AB har hjälpt föreningen med ventilationssystemet.

Snickare

SISU Fastighet & Bygg AB har hjälpt både föreningen och boende med snickeriarbeten.

Förändringar i avtal

Avtalet med SBC är uppsagt.

Övriga uppgifter

Planerat underhåll 2024

Underhåll nedan kan göras utan att föreningen behöver ta extra lån eller höja avgiften för att täcka kostnader.

- I februari -24 kommer vi att modernisera hissen hus 10

Vi har valt St Eriks Hiss för jobbet. Kostnaden kommer vara 500 000kr.

- Vi kommer att reparera skador under taket i hus 14. Kostnaden väntas vara ca 300 000kr

- Vi åtgärdar fel med stamrören i hus 14. Kostnader väntas vara ca 80 000kr

- Vi byter flera altandörrar med kostnad ca 100 000kr

- Vi undersöker stamrören i hus 16 och åtgärdar felen. Kostnaderna väntas vara ca 100 000kr

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 121 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 119 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 159 211	5 842 919	6 363 916	6 456 123
Resultat efter fin. poster	-6 426	-268 583	50 525	262 607
Soliditet (%)	57	57	57	57
Yttre fond	4 154 034	4 484 647	4 870 151	4 912 746
Taxeringsvärde	138 780 000	138 780 000	98 636 000	98 636 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	874	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,3	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 379	7 441	7 548	7 667
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 029	7 441	7 548	7 667
Sparande per kvm totalyta, kr	307	339	384	394
Elkostnad per kvm totalyta, kr	92	84	80	91
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	59	62	100	44
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	37	41	48	35
Energikostnad per kvm totalyta, kr	188	187	228	170
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,60	0,79	-	-
Räntekänslighet (%)	8,44	-	-	-

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 221 889 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.

Uppllysning vid förlust

Det snöade mer än förväntat och vinterunderhållet blev dyrare än budgeterat. Renoveringen av altaner blev mycket dyrare än planerat pga tidigare okända skador på fasaden. Föreningens försäkringspremie gick upp pga fel i försäkringsbolagets eget underlag. Efter avslutat avtal med SBC var vi tvungna att betala kostnaden för ett extra kvartal enligt det "finstilta" i avtalet. Hisservice kostade mer än budgeterat pga flera problem med hissar.

Allt ovan är engångskostnader som inte kräver justering av budgeten, dock kommer vi att budgetera mera för vinterunderhållskostnader och hissarna i hus 10 kommer att moderniseras

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	64 022 200	-	-	64 022 200
Fond, yttre underhåll	4 484 647	-552 613	222 000	4 154 034
Balanserat resultat	-140 736	284 030	-222 000	-78 707
Årets resultat	-268 583	268 583	-6 426	- 6 426
Eget kapital	68 097 527	0	-6 426	68 091 101

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	143 294
Årets resultat	-6 426
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-222 000
Totalt	-85 133

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	
Balanseras i ny räkning	-85 133

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	6 159 211	5 842 919
Övriga rörelseintäkter	3	78	32 789
Summa rörelseintäkter		6 159 289	5 875 709
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 819 031	-3 175 274
Övriga externa kostnader	9	-293 698	-307 578
Personalkostnader	10	-304 895	-280 474
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 998 931	-1 988 833
Summa rörelsekostnader		-5 416 556	-5 752 159
RÖRELSERESULTAT		742 734	123 550
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		45 811	4 569
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-794 970	-396 702
Summa finansiella poster		-749 160	-392 133
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-6 426	-268 583
ÅRETS RESULTAT		-6 426	-268 583

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	113 708 158	114 876 668
Maskiner och inventarier	13	203 917	259 021
Summa materiella anläggningstillgångar		113 912 074	115 135 689
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		113 912 074	115 135 689
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		136 631	159 153
Övriga fordringar	14	1 931 860	3 935 567
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	76 200	126 974
Summa kortfristiga fordringar		2 144 691	4 221 694
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 638 002	8 135
Summa kassa och bank		2 638 002	8 135
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 782 692	4 229 829
SUMMA TILLGÅNGAR		118 694 767	119 365 518

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		64 022 200	64 022 200
Fond för yttre underhåll		4 154 034	4 484 647
Summa bundet eget kapital		68 176 234	68 506 847
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-78 707	-140 736
Årets resultat		-6 426	-268 583
Summa ansamlad förlust		-85 133	-409 320
SUMMA EGET KAPITAL		68 091 101	68 097 527
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	9 893 065	10 012 719
Summa långfristiga skulder		9 893 065	10 012 719
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	39 642 870	39 946 966
Leverantörsskulder		273 386	429 486
Skatteskulder		15 543	8 823
Övriga kortfristiga skulder		54 630	9 091
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	724 172	860 906
Summa kortfristiga skulder		40 710 601	41 255 272
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		118 694 767	119 365 518

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	742 734	123 550
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 998 931	1 988 833
	2 741 665	2 112 383
Erhållen ränta	45 811	4 569
Erlagd ränta	-685 460	-378 229
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 102 015	1 738 723
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-385 617	-80 097
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-350 085	-135 818
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 366 313	1 522 808
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-775 316	-121 476
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-775 316	-121 476
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	18 325 060	0
Amortering av lån	-18 748 810	-715 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-423 750	-715 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	167 247	686 332
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 901 633	3 215 301
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 068 880	3 901 633

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fyrhörningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	0,92 - 10 %
Maskiner och inventarier	10 - 20 %
Markanläggningar	10 %
Fastighetsförbättringar	10 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	5 468 508	5 158 867
Årsavgifter p-plats	-300	0
Hysesintäkter garage	154 250	149 700
Hysesintäkter p-plats	79 795	87 150
Hysesintäkter p-plats, moms	16 900	0
Bredband	178 560	174 458
El, moms	221 889	256 758
Elintäkter laddstolpe moms	10 161	0
Dröjsmålsränta	525	0
Pantsättningsavgift	5 166	11 109
Överlåtelseavgift	11 817	0
Andrahandsuthyrning	11 940	4 863
Öres- och kronutjämning	-0	15
Summa	6 159 211	5 842 919

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	78	11 613
Försäkringsersättning	0	21 176
Summa	78	32 789

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	21 844	27 899
Städning enligt avtal	84 174	68 277
Städning utöver avtal	0	21 600
Hissbesiktning	5 100	4 875
Brandskydd	9 366	21 292
Myndighetstillsyn	8 844	5 634
Gårdkostnader	71 008	32 202
Gemensamma utrymmen	2 514	20 836
Sophantering	0	3 658
Garage/parkering	11 266	0
Snöröjning/sandning	159 656	161 347
Serviceavtal	34 291	33 421
Mattvätt/Hyrmattor	16 783	15 505
Fordon	222	6 362
Förbrukningsmaterial	19 487	22 693
Summa	444 555	445 601

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	4 126	36 420
Bostadsrättslägenheter	28 286	0
Tvättstuga	5 998	11 216
Trapphus/port/entr	0	7 967
Dörrar och lås/porttele	12 948	4 942
VVS	34 185	111 081
Värmeanläggning/undercentral	7 381	36 812
Ventilation	2 415	27 591
Elinstallationer	4 749	0
Hissar	86 163	53 773
Fasader	8 602	0
Balkonger/altaner	7 996	0
Mark/gård/utemiljö	45 064	9 381
Garage/parkering	4 590	0
Vattenskada	5 031	0
Summa	257 535	299 182

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	0	37 000
Entr/trapphus	0	172 273
Gemensamma utrymmen	6 764	0
VVS	0	55 109
Värmeanläggning	115 613	288 231
Hiss	49 375	0
Summa	171 752	552 613

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	649 958	566 350
Uppvärmning	412 502	415 775
Vatten	260 808	275 251
Sophämtning/renhållning	184 874	167 222
Grovsopor	12 551	14 367
Summa	1 520 693	1 438 964

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	68 991	49 278
Kabel-TV	180 174	220 689
Bredband	6 988	7 323
Fastighetsskatt	168 344	161 624
Summa	424 497	438 914

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	3 290	2 501
Tele- och datakommunikation	3 691	20 070
Juridiska åtgärder	78 620	75 875
Inkassokostnader	1 706	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	0
Revisionsarvoden extern revisor	17 000	23 363
Styrelseomkostnader	0	43
Fritids och trivselkostnader	1 786	4 327
Föreningskostnader	7 098	14 244
Förvaltningsarvode enl avtal	94 392	91 765
Överlåtelsekostnad	12 865	0
Pantsättningskostnad	4 728	0
Korttidsinventarier	12 202	29 040
Administration	34 829	32 219
Konsultkostnader	21 491	14 131
Summa	293 698	307 578

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	235 938	156 498
Revisionsarvode arvoderad	-1 750	6 000
Övriga arvoden	0	51 235
Arbetsgivaravgifter	70 707	66 741
Summa	304 895	280 474

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	133 423 074	133 380 411
Årets inköp	775 316	42 663
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	134 198 390	133 423 074
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-18 546 406	-16 612 016
Årets avskrivning	-1 943 827	-1 934 390
Utgående ackumulerad avskrivning	-20 490 233	-18 546 406
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	113 708 158	114 876 668
I utgående restvärde ingår mark med	24 000 000	24 000 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	104 900 000	104 900 000
Taxeringsvärde mark	33 280 000	33 280 000
Summa	138 180 000	138 180 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	314 909	236 096
Inköp	0	78 813
Utgående anskaffningsvärde	314 909	314 909
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-55 888	-1 444
Avskrivningar	-55 104	-54 444
Utgående avskrivning	-110 992	-55 888
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	203 917	259 021

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	43 677	6 808
Momsavräkning	10 268	31 155
Klientmedel	0	2 839 094
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	4 106	4 106
Avräkning förvaltare	442 930	0
Transaktionskonto	363 180	0
Borgo räntekonto	1 067 698	1 054 404
Summa	1 931 860	3 935 567

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	76 200	126 974
Summa	76 200	126 974

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors - ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea	2025-11-19	4,39 %	9 893 065	9 893 065
Nordea	2024-08-21	0,60 %	10 012 719	10 012 719
Nordea	2024-12-02	4,51 %	11 446 341	-
Nordea	2024-12-11	4,25 %	18 183 810	-
SBAB	-	-	löst lån	18 607 560
Handelsbanken	-	-	löst lån	11 446 341
Summa			49 535 935	49 959 685
Varav kortfristig del			39 642 870	39 946 966

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 46 710 935 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	127 287	221 496
Uppl kostnad Extern revisor	9 012	0
Uppl kostn räntor	149 868	40 358
Uppl kostnad arvoden	0	71 167
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	22 360
Förutbet hyror/avgifter	438 005	505 525
Summa	724 172	860 906

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	64 264 059	64 264 059

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningens nya ekonomiska förvaltare är Nabo AB.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Järfälla

Ari Toivanen
Ordförande

Ashish Maharjan
Styrelseledamot

Kinga Martyna Huk
Styrelseledamot

Konstantinos A Kastanas
Vice ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Rävisor AB
David Oskar Petter Walman
Revisor

Robert Karl Åke Andersson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
14.05.2024 10:55

SENT BY OWNER:
Anna Edholm 08.05.2024 13:07

DOCUMENT ID:
HyfepAOzR

ENVELOPE ID:
ByxxpRdMR-HyfepAOzR

DOCUMENT NAME:
Brf Fyrhörningen, 769604-8326 - Årsredovisning 2023.pdf
28 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KINGA MARTYNA HUK kinga.huk@hotmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 13:30 08.05.2024 13:30	ID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/07/11) IP: 83.250.198.104
2. Ari Toivanen ariblues@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 15:50 08.05.2024 13:20	ID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/11/19) IP: 83.187.183.220
3. KONSTANTINOS A KASTANAS alex.kastanas@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 16:20 08.05.2024 13:20	ID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/02/23) IP: 136.23.28.135
4. ASHISH MAHARJAN ash476@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2024 10:00 09.05.2024 10:00	ID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/12/17) IP: 104.28.31.64
5. David Oskar Petter Walman info@ravisor.se	Signed Authenticated	09.05.2024 10:10 09.05.2024 10:10	ID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/02/04) IP: 83.227.16.49
6. Robert Karl Åke Andersson robban.k.andersson@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2024 10:50 09.05.2024 11:30	ID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/02/19) IP: 83.254.7.83

* 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

Veried ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Veried.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed