

Årsredovisning 2024

Brf Fyrhörningen

769604-8326



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Fyrhörningen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 10
Flerårsöversikt	s. 11
Upplysning vid förlust	s. 12
Förändringar i eget kapital	s. 12
Resultatdisposition	s. 12
Resultaträkning	s. 13
Balansräkning	s. 14
Kassaflödesanalys	s. 16
Noter	s. 17
Underskrifter	s. 24

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Järfälla.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-09-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-02-04 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-23 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
Kallhäll 6:177	2002	Järfälla
Kallhäll 6:176	2002	Järfälla

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2002

Föreningen har 96 bostadsrätter om totalt 6 713 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ari Toivanen	Ordförande
Niklas Götlind	Styrelseledamot från 20240604
Ashis Maharjan	Styrelseledamot till 20240604
Annika Ramsell	Suppleant från 20240604
Kinga Martyna Huk	Styrelseledamot
Konstantinos A Kastanas	Styrelseledamot
Gunilla Lindahl	Suppleant

Valberedning

Jessica Jämsén sammankallande, Alicia Karakezlidis Kastanas och Lars Södergren

Firmateckning

Ari Toivanen, Kastanas Konstantinos Alexandros, Maharjan Ashis, Kinga Huk och Niklas Götling, två i förening.

Revisorer

Sverker Andersson	Extern revisor	Rävisor AB
Robert Karl Åke Andersson	Internrevisor	
Mathias Holm	Internrevisor suppleant	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2039. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Övrig verksamhetsinformation

Föreningens Trädgård

Föreningen har inget trädgårdsavtal. Vi klipper gräset själv och tar hand om växterna. Styrelsen organiserar trädgårdsdagar och ordföranden agerar som föreningens trädgårdsmästare. 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. Föreningen har gjort en besparing på ca. 200.000 kr jämfört med när vi använde köpta tjänster och vi har mycket hög nivå på trädgårdens utseende. Många gäster och besökare nämner föreningens trädgård, som den finaste i hela Kallhäll, vilket vi är väldigt stolta över!

El med IMD

Föreningen har ett gemensamt elavtal, som vi, som företag tecknar. Den boende behöver inte teckna eget elavtal eller betala nätavgift för lägenheten utan sparar på detta sätt ca 2000 kr per år. Den boende betalar för sin el enligt faktisk förbrukning varje månad enligt egen mätare (IMD) och kan följa sin förbrukning på nätet via Infometrics portal.

Bilplatser

Föreningen har 30 garageplatser, 55 parkeringsplatser varav 4 är gästplatser och 6 platser med laddboxar. Tre av laddningsplatserna är för allas bruk där både boende och deras gäster kan ladda. Laddningen debiteras via månadsavin. För medlemmar kostar hyra av parkeringsplats 150 kr/mån och garageplats 450 kr/mån. Vi har varken kö till garage eller P-platser. De allmänna parkeringsplatserna utanför huset är gratis. Vi hyr ut platser till grannföreningar om vi har för många lediga. 2024 började styrelsen att ta hand om delningen av p-platser och garagen, då vet vi exakt vad situationen är och föreningen sparar hälften av kostnaderna.

Värmesystem

Föreningens huvudvärmekälla är bergvärme med frånluftsvärmeåtervinning. Vi har 2st Thermia XL värmepumpar med möjlighet till egen varmvattenproduktion. Vi spetsar med fjärrvärme att höja varmvattentemperaturen och vid kallare väder. Vi styr systemet via nätet med BASTEC2 styrsystem. EcoGuards temperatur innegivare som finns i lägenheterna och ger temperatur info till styrsystemet. Medeltemperaturen är satt +21,9°C vid 0 °C väder.

Energideklaration

Efter flertal lyckade energibesparingsåtgärder kunde vi 2023 höja energideklaration betyget från E till C.

Odla på föreningens mark

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

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 och även större möbler.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens K3 redovisningsprincip räknar med cirka 2 miljoner kronor i avskrivningar som kostnad i resultatet, efter avskrivningar visar rörelseresultatet plus. Höga räntor, inflation och flera oförutsedda kostnader har påverkat årets resultat negativt. Vi hittade en fasadskada bakom hus 10, vattenskada i hus 14 och hissen i hus 10 drivlinan behövde att bytas ut. Taxbunda kostnader steg med nästan 10%.

Pga av att vi hade en stark kassa med över 4 miljoner likvida medel genomförde vi några förbättringar som inte var budgeterade, dessa lastar tillfälligt årets resultat. De senaste 3 åren har föreningar i Sverige höjd avgiften genomsnitt 25%, BRF Fyrhörningen har höjt bara 4%. Flera föreningar i Järfälla, som tidigare var billigare att bo i, har höjt avgifterna rejält. Föreningens avgiftsnivå, som 2020 kunde beskrivas som hög, är idag måttlig jämfört med andra.

Föreningen har haft flera sparkonton hos olika banker med sammanlagt cirka 3,5 miljoner placerade i räntekonton som har genererat ränteinkomster. På brukskontot håller vi bara en summa som är nödvändig.

Föreningens lån

Föreningens belåningsgrad kan idag ses som måttlig och bra. Från att ha betalat ca 800 000 kr i ränta år 2023, betalade vi ca 1,8 milj kr i ränta år 2024. Vid årets gång har vi omförhandlat tre lån och lyckligtvis har räntorna har sjunkit och vi fick bra ränta på lånen. Trycket på att höja avgiften har minskat och vi kunde lämna avgiften oförändrat för 2025.

Avgiftshistoria

Enligt styrelsens beslut lämnades årsavgifterna 2025-01-01 oförändrat pga lägre räntor

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

Förändringar i avtal

Föreningen avslutade sitt ekonomiskaförvaltningsavtal med SBC.

Föreningen avslutade vinterunderhållsavtalet med TopEnt AB.

Övriga uppgifter

Väsentliga händelser

Vi gjorde ett komplett stamrörsundersökning i samtliga hus. I de andra husen kom vi undan med mindre förbättringar, men i hus 14 var vi tvungna att riva ett badrum för att kunna åtgärda byggfel från byggtiden. Vi hittade en mindre fasadskada bakom hus 10, där orsaken också var byggfel. Vi reparerade skadan direkt och målade även delar av fasaden, bland annat alla portar och delar av hus 10.

Föreningens energiförbrukning fortsätter att minska, vi hade lägre förbrukning än 2023. Under 2024 genomfördes två projekt i energibesparande syfte. Vi har installerat flera fuktstyrd don i badrummen och några större radiatorer. Det gjorde att vi kunde sänka medeltemperaturen och spara i värmekostnader.

Hissen i hus 10 moderniserades, flera laddboxar installerades, nya planteringar gjordes, några buskar flyttades där det behövdes, träplankor reparerades och målades, dörrarna på ekonomibyggnaderna fick en ny färg, portdörrarna oljebehandlades bara för att nämna lite av det, som gjordes i 2024. Ni kan läsa mera nedan.

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

Ewa Strömberg, Lena Jardry, Ann Kristin Roxström, Jessica Jämsén och Grace Kente har skött om rabatterna och blomkrukor. Såväl boende som besökare beundrar våra fina rabatter och blommor!

Värmesystemet

Systemet har fungerat nästan felfritt hela året. På våren hade vi mindre problem med pumpen i hus 14, men Bromma Energi löste problemet. Efter alla förbättringar och justeringar klarar sig värmepumparna nu mycket bra utan hjälp av fjärrvärme, hus 14:s pump klarar till cirka -7 grader och hus 16:s till cirka -10 grader. År 2021 klarade pumparna bara till +2 grader, förbättringen har varit fenomenal!

Dessvärre, med produktionssystemet för varmvatten kan vi inte spara på sommaren, och att ha det igång på vintern ger mycket liten besparing. Det sliter bara på pumparna och kyler ner borrhålen i onödan. Systemet är inte i bruk och kan för närvarande betraktas som en felinvestering. Det kan dock bli något användbart om vi vill avskaffa fjärrvärmen.

Ny ekonomisk förvaltare

NABO är föreningens ekonomiska förvaltare sedan början av 2024. Nabo är något dyrare än SBC men hittills har det fungerat bättre än med SBC.

Brandsäkerhet

SBA kontrollerna utförs av styrelsen vilket sparar oss ca. 30 000 kr/år jämfört med vad vi betalade tidigare. Föreningens brand ansvariga har varit Alex Kastanas och Niklas Götlind

Vattenskador 2024

Vi hade ett mindre problem i en lägenhet där det boende hade stängt av radiatorer helt. En radiator frös och sprack, men lyckligtvis var boende redan tillbaka från resan och vi kunde stänga ventilerna snabbt.

I ett av husen hade hyresgästen lämnat balkongdörren öppen när det regnade, vilket resulterade i att vattnet trängde in i lägenheten under.

Vattenkranen i städrummet kunde inte stängas helt och den droppade lite. Avloppsrören hade en liten spricka, vilket resulterade i en vattenpöl på städrummets golv.

Samtliga små problem ovan kunde vi torka upp själva med hyrmaskiner eller fläktar.

En större vattenskada i hus 14 orsakades av byggfel från byggtiden. Stamrören hade läckage och det blev lite större projekt att åtgärda, hela badrummet behövde rivas.

Gjorda underhåll och reparationer

Observera att en del av kostnaderna är med i årets resultaträkning i noter och en del är bokförda enligt K3-principen med flera års avskrivning.

Målning och reparation av fasaden

Vi målade samtliga portfasader och även flera delar av fasaden i hus 10.

Vi gjorde mindre reparationer på fasaden bakom hus 10.

Sepu AB gjorde arbetet. Kostnad 211 250 kr

Hissmodernisering i hus 10 och ny drivlina

Föreningens sista hiss med gamla styrsystemet behövde moderniseras. Tyvärr fick vi fel diagnos från vår tidigare hissfirma, om vad som var orsaken till ojämn gång, och först efter moderniseringen upptäckte vi att vi även måste byta till en ny drivlina också.

Eftersom endast dyra originalmaskiner passar till våra hissar kostade det över 200 000 kr extra att byta drivlinan. St Eriks Hiss AB arbete med modernisering och ny drivlina kostade oss 671 250 kr

Återställning av vattenskada i hus 14

I hus 14 ett av stamrören var felinstallerat. Vi var tvungna att riva ett badrum för att kunna åtgärda problemet. Rivningsarbetet med badrummet gjordes av CEMI AB 77 490 kr

Förbättringar av rörsystemet

I flera års tid kostade vattenskador stora summor till föreningen. Sedan 2021 har vi förbättrat föreningens rörsystem med Bengt Johanssons Rör AB. Året 2024 reparerade de stamrören i hus 14 och satte fast samtliga stammar. Vi har även bytt större radiatorer i några lägenheter. Kostnad för den här årets arbete inkl materialet 165 127 kr

Brandsäkerhet

Hals & Tech AB inspekterar årligen föreningens brandsäkerhetsutrustning.

Det här året gjorde vi även 20 års service för rökluckor och bytt nya batterier på systemet.

Den totala kostnaden för årets arbete blev 56 178 kr

Nya altandörrar med Mir Gruppen AB

Flera altaner har inget tak och altandörrar måste stå emot regn och snö. Vi upptäckte att flera dörrar var i mycket dåligt skick. Mir Gruppen AB har bytt flera nya underhållsfria komposit dörrar som tål vädret. Kostnad 128 250 kr

Uppdatering av IMD

Den tidigare styrelsen fattade ett klokt beslut för 18 år sedan att införa system för individuell mätning och debitering av el.

Mätinfrastrukturen har nu nått slutet av sin livslängd. Vi har börjat uppdatera systemet. Infometric AB har installerat en ny modern insamlingsenhet på vinden i hus 14, och den första mätaren som använder det nya systemet är redan i bruk. Systemet är nu framtidssäkrat för mätarbyten och även för mätning av varmvattenförbrukningen, om vi bestämmer oss för att göra det i framtiden.

Kostnad 21 250 kr

Nytt kodlås Hus 10

Efter 20 år började låset i hus 10 krångla, man var tvungen att vänta länge innan dörren öppnades. Järfälla Låsservice AB bytte lås till en kostnad av 17 683 kr

Ventilationsarbete med Peter Sotare AB

Peter Sotare AB installerade fuktstyrda don i de sista lägenheterna under 70kvm. Donen öppnas automatiskt mer om det finns fuktighet, annars är grundflödet mindre vilket sparar i värmekostnader. Kostnad för årets ventilations arbetet blev 75 877 Kr

El arbete med Gustrings El AB

Gustrings El AB har hjälpt föreningen med olika nödvändiga elarbeten. 12 har fått mindre huvudsäkringar. Säkringarna var stora på grund av att vi hade värmepump tidigare i husen (2018). Nätavgiften baseras på säkringars storlek, och med mindre säkringar sparar vi.

Gustrings El installerade två nya laddboxar i dubbelgaragen. Garagen blev även förberedd för flera boxar som vi kan enkelt installera vid behov. Julbelysningen blev enklare att koppla efter att vi har fått eluttag på ljusstolparna. Nödbelysning finns nu i samtliga förråd, och lampan tänds automatiskt vid elavbrott. LED-belysningen är nu också bytt till den sista hissen. Kostnaden för arbetet och materialet 129 343 kr

Struktur undersökning

Skyhill AB undersökte en spricka i betongvägg högst upp i hus 10. Sprickan visade sig vara bara kosmetisk. Kostnad 13 500 kr

Polygon AB undersökning

Boende i hus 10 rapporterade att vattnet söker sig mellan fönstren när det regnar. Orsaken visade sig vara ett byggfel från byggtiden som PEAB vägrar att åtgärda, även när det har varit uppe redan under garantitiden. Det blir ett större projekt att åtgärda problemet. Polygon AB gjorde undersökningen med hjälp av skylift och konstregn. Kostnad 34 202 kr

Reparationer med Sisu Fastighet och Bygg AB

Sisu Fastighet och Bygg AB målade förrådsdörrar, oljade portar, fixade felen som upptäcktes vid besiktning av lekparken, installerade lister efter altandörr bytet och hjälpte oss med olika mindre reparationer. Kostnader hamnade på 47 764 kr

Plåtarbete med Södra Sthlms Bygg & Plåtslageri AB

Vi behövde byta ut plåtarna runt ett av takfönstren, byta ut skadad balkongpanel och åtgärda dåligt plåtarbete från byggtiden. Plåtarbetet kostade 39 385 kr (kostnader för panelen fick vi från försäkringsbolagen)

Arbete i utemiljö med Je Mark AB

Några lösa kantstenar behövde limmas fast, plattor framför första garagen behövde justeras, asfalt på rondellen behövde lagas, fallskydd installerades i flera brunnar, parkeringen vid stora ekonomibyggnaden behövde plattor och en massa löv behövde transporteras bort.

Totala kostnaden av 60 259 kr (innehåller även kostnad för beredskapsersättning för vinterunderhåll)

Andra kostnader

Bredbandskostnader

Föreningen har bredband i båda undercentralen för värmesystemet. Det finns även Wifi i aktivitetsrummet. Vi har ett bredband för IMD. Kostnaden med Tele2 är ca 7000 kr/år.

Vinterunderhåll på våren 2024

Kostnader för vinterunderhåll och sandupptagning med Top Ent AB 97 020 kr

Trädgårdsredskap

Den här säsongen införskaffade vi en batteridrivna starkare trimmer från REA och en ny gräsklippare. Kostnad 5033 kr

Nya Träsoffor i portar

Föreningen har stora rymliga entréer, som ser tomma ut utan möbler. K-Rauta hade speciellt fina träsoffor med 50% rabatterade priser och vi slog till. Nu har alla portar fina träsoffor som gör portar mycket trevligare. Sofforna är inte ett hinder för utrymningen när de är rätt placerade. Fyra soffor kostade bara 11 855 kr

Trädgård

Vi har en otroligt fin trädgård och får ofta beröm från besökare, grannar och andra Kallhällsbor för hur vackert vi har det. Den största enskilda kostnaden var rhododendronbuskarna vid porten av hus 12, som kostade 6228 kr. Årets totala materialkostnad för trädgården uppgick 29 872 kr

Styrelsens extraarvoden

Föreningens medlemmar har godkänt att extra arvode 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.

Det är 22 år sedan huset byggdes och vi genomför flera projekt varje år. Det behövs olika reparationer, förbättringar och energieffektiviseringar. Till att genomföra ett projekt behövs det mycket arbete: kartläggning av behovet, offertunderlag, offertfrågor, ta emot besökare från potentiella leverantörer, genomgång av offerter, planering av arbetet, tillsammans med leverantörer, nyckelhanteringen, aviseringar, vara på plats, problemlösning med leverantör och efterkontroller. Det är mycket viktigt att vara på plats när projekt är igång, det dyker ofta oförutsedda situationer. Extra Arvode har betalats i samband med olika projekt och arbete. Arbetskostnaden är med i styrelsearvoden.

Föreningens Avtal

Återvinning

Sedan våren 2022 använder vi Ragn-Sells för återvinning.

Städavtal

Neonia AB tar hand om städningen. Neonia städar på vintern en gång i veckan och på sommaren varannan vecka.

Revisor

Rävisor AB är föreningens revisor.

Avtal för vinterunderhåll

TopEnt AB från Järfälla tog hand om föreningens vinterunderhåll på våren. JE Mark AB tog över på hösten. JE Mark kunde erbjuda något bättre pris och de kommer på platsen i god tid efter en storm.

Serviceavtal med Bengt Johanssons Rör AB

Föreningen har serviceavtal med Johanssons rör. Med detta får vi bättre timpris och billigare reservdelar.

NABO ekonomisk förvaltning

Sedan början av 2024 har föreningens ekonomiska förvaltare varit NABO AB.

Fjärrvärmeavtal med Eon

Eon levererar fjärrvärme till föreningen. Eons prissättningslogik straffar föreningar som har investerat i värmepumpar. Vi är tvungna att betala för effekten som vi inte använder. Eon tittar tillbaka 3 år i tiden efter effektoppar och vi betalar enligt det oavsett hur mycket effekt behöver vi idag.

Elavtal med Vattenfall

Vi skrev ett nytt el-avtal med Vattenfall. Avtalet gäller till december 2027. Sedan dec 2024 debiteras boende för hushålls el 1,62kr/kWh exl Moms och Laddboxar 3,49kr/kWh exl Moms.

IMD Avtal med Infometric

Infometric läser av våra IMD el-mätare och förbrukningen från laddboxar. Det kostar 11 583 kr/år

TV och bredband gruppavtal med Tele2

Vi har Tele2 fiberledningar 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

EcoGuards avtal

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 6 500 kr

Föreningens avtal med St Eriks Hiss AB

Föreningen har avtal med St Eriks Hiss AB för underhåll och reparation av föreningens hissar och larmbevakning. Avtalets fasta kostnader är för fyra hissar och hisstelefoner är 11 063 kr

Ellis Sverige avtal

Ellis byter med jämna mellanrum till fräscha mattor i portarna, oftare under vintertid och mer sällan under sommaren. Hyrmattor kostar 17 589 kr/år

Hissbesiktning Avtal

Hissbesiktningar i Sverige AB 5350 kr/år

Avtal för Besiktning av rökluckor

Hald & Tesch Brand AB

I övrigt har vi använt företagen nedan

Tvättstugservice

Electrolux-service och Söderkyl AB har båda hjälpt oss.

Låsarbete

Järfälla Låsservice AB tar hand om föreningens lås och nycklar.

Elinstallationer

Gustrings El AB

Värmepumpar

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

Transport

Vi använder företaget Lejagruppen för transport.

Ventilation

Peter Sotare AB har hjälpt föreningen med ventilationssystemet.

Snickare

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

Utförda historiska underhåll

2024

Fuktstyrda don i alla lägenheter under 70kvm

Modernisering av hissen i hus 10 + en ny drivlina

Byte av skadade altandörrar

Målning av portfasader

20 års service för rökluckor

2023

Fuktstyrdadon i små lägenheter

Renovering av altaner

LED Belysning inne/ute

Underhållsmålning av taket

2022

Målning av portar (inomhus)

Nya radiatortermostater

Injusteringen av värmestammar, radiatorer och värmepumpar

Nya cirkulationspumpar varmvattenssystem

Hissar till 4G larm

2021

OVK med komplett injustering, kanalrensning och nya frånluftsdon

Nya tvättmaskiner och torktumlare

Byte av hissline 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 temperaturinnehavare i varje lägenhet

Modernisering av hissen hus 12 och 14

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 119 st. Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 124 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 661 714	6 159 211	5 842 919	6 363 916
Resultat efter fin. poster	-394 974	-6 426	-268 583	50 525
Soliditet (%)	57	57	57	57
Yttre fond	4 154 034	4 154 034	4 484 647	4 870 151
Taxeringsvärde	138 780 000	138 780 000	138 780 000	98 636 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	953	874	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,8	95,3	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 271	7 379	7 441	7 548
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 271	7 379	7 441	7 548
Sparande per kvm totalyta, kr	273	307	339	384
Elkostnad per kvm totalyta, kr	93	92	84	80
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	63	59	62	100
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	47	37	41	48
Energikostnad per kvm totalyta, kr	203	188	187	228
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,48	1,60	0,79	-
Räntekänslighet (%)	7,63	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 251 198 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen har cirka 2 miljoner i avskrivningar som räknas som kostnad i resultatet. Rörelseresultatet ligger ändå på cirka 1,2 miljoner plus efter avskrivningar. Kassaflödet blev 100 000 kr minus efter att vi gjorde en extraamortering. Årets resultat visar cirka 400 000 kr minus. När vi gjorde budgeten visste vi redan att vi skulle omförhandla lån på cirka 40 miljoner, och vi tog inte hela räntesmällen på avgiften för 2024. På hösten fick vi bättre räntor, och trycket för en avgiftshöjning försvann. Resultatet väntas bli bra och kassaflödet positivt igen 2025, därför lämnade vi årsavgiften oförändrad för 2025.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		DISPONERING AV	
	2023-12-31	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	64 022 200	-	-	64 022 200
Fond, yttre underhåll	4 154 034	-	-	4 154 034
Balanserat resultat	-78 707	-6 426	-	-85 133
Årets resultat	-6 426	6 426	-394 974	-394 974
Eget kapital	68 091 101	0	-394 974	67 696 127

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-85 133
Årets resultat	-394 974
Totalt	-480 107
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	222 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 075 292
Balanseras i ny räkning	373 185
	-480 107

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 661 714	6 159 211
Övriga rörelseintäkter	3	15 987	78
Summa rörelseintäkter		6 677 701	6 159 289
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 779 995	-2 790 700
Övriga externa kostnader	9	-203 733	-320 279
Personalkostnader	10	-422 525	-306 645
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 031 822	-1 998 931
Summa rörelsekostnader		-5 438 075	-5 416 556
RÖRELSERESULTAT		1 239 626	742 734
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		74 404	45 811
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 709 004	-794 970
Summa finansiella poster		-1 634 600	-749 160
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-394 974	-6 426
ÅRETS RESULTAT		-394 974	-6 426

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	112 448 045	113 689 356
Markanläggningar	13	16 858	18 802
Maskiner och inventarier	14	148 813	203 917
Pågående projekt		520 793	0
Summa materiella anläggningstillgångar		113 134 508	113 912 074
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		113 134 508	113 912 074
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		164 888	136 631
Övriga fordringar	15	44 569	58 051
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	157 680	76 200
Summa kortfristiga fordringar		367 137	270 882
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 409 940	4 511 810
Summa kassa och bank		4 409 940	4 511 810
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 777 077	4 782 692
SUMMA TILLGÅNGAR		117 911 586	118 694 767

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		64 022 200	64 022 200
Fond för yttre underhåll		4 154 034	4 154 034
Summa bundet eget kapital		68 176 234	68 176 234
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-85 133	-78 707
Årets resultat		-394 974	-6 426
Summa ansamlad förlust		-480 107	-85 133
SUMMA EGET KAPITAL		67 696 127	68 091 101
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	38 717 544	9 893 065
Summa långfristiga skulder		38 717 544	9 893 065
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		10 093 065	39 642 870
Leverantörsskulder		491 999	273 386
Skatteskulder		16 718	15 543
Övriga kortfristiga skulder		71 002	54 630
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	825 131	724 172
Summa kortfristiga skulder		11 497 915	40 710 601
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		117 911 586	118 694 767

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 239 626	742 734
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 031 822	1 998 931
	3 271 448	2 741 665
Erhållen ränta	74 404	45 811
Erlagd ränta	-1 834 661	-685 460
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 511 191	2 102 015
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-96 255	57 314
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	462 776	-350 085
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 877 712	1 809 243
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 254 256	-775 316
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 254 256	-775 316
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	18 325 060
Amortering av lån	-725 326	-18 748 810
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-725 326	-423 750
ÅRETS KASSAFLÖDE	-101 870	610 177
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 511 810	3 901 633
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 409 940	4 511 810

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.

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 %
Fastighetsförbättringar	2 - 10 %
Maskiner och inventarier	10 - 20 %
Markanläggningar	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 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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	5 967 084	5 468 508
Övriga årsavgifter	0	-300
Hysesintäkter, p-platser	242 080	250 945
Kabel-TV/Bredband	178 715	178 560
El	251 198	221 889
Övriga intäkter	22 637	39 609
Summa	6 661 714	6 159 211

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-23	-0
Övriga intäkter	375	78
Försäkringsersättning	15 635	0
Summa	15 987	78

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Besiktning och service	59 699	65 540
Fastighetsskötsel	3 750	21 844
Städning	87 544	84 174
Trädgårdsarbete	29 872	0
Övrigt	14 219	73 744
Snöskottning	103 270	159 656
Summa	298 354	404 958

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	15 222	4 126
Bostäder	1 975	0
Bostäder VVS	0	28 286
Tvättstuga	6 894	5 998
Dörrar och lås/porttele	20 496	12 948
VA	56 783	34 185
Värme	11 606	7 381
Ventilation	17 185	2 415
El	16 338	4 749
Hissar	6 064	86 163
Fasader	0	8 602
Fönster	39 385	0
Balkonger	0	7 996
Gård/markytor	0	45 064
Garage och p-platser	0	4 590
Försäkringsärende/vattenskada	145 990	5 031
Summa	337 938	257 535

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	67 183	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	6 764
VA	13 935	0
Värme	19 454	115 613
El	18 960	0
Hissar	31 635	49 375
Gård/markytor	33 019	0
Garage och p-platser	8 606	11 266
Summa	192 792	183 018

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	626 207	649 958
Uppvärmning	421 305	412 502
Vatten	315 884	260 808
Sophämtning	198 327	197 425
Summa	1 561 723	1 520 693

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	76 200	68 991
Bredband	5 544	0
Bredband/Kabeltv	135 165	187 162
Fastighetsskatt	172 280	168 344
Summa	389 189	424 497

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	21 528	31 689
Övriga förvaltningskostnader	47 296	78 837
Juridiska kostnader	0	78 620
Revisionsarvoden	15 976	15 250
Ekonomisk förvaltning	105 433	94 392
Konsultkostnader	13 500	21 491
Summa	203 733	320 279

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	318 202	235 938
Övriga arvoden	4 000	0
Sociala avgifter	100 323	70 707
Summa	422 525	306 645

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 708 869	794 859
Övriga räntekostnader	135	111
Summa	1 709 004	794 970

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	134 178 940	133 423 074
Årets inköp	733 463	755 866
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	134 912 403	134 178 940
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-20 489 585	-18 546 406
Årets avskrivning	-1 974 774	-1 943 179
Utgående ackumulerad avskrivning	-22 464 359	-20 489 585
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	112 448 045	113 689 356
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>24 000 000</i>	<i>24 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	104 900 000	104 900 000
Taxeringsvärde mark	33 880 000	33 880 000
Summa	138 780 000	138 780 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	19 450	0
Årets inköp	0	19 450
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	19 450	19 450
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-648	0
Årets avskrivning	-1 944	-648
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 592	-648
Utgående restvärde enligt plan	16 858	18 802

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	314 909	314 909
Utgående anskaffningsvärde	314 909	314 909
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-110 992	-55 888
Avskrivningar	-55 104	-55 104
Utgående avskrivning	-166 096	-110 992
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	148 813	203 917

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	44 569	43 677
Skattefordringar	0	10 268
Övriga fordringar	0	4 106
Summa	44 569	58 051

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	54 122	76 200
Försäkringspremier	79 901	0
Förvaltning	23 657	0
Summa	157 680	76 200

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea Hypotek	2026-11-18	2,35 %	11 246 341	11 446 341
Nordea Hypotek	2025-11-19	4,39 %	9 893 065	9 893 065
Nordea Hypotek				10 012 719
Nordea Hypotek	2024-12-11	4,25 %		18 183 810
Stadshypotek ab	2026-09-01	2,82 %	9 987 687	
Nordea Hypotek AB	2027-11-17	2,60 %	17 683 516	
Summa			48 810 609	49 535 935
Varav kortfristig del			10 093 065	39 642 870

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 47 810 609 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 326	136 299
El	85 825	0
Uppvärmning	35 436	0
Utgiftsräntor	24 211	149 868
Löner	98 526	0
Sociala avgifter	30 957	0
Förutbetalda avgifter/hyror	531 850	438 005
Summa	825 131	724 172

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsin-teckning	64 264 059	64 264 059

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Planerat större underhåll 2025 Projekt nedan kan genomföras utan att föreningen behöver ta extra lån eller höja avgiften för att täcka kostnader.

- Vi kommer att reparera och måla fasaden över porten i hus 10. Kostnaden väntas vara ca 250 000 kr
- Vi kommer att måla fasaden mot skolan i hus 14, samtidigt reparerar vi skador under taket. Kostnader väntas vara ca 400 000 kr
- Vi byter mattor på våning ett på alla hus. Kostnaden väntas vara ca 200 000 kr

Underskrifter

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

Järfälla

Ari Toivanen
Ordförande

Ashis Maharjan
Styrelseledamot till 20240604

Kinga Martyna Huk
Styrelseledamot

Konstantinos A Kastanas
Styrelseledamot

Niklas Götling
Styrelseledamot från 20240604

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

Robert Karl Åke Andersson
Internrevisor

Rävisor AB
Sverker Andersson
Extern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.05.2025 15:02

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 19.05.2025 11:55

DOCUMENT ID:

HkjfeKuZlg

ENVELOPE ID:

rJWcfeFuWgg-HkjfeKuZlg

DOCUMENT NAME:

Brf Fyrhörningen, 769604-8326 - Årsredovisning 2024.pdf

26 pages

SHA-512:

8b65ebda5efa1b3801d753ad132c4c8110d80285cd76b
162b9680a1ec4778422315fd3ee8f4d8316e1275131224
11bf41216ee39173014dcf0f670acf2ea77d3

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fyrhörningen,

769604-8326

Rapport om årsredovisningen

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

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen **Brf Fyrhörningen** för år 2024.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Rävisor AB
Sverker Andersson
Revisor

Robert Karl Åke Andersson
Internrevisor