

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fyrhörningen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2001 och 2049.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-09-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-02-04 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-23 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Järfälla.

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

Styrelsen

Ari Toivanen	Ordförande
Konstantinos A Kastanas	Vice ordförande
Kinga Martyna Huk	Ledamot
Ashis Maharjan	Ledamot
Marianne Sandström	Ledamot
Linda Engberg	Suppleant
Gunilla Lindahl	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

Revisorer

David Walman
Robert Andersson
Fred Hosseini

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

Rävisor AB

Valberedning

Jessica Jämsén
Alicia Karakezlidis Kastanas
Lasse Södergren

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kallhäll 6:176	2002	Järfälla
Kallhäll 6:177	2002	Järfälla

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme och Bergvärme.

Byggnadsår och ytor

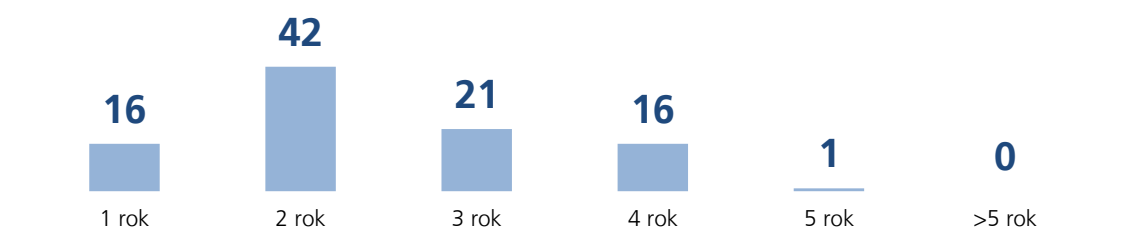
Fastigheterna bebyggdes 2002 och består av 4 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 2002.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 047 m², varav 6 714 m² utgör boyta och 333 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 96 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstugor på marknivå	I varje entré
WC och dusch	Kallhällsleden 16
Aktivitetsrum med kök	Kallhällsleden 12
Barnvagnsrum	I varje entré
Källarförråd på marknivå	I varje hus

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2001 och sträcker sig fram till 2049.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Nya radiatortermostater	2022
Målning av portar	2022
Injusteringen av värmestammar, radiatorer och värmepumpar	2022
Hissar till 4G larm	2022
Nya cirkulationspumpar varmvattenssystem	2022
Stamspolning	2021
OVK med komplett injustering, kanalresning och nya frånluftsdon	2021
Fasadvätt	2021
Nya tvättmaskiner och torktumlare	2021
Byte av hissarna hus 14	2021
Bygga av Toa/Dusch i hus 16	2021
Nya höga fönsterpartier samt kompletta nya små sidofönster på översta våningarna	2021
Målning av samtliga ekonomibyggnader samt byte av dåliga trädelar	2020
Byte av dåliga takfönster samt service och täthetskontroll för samtliga	2020
Bygga av föreningslokal i hus 12	2020
Modernisering av styrsystem hiss hus 16	2019
Bergvärmesystem med frånluftsåtervinning	2019
Nytt styrsystem för värme Bastec 2	2019
EcoGuards temperaturinnegivare i varje lägenhet	2018
Modernisering av styrsystem hiss hus 14	2016

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltning
Vattenfall	El
Eon	Fjärrvärme
Infometrics AB	Avläsning av elmätare
Topent AB	Vinterunderhåll
TELE2	TV och bredband gruppavtal
TK Elevator Sverige AB	Hissar
Ragn-Sells AB	Återvinning
Neonia Facility Services AB	Städ
Elis Sverige AB	Entrémattor
Securitas	Jourmontör

Övrig information

El

Föreningen har gemensam el. Föreningen köper el till företagspriser och säljer den till boende. Den boende behöver inte teckna eget elavtal eller betala nätavgift för lägenheten utan sparar på detta sätt pengar. Den boende betalar för sin el enligt faktisk förbrukning enligt egen mätare och majoriteten betalar ca 200–300 kr/mån.

Trädgård

Under två års tid har vi tagit hand om vår trädgård själva. Vi klipper gräset och organiserar flera trädgårdsdagar där vi tar hand om vår fina trädgård. Föreningen fixar alla redskap och den transport vi behöver och bjuder på mat till boende. Trädgårdsdagarna är populära och skapar samtidigt en naturlig möjlighet för boende att lära känna varandra. Detta ökar trivselen och trygghetskänslan.

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 att höja varmvattentemperaturen till +55C. Vi styr systemet via BASTEC2 med hjälp av EcoGuards temperaturinnegivare som finns i varje lägenhet.

Föreningens utträde ur HSB Norra Stor-Stockholm

2021 röstade föreningens medlemmar JA till föreningens utträde ur HSB. I samband med röstningen godkände vi även våra nya neutrala stadgar. Efter att Bolagsverket även godkänt föreningens nya namn BRF Fyrhörningen är processen nu avslutad.

Bilplatser

Vi har 30 garageplatser, 55 parkeringsplatser, 4 gästplatser och 2 platser med laddboxar som används av flera för att ladda sina bilar. För att man ska kunna ladda behöver styrelsen den boendes e-postadress för att öppna ett konto för laddningen. Laddningen debiteras på månadsavin. Gäster behöver en tillståndslapp från boende för att kunna parkera på gästplatserna. Styrelsen delar ut tillståndslappar till boende. För medlemmar är hyran för parkeringsplats 150 kr/mån och för garageplats 450 kr/mån. Vi har ingen kö idag. Köhanteringen sköts av SBC. De allmänna parkeringsplatserna utanför huset är gratis.

Odling på föreningens mark

Boende har möjlighet att odla i odlingslåda på föreningens mark bakom hus 10. Föreningen äger lådorna och jorden i lådorna, på detta sätt har vi kontroll över platsen. Odlingssplatsen är också grillplats och en populär plats för socialt umgänge mellan boende och deras gäster.

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

Renate Fitje, Jessica Jämsén och Alicia Karakezlidis Kastanas har hållit rabatterna i ordning. Både boende och besökare beundrar våra fina rabatter och vår fina gård!

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 en gång på våren och en gång på hösten. Då har man möjlighet att slänga även gamla möbler. Dock rekommenderar föreningen att boende först frågar välgörenhetsbutiker om de hämtar.

Aktivitetsrum i hus 12

Föreningen har ett aktivitetsrum med wifi. Flera som jobbar hemifrån använder rummet på dagtid för sina videomöten. Där finns möjlighet att koka kaffe och värma mat.

Webbsida

Föreningens webbsida med mer information om föreningen hittar ni nedan: www.fyrhorningen.se

Föreningens ekonomi

Årets resultat visar ett mindre minus. 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 mycket snö under våren och även i slutet av året. Kostnaden för vinterunderhåll blev därför betydligt högre än 2021. Fasadrenoveringen i hus 16 blev flyttad till 2023, i stället gjorde vi andra renoveringar och förbättringar. Att måla portarna blev något dyrare än planerat, men vi målade mycket och det var högst nödvändigt efter 20 års slitage. Vi samlade även på oss juridiska kostnader som belastade oss. Molöf Bygg AB hade glömt att fakturera två större jobb från 2021 i samband med en vattenskada och reparation av träplank mellan garagen. De fakturorna betalade vi 2022. Vi införskaffade även laddboxar för att hinna få Naturvårdsverket bidrag. Annars gick året ungefär som planerat utan större överraskningar.

Föreningens kassa är aningen för stor och vi kommer använda en del av det till några extra projekt i stället för att låta inflationen äta upp pengarna.

Föreningens lån

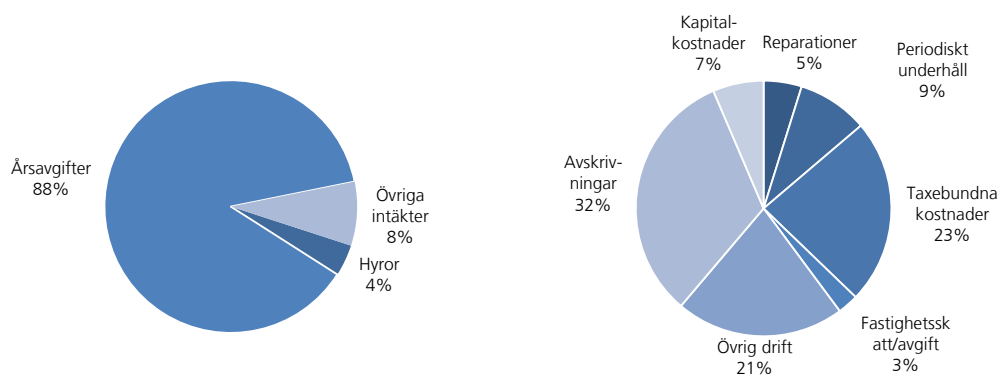
De föreningar som förnyade sina lån hösten 2022 fick en kалldusch och vi är en av dem. Det 10 milj. lån som vi hade med 0,35% ränta rullar nu på med 3 månaders rörlig ränta 2,75% i stället. Det är nästan 8 gånger dyrare än tidigare! År 2024 kommer vara tufft för föreningar i Sverige om ränteläget fortsätter vara högt. Föreningens räntekostnader väntas stiga avsevärt. Lyckligtvis fortsätter ett av lånen med mycket låg 0,600% ränta tills hösten 2024.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 6 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 215 301	3 224 783
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 875 709	6 495 588
Finansiella intäkter	4 569	518
Ökning av kortfristiga skulder	0	310 508
	5 880 278	6 806 614
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 763 326	4 114 664
Finansiella kostnader	396 702	412 659
Ökning av materiella anläggningstillgångar	121 476	1 481 643
Ökning av kortfristiga fordringar	86 153	7 130
Minskning av långfristiga skulder	715 000	800 000
Minskning av kortfristiga skulder	111 289	0
	5 193 946	6 816 096
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 901 633	3 215 301
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	686 332	-9 482

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Väsentliga händelser

Styrelsen fortsätter sitt arbete med att förbättra byggnaderna och området. Vi har lyckats få flera nya boende att använda och njuta av vår fina trädgård. Vi är lyckligt lottade som har Kallhälls finaste trädgård.

Vi heter BRF Fyrhörningen, ett nytt namn som boende valde från flera förslag, och med det är det sista bandet till HSB klippt. Föreningens utveckling, med den snabba takt vi haft, har endast varit möjlig med det ovanligt stora personliga engagemanget från styrelsemedlemmarna. Det finns ingen förening i Järfälla i samma storlek som genomför så många ändringar, förbättringar och projekt i så snabb takt! Husets teknik har "trimmats" till optimal ekonomisk drift, rörsystemen i köken kommer att hålla bättre och efter målning är nu portarna fräscha och fina. När det gäller energibesparingar ligger vi redan nu i utvecklingens framkant! Vi har gjort imponerande framsteg med energibesparingar. År 2022 förbrukade vi 40% mindre energi jämfört med 2018! Genom att dra nytta av våra nya fina siffror uppdaterar vi vår energideklaration till betyg C, som är krav för nyproduktion.

Styrelsen har gått igenom brandsäkerhetsutbildning och brandsäkerheten är nu på en helt ny nivå med nya brandsläckare, brandvarnare och brandinformation.

Under 2022 hittade vi en mängd nya besparingar, som tyvärr "försvinner" med de nya högre räntekostnaderna. I förra årets årsredovisning berättade vi att föreningens ekonomi kan påverkas av inflation och räntor och tyvärr hade vi mer än rätt! Inflationen är hög och räntorna har stigit rejält. Men det är bra att vi nu kan anta nya utmaningar med trimmad ekonomi och sänkt avgift.

Webbsida

Vi publicerade föreningens nya webbsida på adressen www.fyrhornningen.se. Vice ordföranden Alex Kastanas har gjort ett stort arbete med webbsidans teknik och resten av styrelsen har uppdaterat texterna. Vi uppdaterar kontinuerligt informationen på webbsidan.

Bredbandshastighet

Allt är kopplat till nätet, flera boende använder streamingtjänster och många jobbar hemifrån. Vi uppdaterade föreningens bredbandshastighet till 250/50 Mbits vilket ökade kostnaden för boende med endast 13 kr/mån.

Vattenskador 2022

Året har varit bra. Vi har endast haft några mindre läckage i kök som vi kunnat torka utan att behöva riva någonting. Orsaken har varit en löst hängande s-koppling i köksavloppet. Enligt stämmobeslut har vi gjort förebyggande arbeten i samtliga lägenheter, s-kopplingarna är nu borta. Vi kan nu spola köksavloppet från köket vilket tidigare inte var möjligt i alla lägenheter. Med vattenvarnare under diskbänken har vi upptäckt flera läckage i god tid. Vi har också delat ut information till boende om att man ska kontakta styrelsen om det blir stopp i avloppet. Vi kommer att fortsätta jobba med föreningens rörsystem då vårt mål är att bli av med vattenskador.

Värmesystemet

Värmepumparna har fungerat utan större problem under hela året. Vi har hittat de rätta inställningarna för en problemfri drift. Ordförande Ari Toivanen har lärt sig systemet och driftbevakning har redan under 2 år funnits i föreningen. Tack vare dagliga kontroller har alla fel upptäckts omedelbart. HSB Värmland har gjort ytterligare undersökningar och ändringar som garantiärenden. Efter justering av radiatorer och värmesystemet under våren 2022 är temperaturskillnaderna mindre mellan husen och lägenheterna och värmepumparna fungerar med optimal effektivitet.

P-platser/Garage

Efter att vi 2021 publicerade våra nya regler för P-platser och ordnade nya gästplatser har vi blivit av med vår kö till p-platser och garage. Boende behöver inte längre ha egna privata gästplatser. P-platser som ligger nära centrum är hårdvaluta i Kallhäll. Därför har vi nu börjat hyra ut våra lediga p-platser utanför föreningen till ett bra pris. Detta genererar viktiga extra inkomster till föreningen.

Vattenförbrukning

Vi har förbrukat mindre vatten 2022 än 2021. Det kan vara en kombination av att många är tillbaka på arbetsplatserna efter Covid-åren och att man inte längre behöver skruva upp varmvattnet så mycket då temperaturen är rätt.

Gjorda underhåll och andra kostnader

Brandsäkerhetsåtgärder

Föreningens styrelse har deltagit i en utbildning för brandsäkerhet. Vi kan nu själva utföra bra SBA kontroller då vi nu har en bättre kunskapsnivå (SBA = systematiskt brandskyddsarbete). När SBA kontrollerna utförs av styrelsen sparar föreningen ca 25 000 kr/år jämfört med tidigare kostnader med HSB. Föreningens brandansvariga, Marianne

Sandström och Linda Engberg, har uppdaterat SBA-pärmen och rutinerna så att även framtida brandansvariga har lättare att utföra detta arbete. Vi har installerat brandvarnare i varje tvättstuga och på samtliga våningar. De nya brandvarnarna är ihopkopplade så att de varnar tillsammans. Brandsläckare finns nu i varje tvättstuga, undercentraler och i aktivitetsrummet. Kostnaderna för olika brandsäkerhetsåtgärder inkl. utbildningen har varit 21 291 kr

Plåt på våningar

Köldmedierören vid trapporna har varit utan klädnad och det har varit både en brandrisk och inte sett snyggt ut. Södra Stockholms bygg & plåtslageri AB klädde rören i en snygg måttbeställd vit plåt. Arbetet kostade 37 000 kr.

Målning av portar

Portarna såg slitna ut efter 20 års användning. Vi målade samtliga portar. Nu är portarna fina. Hus 14 och 16 hade från början mycket mörka färger som vi bytte ut till ljusare och fräschare. Vi målade inte hela vägen upp där den gamla färgen var ok, det tar vi en annan gång. Målningen kostade 172 237 kr

Nya "ventilationssvampar"

Tvättstugorna har egna "ventilationssvampar" som sitter i marken utanför tvättstugefönstren varifrån den varma luften kommer ut från torkmaskinerna. De gamla svamparna hade vi reparerat flera gånger så nu var det dags att byta ut dem. Nya ventilationssvampar kostade 10 771 kr

Värmeinjustering

Vi utförde komplett injustering av värmestammar och radiatorer. Vi justerade också värmepumparna till optimal drift. I samband med justeringen har vi även bytt samtliga termostater. Värmeinjusteringen inkl. termostater kostade 280 000 kr (kostnad för termostat 130 000 kr).

Nya cirkulationspumpar

För att uppfylla myndighetskraven gällande temperaturen på varmvatten har vi bytt till större cirkulationspumpar. De håller en stabil korrekt temperatur i cirkulationssystemet för varmvatten. Nu har vi även varmt i badrummet då handdukstorkarna har en konstant värme om +55 grader. Radiatorcirkulationspumpen i Hus 14 byttes också ut till en modernare lågenergiversjon. Arbetet gjordes av Energisparkonsult AB i samband med värmeinjusteringen. Nya pumpar kostade 78 813 kr.

Lekplats

Alex Kastanas målade lekutrustningen i nya glada färger. Alex bjöd på arbetet till föreningen vilket vi är tacksamma för. Föreningen kom undan med endast materialkostnader.

Reparationer och förbättringar i undercentraler Tillsammans med Johanssons Rör reparerade vi några mindre läckage på fjärrvärmesidan, vi har bytt till nya säkerhetsventiler i radiatorkretsen och sänkt trycket så att systemet mår bättre. Vi har installerat nya snabbreagerande dyktemperaturgivare i varmvattenledningen och Ari Toivanen har bytt till nytt elektroniskt ventilställdon på fjärrvärmesidan. Kostnad ca 36 000 kr.

Beskärning av träd

Föreningens träd har vuxit enormt mycket och beskärning behöver göras ofta. Vi har beskurit tiotals träd på området med egna maskiner. Vi har tagit bort två träd som växte bara någon meter från fasaden vid hus 14. Kommunen tog kontakt med föreningen och ville att vi skulle beskära träden som skuggar gatubelysningen vid Lädersättravägen. Vi gjorde arbetet själva, arbetskostnaden för beskärningen är med i Not 6.

Ventilation

Svensk Ventilationsservice AB har gjort några undersökningar och justeringar. Fläktens hastighet på vinden i hus 10 pendlade och några lägenheter hade några färre problem med ventilationen. Kostnad 13 456 kr.

Laddboxar

Vi installerade två Zaptex Pro laddboxar och nu kan boende ladda sina el-bilar. Flera kan använda samma boxar och laddningen debiteras via månadsavin. Laddningen kostar 3,50 kr/kWh inkl. moms. Arbetet gjordes av PA:s El-service. Installationen kostade 42 663 kr. (Föreningen kommer få en del av kostnaderna från Naturvårdsverket)

Reparerat staket vid soprummet

Träplanket vid soprummet var delvis ruttet. Ari Toivanen reparerade planket och Alex Kastanas utförde målningsarbetet. Nu är det bra och rakt! Arbetskostnaden är med i Not 9, övrigt arvode.

Träplank bakom hus 10

Träplanket hängde snett, plankor var lösa och flera plankor var även ruttna. Ari Toivanen har bytt ut ruttna delar och satt dit nya plankor. Material och målarfärg kostade några tusen. Kostnaden för arbete är med i Not 6.

S-kopplingar

Ett flertal lägenheter hade S-kopplingar som satt löst i köksavloppet och har orsakat ett flertal vattenskador genom åren. Enligt stämmobeslut bytte vi dem till säkrare rörkopplingar så att också stamspolning kan göras från köket utan hinder i fortsättning. Johanssons Rör utförde arbetet. Projektet kostade 55 109 kr.

Storstädning

Neonia Facility Services började sitt arbete hos oss med enorstädning. Föreningens samtliga lokaler och portar städades noggrant. Kostnad förorstädning var 29 160 kr

Hissar till 4G

Vi har bytt larmsystem i hissar till 4G och den investeringen betalar sig tillbaka inom ett år när vi inte längre behöver betala Telia för gamla kopparlinjer. Larmen går nu direkt till vår hissfirmat TK Elevator Sverige AB. Bytet kostade 22 500 kr

Grillplatser

Vi köpte flera bänkbord och grillar. Boende kan nu välja mellan tre olika grillplatser. Även barnen fick sitt eget bänkbord vid lekstugan. Boende har nyttjat alla platser och speciellt populär har den nya platsen bakom hus 10 varit där man även kan ha en härlig sommarfrukost i morgonsolen! Grill köptes efter sommarerbjudandet på Jula för några hundralappar. Kostnad för bänkbord från Byggmax var 12 280 kr.

Radiatorer

Efter värmeinjusteringen har några lägenheter inte hängt med i värmen. Orsaken visade sig vara feldimensionerade radiatorer. Till exempel hade en lägenhet på 118 kvm samma mängd radiatorer som en lägenhet på 73 kvm. Vi startade ett nytt projekt där vi bytte radiatorer till rätt storlek för att klara av värmebehovet. Kostnad blev 90 917 kr

Juridiska kostnader

Föreningen har säkerställt med en jurist att utträdet ur HSB gått enligt gällande regler och lagar. Vi har också haft en tvist gällande olovlig andrahandsuthyrning som har orsakat juridiska kostnader för föreningen. 75 875 Kr.

Not 6 Personalkostnader

Not 6 innehåller kostnader för styrelsens extraarbete och ersättning till valberedningen. Föreningens medlemmar har vid två stämmor 2021 godkänt att extra arvode kan betalas ut till styrelsen för förvaltningsarbete, fastighetsskötsel, trädgårdsarbete och projektledning, dvs. arbete som tidigare utfördes av HSB och deras leverantörer. Medlemmarna har även godkänt de principer som ska följas. Huvudprincipen är 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. Alla projekt behöver först kartläggning av behovet, offertunderlag, offertfrågor, ta emot besökare från potentiella leverantörer, genomgång av offerter, planering av arbetet, nyckelhantering, aviseringar till boende, vara på platsen, problemlösning med leverantörer och efterkontroller.

Extraarvode har betalats ut gällande el-installationer (utbildad elektriker), trädgårdsarbete med trädbeskäring och klippning av buskar, plantering av gräs etc. Extraarvode har betalats ut vid värmeinjusteringsprojektet, vid projekt byta ut S-kopplingar i kök, vid projektmålning av portar. Extraarvode har betalats ut för snickeriarbete vid renoveringen av två träplank, vid soprummet och bakom hus 10. Extraarvode har betalats ut vid projektinstallation av laddboxar, vid projekt radiatorbyte, vid byte av nya filter på vinden och för en mängd olika fastighetsskötarbeten, mindre reparationer och annat arbete som föreningen tidigare köpte utifrån till dyra priser. Till exempel kostade endast projektledning och andra konsultarvoden vid fönstermålningsprojektet ca 240 000 kr och då var bara två små lägenheter färdiga.

Vi har inte bundit oss till dyra avtal och vi köper tjänster utifrån endast när det behövs, med det sparar vi flera hundra tusen kronor årligen. För att jämföra betalade föreningen tidigare ca 200 000 kr/år för trädgårdsarbete, ca 180 000 kr/år för teknisk förvaltning, ca 263 000 kr/år för administrativ/ekonomisk förvaltning, ca 80 000 kr/år för driftbevakning av värmesystemet och "energioptimering" och ca 32 000 kr för medlemskapet i HSB. För dessa tjänster köper vi idag utifrån endast ekonomisk förvaltning från SBC för ca 100 000kr/år. Sparade pengar har vi använt till viktiga renoveringar och fastighetsförbättringar samt att vi har sänkt avgiften rejält sedan 2020.

Takbesiktning

Vi har gjort komplett takbesiktning med oberoende besiktningsman från Skyhill AB. Taket är i bra skick. Vi har fått rekommendation att utföra servicearbete, vi klarar oss med en mindre servicemålning. Det är också bra om vi tvättar taket. Kostnaden för besiktningen hamnade på 14 131 kr.

Vinterunderhåll Det kom mycket snö i början av 2022 och under hösten vilket har orsakat stora kostnader till föreningen. Styrelsen har bytt till ny leverantör varje säsong sedan 2020 med mål att hitta en leverantör där pris och

kvalité möter varandra. På våren hade vi Kapacitator AB och på hösten bytte vi till Topent AB. Kostnader för snöröjningen har varit 161 347 kr.

Trädgårdsredskap

Sedan 2020 har vi köpt in en mängd trädgårdsredskap. Vi använder Ryobis verktyg som fungerar med samma batteri. Maskinerna betalar sig efter några timmars användning jämfört med om vi beställer jobbet externt. 2022 skaffade vi lövblåsare, häcksax, sticksåg, kantskärare, extra batteri, gräsklippare och ny högtryckstvätt. Kostnad ca 14 500 kr.

Trädgård

Vi har en otroligt fin trädgård, vi får ofta beröm från besökare, grannar och Kallhällsbor. För att behålla den nivå som vi har haft under de senaste åren krävs det mycket arbete! Från boende behöver vi 4 trädgårdsdagar/år + gräsklippning och från styrelsen ca 100 timmar extraarbete. Bara att hantera en enorm mängd löv tar 2 dagar från boende och flera timmar med lövblåsare från styrelsen.

Rosenbusken bakom hus 16 mot skolan var fin när den blommade, men den hade börjat sprida sig vilt över området och vi var tvungna att ta bort den. Boende Luka Cvijetic klippte bort den manuellt på trädgårdsdagen och det var ett mycket besvärligt jobb. Vi är tacksamma att Luka gjorde årets svåraste trädgårdsarbete. Leja hämtade klippresterna och LF markanläggning grävde upp rötterna med maskin. Årets kostnader för trädgården hamnade på 47 821 kr. (utan kostnad för bänkbord)

Farthinder

För att sänka hastigheten på gården köpte vi två farthinder. Kostnad 4 880 kr

Föreningens avtal

Vi har avslutat flera avtal och bytt till andra leverantörer. Nedan ändringar från 2021.

Återvinning

Sedan våren 2022 använder vi Ragn-Sells för återvinning. Vi har redan sparat ca 10 000 kr i och med bytet då vi har ett lägre fast månadspris. Sorteringen måste dock också fungera bra från boendes sida. Boende uppmanas att sortera noggrant så att vi undviker extra kostnader pga. dålig sortering. Alla kärl är väl uppmärkta så det är lätt att sortera rätt.

Hissbevakning

Vi avslutade avtalet med Securitas för hissbevakning (histeleson) och vi använder TK Elevator Sverige AB i stället. De har även ansvar för service av våra hissar. Det sparar oss några tusen kronor årligen.

Städavtal

Föreningen valde en ny städfirma bland de 20-tals olika firmor som visade intresse av att städa hos oss. Neonía Facility Services AB tar hand om städningen i föreningen sedan våren 2022. Under de senaste åren har städpersonalen bytts ut ofta och det skapade lite problem med rutiner. Vi valde en firma som gör bra arbete, håller kontakt, har kollektivavtal med anställda och helst fast personal som städar hos oss.

Revisor

Vid årsstämman valdes Rävissor AB som föreningens nya revisor och allt har fungerat bra. Nya revisorn är aktiv och har kommunikation med styrelsen vilket föreningens tidigare revisor inte hade.

Telias gamla koppartelefonlinjer

Föreningen hade flera stycken gamla koppartelefonlinjer som var kopplade till undercentraler och porttelefoner. Att hålla dem vid liv blev dyrare och dyrare och de sista åren betalade vi ca 34 000 kr bara för telefonlinjer. Vi sade upp samtliga Teliaabonnemang och vi sparar ca 25 000 kr/år.

Vinterunderhållsavtal

Under våren hade vi ett avropsavtal med Kapacitator AB. Under hösten skrev vi ett nytt kontrakt med TopEnt AB från Järfälla. Avtalet är ett komplett avtal med bevakning.

Serviceavtal med Johanssons Rör AB

Vi skrev serviceavtal med Johanssons Rör, med det får vi bättre timpris och billigare reservdelar. Med Johanssons Rör förbättrar vi föreningens rörsystem kontinuerligt.

Tvättstugeservice

Vi köpte nya Electrolux-maskiner i slutet av 2021. Vi har avslutat tvättstugeserviceavtalet och vid behov använder vi i stället certifierad Electrolux-service som har koll på vilka maskiner som har garanti kvar.

Vi fortsätter med avtalen nedan

SBC Ekonomisk förvaltning

Sedan början av 2021 har föreningens ekonomiska förvaltare varit SBC. SBC tar också hand om p-platser och garagen. Avtalet kostar årligen ca 100 000 kr.

Fjärrvärmeavtal med Eon

Eon levererar fjärrvärme till föreningen. Föreningens huvudvärmekälla är bergvärmesystemet men vi spetsar med fjärrvärme vid kallare väder och för att höja varmvattentemperaturen. Eons prissättningslogik straffar föreningen, vi är tvungna att betala för effekten som vi inte använder. Eon tittar bakåt 3 år i tiden vilket effektbehov vi hade tidigare och vi betalar enligt det. Det kommer ta oss några år för att komma till rätt prissättning.

Elavtal med Vattenfall

2021 lyckades vi skriva ett nytt el-avtal med Vattenfall, precis innan priserna började stiga. Avtalet gäller till december 2024. Avtalet är jättebra jämfört med de priser man får idag! Vi debiterar boende 1,33 kr/kWh exkl. moms.

IMD Avtal med Infometric

Infometric läser av våra IMD elmätare och förbrukningen från laddboxarna. Det kostar 12 063 kr/år.

TV och bredband - gruppavtal med Tele2

(Com Hem köptes av 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 medlemmarna kan uppdatera sitt TV-utbud och bredbandshastighet med rabatterade priser. Bredbandsrouter fås gratis från Tele2. Kostnad ca 180 000 kr/år

EcoGuards avtal

Föreningen har serviceavtal för EcoGuards med HSB Värmland. Varje lägenhet har en EcoGuard temperaturmätare som skickar temperaturen till värmesystemet. Avtalet förnyas årligen. Avtalet kostar årligen ca 6500 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 1400 kr/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 4 875 kr/år

Hald & Tesch Brand AB

Besiktning av rökluckor och nödbelysningen 1 958 kr/år

I övrigt har vi använt företagen nedan

Lås

Järfälla Låsservice AB tar hand om föreningens lås.

El Luka Cvijetic har varit föreningens elektriker och vi använder också PA:s Elservice AB för större jobb.

Värmepumpar

För service av värmepumpar och konsultation vid fel använder vi Bromma Energi AB som är Thermias servicepartner.

Transport

Vi använder företaget Leja för transport.

Ventilation

Svensk Ventilationsservice AB har hjälpt föreningen med ventilationssystemet.

Snickare

SISU Fastighet & Bygg har hjälpt både föreningen och boende.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 96 st
Överlåtelser under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 120
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 122

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	768	860	894
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 441	7 548	7 667
Elkostnad/m ² totalyta	80	77	86
Värmekostnad/m ² totalyta	59	96	42
Vattenkostnad/m ² totalyta	39	45	33
Kapitalkostnader/m ² totalyta	56	59	81
Soliditet (%)	57	57	57
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-269	51	263
Nettoomsättning (tkr)	5 843	6 364	6 456

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 714 m² bostäder och 333 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	64 022 200	0	0	64 022 200
Fond för yttre underhåll	4 484 647	222 000	-607 504	4 870 151
S:a bundet eget kapital	68 506 847	222 000	-607 504	68 892 351
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-140 736	-222 000	658 029	-576 765
Årets resultat	-268 583	-268 583	-50 525	50 525
S:a ansamlad förlust	-409 320	-490 583	607 504	-526 240
S:a eget kapital	68 097 527	-268 583	0	68 366 110

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-268 583
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	81 263
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-222 000
summa balanserat resultat	-409 320

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

552 613
143 293

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 842 919	6 363 916
Övriga rörelseintäkter	Not 3	32 789	131 672
Summa rörelseintäkter		5 875 709	6 495 588
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 175 274	-3 561 485
Övriga externa kostnader	Not 5	-307 578	-258 939
Personalkostnader	Not 6	-280 474	-294 239
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 988 833	-1 918 258
Summa rörelsekostnader		-5 752 159	-6 032 922
RÖRELSERESULTAT		123 550	462 667
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 569	518
Räntekostnader och liknande resultatposter		-396 702	-412 659
Summa finansiella poster		-392 133	-412 142
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-268 583	50 525
ÅRETS RESULTAT		-268 583	50 525

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	114 876 668	116 768 395
Inventarier	Not 9	259 021	234 652
Summa materiella anläggningstillgångar		115 135 689	117 003 046
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		115 135 689	117 003 046
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		30 209	641
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	4 070 567	3 346 750
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	126 974	107 928
Summa kortfristiga fordringar		4 227 750	3 455 319
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		8 135	8 081
Summa kassa och bank		8 135	8 081
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 235 885	3 463 400
SUMMA TILLGÅNGAR		119 371 574	120 466 447

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		64 022 200	64 022 200
Fond för yttre underhåll	Not 12	4 484 647	4 870 151
Summa bundet eget kapital		68 506 847	68 892 351
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-140 736	-576 765
Årets resultat		-268 583	50 525
Summa ansamlad förlust		-409 320	-526 240
SUMMA EGET KAPITAL		68 097 527	68 366 110
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	10 012 719	40 066 620
Summa långfristiga skulder		10 012 719	40 066 620
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	39 946 966	10 608 065
Leverantörsskulder		429 486	464 859
Skatteskulder		8 823	11 133
Övriga skulder		9 091	14 039
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	866 962	935 620
Summa kortfristiga skulder		41 261 328	12 033 716
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		119 371 574	120 466 447

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Stomme och grund	40–109 år	40–109 år
Stomkomplett. för.	10–109 år	10–109 år
Värmesystem	30 år	30 år
Fastighetsel	30 år	30 år
Hissar	14–20 år	14–20 år
Luftbehandlingssystem	14 år	14 år
Stamledningar VA	39 år	39 år
Fasader/balkonger	39 år	39 år
Fönster/dörrar, port	40 år	40 år
Yttertak	29 år	29 år
Inventarier	5–10 år	5 år
Laddboxar	20 år	

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
	Årsavgifter	5 158 867	5 772 683
	Hyror parkering	87 150	88 999
	Hyror garage	149 700	143 600
	Bredbandsintäkter	174 458	121 824
	Elintäkter moms	256 758	231 967
	Överlåtelse/pantsättning	11 109	0
	Avgift andrahandsuthyrning	4 863	4 760
	Öresutjämning	15	84
		5 842 919	6 363 916

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Försäkringsersättning	21 176	114 031
	Övriga intäkter	11 613	17 641
		32 789	131 672

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	27 899	0
	Snöröjning/sandning	161 347	91 315
	Städning entreprenad	68 277	61 416
	Städning enligt beställning	21 600	0
	Mattvätt/Hyrmattor	15 505	16 487
	Hissbesiktning	4 875	4 750
	Myndighetstillsyn	5 634	23 753
	Gemensamma utrymmen	4 981	4 625
	Garage/parkering	12 655	41 318
	Sophantering	3 658	7 893
	Gård	32 202	25 983
	Serviceavtal	33 421	32 680
	Förbrukningsmateriel	22 693	33 420
	Teleport/hissanläggning	3 200	0
	Brandskydd	21 292	3 434
	Fordon	6 362	1 114
		445 601	348 187
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	36 420	13 149
	Tvättstuga	11 216	41 843
	Entré/trapphus	7 967	0
	Lås	4 942	7 433
	VVS	111 081	77 201
	Värmeanläggning/undercentral	36 812	0
	Ventilation	27 591	65 029
	Elinstallationer	0	1 656
	Hiss	53 773	47 101
	Balkonger/altaner	0	5 717
	Mark/gård/utemiljö	9 381	0
	Garage/parkering	0	3 721
	Vattenskada	0	236 806
		299 182	499 656
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	37 000	0
	Entré/trapphus	172 273	0
	VVS	55 109	111 299
	Värmeanläggning	288 231	0
	Ventilation	0	249 705
	Tak	0	10 250
	Fasad	0	236 250
		552 613	607 504
	Taxebundna kostnader		
	El	566 350	539 858
	Värme	415 775	674 075
	Vatten	275 251	319 603
	Sophämtning/renhållning	167 222	175 846
	Grovsopor	14 367	13 949
		1 438 964	1 723 331
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	49 278	46 970
	Kabel-TV	220 689	162 762
	Bredband	7 323	6 395
		277 290	216 127
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	161 624	166 680
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 175 274	3 561 485

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	2 501	1 876
	Medlemsinformation	5 838	0
	Tele- och datakommunikation	20 070	34 320
	Juridiska åtgärder	75 875	0
	Hysesförluster	0	331
	Revisionsarvode extern revisor	23 363	12 960
	Föreningskostnader	14 244	18 099
	Styrelseomkostnader	43	0
	Fritids- och trivselkostnader	4 327	0
	Förvaltningsarvode	91 765	89 814
	Förvaltningsarvoden övriga	0	22 218
	Administration	26 381	11 423
	Korttidsinventarier	29 040	9 319
	Konsultarvode	14 131	26 875
	Föreningsavgifter	0	31 705
		307 578	258 939

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	213 733	229 359
	Sociala kostnader	66 741	64 880
		280 474	294 239

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Stomme och grund K3	655 081	655 081
	Yttertak K3	61 903	61 903
	Fasader/balkonger K3	123 896	123 896
	Fönster/dörrar och portar K3	107 492	96 440
	Stomkomplettering förening K3	110 524	108 730
	Stamledningar VA K3	297 349	297 349
	Värmesystem K3	135 447	135 447
	Luftbehandlingssystem K3	99 137	99 137
	Förbättringar	356	0
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	239 694	239 694
	Hissar K3	103 512	99 137
	Inventarier	54 444	1 444
		1 988 833	1 918 258

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	133 380 411	131 894 975
	Nyanskaffningar	42 663	1 485 436
	Utgående anskaffningsvärde	133 423 074	133 380 411
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-16 612 016	-14 695 203
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 934 390	-1 916 814
	Utgående avskrivning enligt plan	-18 546 406	-16 612 016
	Planenligt restvärde vid årets slut	114 876 668	116 768 395
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	24 000 000	24 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	104 900 000	74 756 000
	Taxeringsvärde mark	33 280 000	23 880 000
		138 180 000	98 636 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	136 600 000	97 200 000
	Lokaler	1 580 000	1 436 000
		138 180 000	98 636 000
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	236 096	0
	Nyanskaffningar	78 813	236 096
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	314 909	236 096
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 444	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-54 444	-1 444
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-55 888	-1 444
	Redovisat restvärde vid årets slut	259 021	234 652
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Kundfordringar	135 000	135 000
	Skattekonto	6 808	4 530
	Momsavräkning	31 155	0
	Klientmedel hos SBC	2 839 094	2 157 009
	Fordringar kreditfakturer	4 106	0
	Räntekonto hos SBC	1 054 404	1 050 211
		4 070 567	3 346 750

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	122 754	49 278
	Kabel-TV	1 497	40 677
	Städning	0	5 188
	Bredband	457	1 034
	Serviceavtal	2 265	11 751
		126 973	107 928

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	4 870 151	4 912 746
	Reservering enligt stadgar	222 000	221 473
	Reservering enligt stämmobeslut	0	221 473
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-607 504	-485 541
	Vid årets slut	4 484 647	4 870 151

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
	Nordea 2,750 %	9 893 065	0	2023-11-15
	Nordea 0,600 %	10 012 719	10 012 719	2024-08-21
	Handelsbanken 1,420 %	11 446 341	11 446 341	2023-12-01
	SBAB 0,570 %	18 607 560	19 172 560	2023-12-11
	SBAB 0	0	10 043 065	
	Summa skulder till kreditinstitut	49 959 685	50 674 685	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-39 946 966	-10 608 065	
		10 012 719	40 066 620	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 47 134 685 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	64 264 059	64 264 059

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	El	81 182	68 787
	Värme	45 375	114 182
	Sophämtning	0	2 718
	Extern revisor	17 000	10 625
	Arvoden	71 167	71 167
	Sociala avgifter	22 360	24 010
	Ränta	40 358	21 885
	Avgifter och hyror	511 581	515 458
	Övriga arvoden	0	21 042
	Garage	0	19 146
	VVS	67 511	3 150
	Snöröjning	0	15 850
	Vattenskada	0	47 600
	Ventilation	6 768	0
	Hiss	3 660	0
		866 962	935 620

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Planerat underhåll 2023 Underhåll nedan kan göras utan att föreningen behöver ta extra lån för att täcka kostnader.

- På våren 2023 kommer vi att reparera fasaden över port 16. Vi har valt Sehed AB för jobbet. Kostnaden väntas hamna under 200 000 kr. (I övrigt är föreningens fasader i bra skick enligt fasadundersökning från 2020)
- Vi kommer att byta till nya värmepumpar till fjärrvärmecentralerna
- Vi kommer att byta ut resten av lysrörsarmaturer till led i energibesparande syfte
- Vi kommer att installera extra värmepumpar till fjärrvärmeretur för att få ut all energi från fjärrvärmesystemet. Det ska ytterligare förbättra undercentralens energieffektivitet.
- Vi kommer att renovera samtliga uteplatser
- Vi kommer att installera fuktstyrd don i lägenheter under 70 kvm som idag är överventilerade. Nya don kommer att minska kalldragen och sänka värmebehov i de lägenheterna med ca 30%
- Vi uppdaterar föreningens energideklarationer (gjort 2023 januari, **nytt betyg C**)

Styrelsens underskrifter

Järfälla den / 2023

Ari Toivanen
Ordförande

Konstantinos A Kastanas
Vice ordförande

Kinga Martyna Huk
Ledamot

Ashis Maharjan
Ledamot

Marianne Sandström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

David Walman
Extern revisor

Robert Andersson
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fyrhörningen
769604-8326**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fyrhörningen för år 2022.

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 2022-12-31 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 Fyrhörningen för år 2022.

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.

Stockholm 2023

Rävisor AB
David Walman
Revisor

Robert Andersson
Internrevisor