



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Fyrhörningen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 12        |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 13        |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 14        |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 14        |
| Resultatdisposition .....                                | s. 14        |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 15</b> |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 16</b> |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 18</b> |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 19</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 26</b> |

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

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

## Resultaträkning

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

## Balansräkning

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

## Kassaflödesanalys

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

## Noter

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

## Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Järfälla.

### Registreringsdatum

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

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

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

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2002 och består av 4 flerbostadshus

Värdeåret är 2002

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

### Styrelsens sammansättning

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

Niklas Götling     Suppleant

### Valberedning

Jessica Jämsén och Alicia Karakezlidis

### Firmateckning

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

### Revisorer

David Oskar Petter Walman     Revisor  
Robert Karl Åke Andersson     Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 17 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

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

### Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Fuktstyrda don i små lägenheter  
Renovering av altaner  
LED Belysning inne/ute  
Underhållsmålning av taket
- 2022** ● Målning av portar  
Nya radiatortermostater  
Injusteringen av värmestammar, radiatorer och värmepumpar  
Nya cirkulationspumpar varmvattenssystem  
Hissar till 4G larm
- 2021** ● OVK med komplett injustering, kanalresning 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 temperaturinnegivare i varje lägenhet
- 2016** ● Modernisering av hissen hus 12 och 14

#### Planerade underhåll

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

#### Avtal med leverantörer

|                      |            |
|----------------------|------------|
| Fjärrvärme           | Eon        |
| Ekonomiskförvaltning | SBC        |
| Hissar               | TKE        |
| El                   | Vattenfall |

#### Övrig verksamhetsinformation

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

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

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

#### Föreningens trädgård

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

#### El

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

### Bilplatser

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

### Värmesystem

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

### Odla på föreningens mark

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

### Grillplatser

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

### Container för grovsopor

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

### Aktivitetsrum i hus 12

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

### Webbsida

Föreningens webbsida med information om föreningen finns på [www.fyrhorningen.se](http://www.fyrhorningen.se)

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

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

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

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

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

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

### Föreningens lån

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

### Avgift

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

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

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

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

### Väsentliga händelser

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

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

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

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

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



## **Energideklaration 2023**

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

## **Värmesystemet**

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

## **P-platser/Garage**

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

## **Ny ekonomisk förvaltare**

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

## **Andrahandsuthyrning**

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

## **Brandsäkerhet**

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

## **Gjorda underhåll och andra kostnader**

### **-Vattenskador 2023**

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

### **-Fjärrvärmecentraler**

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

### **-Cirkulationspump värme**

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

#### **-Renovering av altaner**

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

#### **-Renovering av träskärmar på altaner**

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

#### **-Betongplattor**

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

#### **-Ombyggnation av lysrörsarmaturer**

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

#### **-Led-belysning**

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

#### **-Brandsäkerhet**

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

#### **-Takmålning**

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

#### **-Utrustning lekplats**

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

#### **-Beskrning av träd**

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

#### **-Ventilation**

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

#### **-Easy Vent Filter**

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

#### **-Laddboxar**

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

#### **-Hissar**

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

#### **-Radiatorer**

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

#### **-Plåt på balkongen**

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

#### **-Juridiska kostnader**

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

#### **-Styrelsens extraarvoden**

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

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

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

#### **-Vinterunderhåll**

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

### **-Färgskrivaren**

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

### **-Trädgård**

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

### **Föreningens Avtal**

#### **Återvinning**

Sedan våren 2022 använder vi Ragn-Sells för återvinning.

#### **Städavtal**

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

### **Revisor**

Rävisor AB är föreningens revisor.

### **Vinterunderhållsavtal**

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

### **Serviceavtal med Johanssons Rör AB**

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

### **Tvättstugeservice**

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

### **SBC Ekonomisk förvaltning**

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

### **Fjärrvärmeavtal med Eon**

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

### **Elavtal med Vattenfall**

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

### **IMD Avtal med Infometric**

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

### **TV och bredband gruppavtal med Tele2**

Vi har Tele2 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

### **EcoGuard serviceavtal**

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

### **Föreningens avtal med TK Elevator Sverige AB (TKE)**

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

### **Ellis Sverige avtal**

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

### **Hissbesiktning**

Hissbesiktningar i Sverige AB 4875 kr/år

### **Hald & Tesch Brand AB**

Besiktning av rökluckor och nödbelysningen 1958 kr/år

### **I övrigt har vi använt företagen nedan:**

#### **Lås**

Järfälla Låsservice AB tar hand om föreningens lås.

#### **EI**

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

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

#### **Värmepumpar**

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

#### **Transport**

Vi använder företaget Leja för transport.

#### **Ventilation**

Peter Sotare AB har hjälpt föreningen med ventilationssystemet.

#### **Snickare**

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

### **Förändringar i avtal**

Avtalet med SBC är uppsagt.

### **Övriga uppgifter**

Planerat underhåll 2024

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

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

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

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

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

- Vi byter flera altandörrar med kostnad ca 100 000kr

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

### **Medlemsinformation**

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

## Flerårsöversikt

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

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 221 889 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

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

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

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

## Upplysning vid förlust

Det snöade mer än förväntat och vinterunderhållet blev dyrare än budgeterat.

Renoveringen av altaner blev mycket dyrare än planerat pga tidigare okända skador på fasaden.

Föreningens försäkringspremie gick upp pga fel i försäkringsbolagets eget underlag.

Efter avslutat avtal med SBC var vi tvungna att betala kostnaden för ett extra kvartal enligt det "finstilta" i avtalet.

Hisservice kostade mer än budgeterat pga flera problem med hissar.

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

## Förändringar i eget kapital

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

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

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

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                         |                |
|-----------------------------------------|----------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats |                |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-85 133</b> |

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



## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2023              | 2022              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 6 159 211         | 5 842 919         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 78                | 32 789            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>6 159 289</b>  | <b>5 875 709</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -2 819 031        | -3 175 274        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -293 698          | -307 578          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -304 895          | -280 474          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -1 998 931        | -1 988 833        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-5 416 556</b> | <b>-5 752 159</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>742 734</b>    | <b>123 550</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 45 811            | 4 569             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -794 970          | -396 702          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-749 160</b>   | <b>-392 133</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-6 426</b>     | <b>-268 583</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-6 426</b>     | <b>-268 583</b>   |

## Balansräkning

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

## Balansräkning

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

## Kassaflödesanalys

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

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                          |             |
|--------------------------|-------------|
| Byggnad                  | 0,92 - 10 % |
| Maskiner och inventarier | 10 - 20 %   |
| Markanläggningar         | 10 %        |
| Fastighetsförbättringar  | 10 %        |

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

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

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

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                       | 2023      | 2022          |
|-----------------------|-----------|---------------|
| Övriga intäkter       | 78        | 11 613        |
| Försäkringsersättning | 0         | 21 176        |
| <b>Summa</b>          | <b>78</b> | <b>32 789</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

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

## NOT 5, REPARATIONER

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

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

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

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

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

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

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

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

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

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

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



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

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

#### NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

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

#### NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                        | 2023-12-31    | 2022-12-31     |
|------------------------|---------------|----------------|
| Förutbetalda kostnader | 76 200        | 126 974        |
| <b>Summa</b>           | <b>76 200</b> | <b>126 974</b> |

#### NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

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

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 46 710 935 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

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

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

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

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningens nya ekonomiska förvaltare är Nabo AB.

## Underskrifter

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

Järfälla

---

Ari Toivanen  
Ordförande

---

Ashish Maharjan  
Styrelseledamot

---

Kinga Martyna Huk  
Styrelseledamot

---

Konstantinos A Kastanas  
Vice ordförande

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

---

Rävisor AB  
David Oskar Petter Walman  
Revisor

---

Robert Karl Åke Andersson  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2024 10:55

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 08.05.2024 13:07

DOCUMENT ID:

HyfepAOzR

ENVELOPE ID:

ByxxpRdMR-HyfepAOzR

DOCUMENT NAME:

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

## Activity log

| RECIPIENT                                                    | ACTION*                                                                                                     | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                                                |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------|
| 1. KINGA MARTYNA HUK<br>kinga.huk@hotmail.com                |  Signed<br>Authenticated   | 08.05.2024 13:38<br>08.05.2024 13:37 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1991/07/11)<br>IP: 83.250.198.104 |
| 2. Ari Toivanen<br>ariblues@gmail.com                        |  Signed<br>Authenticated | 08.05.2024 15:59<br>08.05.2024 13:21 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1966/11/19)<br>IP: 83.187.183.220 |
| 3. KONSTANTINOS A KASTANAS<br>alex.kastanas@gmail.com        |  Signed<br>Authenticated | 08.05.2024 16:24<br>08.05.2024 13:21 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1985/02/23)<br>IP: 136.23.28.135  |
| 4. ASHISH MAHARJAN<br>ash476@gmail.com                       |  Signed<br>Authenticated | 09.05.2024 10:09<br>09.05.2024 10:02 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1979/12/17)<br>IP: 104.28.31.64   |
| 5. David Oskar Petter Walman<br>info@ravisor.se              |  Signed<br>Authenticated | 09.05.2024 10:16<br>09.05.2024 10:15 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1980/02/04)<br>IP: 83.227.16.49   |
| 6. Robert Karl Åke Andersson<br>robban.k.andersson@gmail.com |  Signed<br>Authenticated | 14.05.2024 10:55<br>09.05.2024 11:30 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1986/02/19)<br>IP: 83.254.7.83    |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

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 Bostadsrättsföreningen Fyrhörningen för år 2023.

### *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 2023-12-31 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 2023.

### *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  
David Walman  
Revisor

Robert Karl Åke Andersson  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2024 10:45

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 08.05.2024 13:07

DOCUMENT ID:

r1bfl6R\_zA

ENVELOPE ID:

BJlleTAdMR-r1bfl6R\_zA

DOCUMENT NAME:

rb Fyrhörningen.pdf

2 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                                    | ACTION*                                                                                                     | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                                              |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|------------------------------------------------------|
| 1. David Oskar Petter Walman<br>info@ravisor.se              |  Signed<br>Authenticated   | 09.05.2024 10:16<br>09.05.2024 10:16 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1980/02/04)<br>IP: 83.227.16.49 |
| 2. Robert Karl Åke Andersson<br>robban.k.andersson@gmail.com |  Signed<br>Authenticated | 14.05.2024 10:45<br>09.05.2024 11:31 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1986/02/19)<br>IP: 83.254.7.83  |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

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