

# Årsredovisning 2023

Brf Fyrkronan

769604-3368



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Fyrkronan

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

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

## 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. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Uppllysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</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

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-05-26. Stadgar registrerades 2023-10-10 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kronan 3	2010	-

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1976

Föreningen har 17 bostadsrätter om totalt 1 904 kvm. Byggnadernas totalyta är 1943 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Karl Thomas Waltin	Ordförande
Daniel Eklund	Styrelseledamot, sekreterare
Hans Jakob Hansson	Styrelseledamot, kassör
Eva Maria Hadmark Persson	Styrelseledamot

### Valberedning

Kjell Nilsson  
Samuel Norrby

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Två i förening av ledamöterna.

### Revisorer

Adnin Ali Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-28.

Extra föreningsstämma hölls 2023-06-12. Nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

### Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Upprustning gården  
Ny underhållsplan framtagen
- 2022** ● Styrning av ventilationsfläktarna  
Installerat termostater och radiatorventiler på samtliga radiatorer
- 2021** ● Stambyte källarplanet
- 2020** ● Renovering målning i entrén  
Fläktar för ventilation och rökgaser installerade på skorstenarna
- 2018-2020** ● Ombyggnad vind till 1 lägenhet
- 2018** ● Trapphusmålning  
Hisskorgar renoverade, nytt hissmaskineri inkl elektronik  
Huvudhissen förlängd till plan 5
- 2015-2016** ● Fasadrenovering inkl tak och fönster
- 2013** ● Säkerhetsdörrar
- 2012** ● Stambyte

### Planerade underhåll

- 2024** ● Uppgradering belysningsarmaturer  
Förstudie värmestammar  
Stamspolning  
Underhåll koppar under terrassen  
Radonmätning

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Teknisk förvaltning	FT Drift
Värmesystemet	QSEC
Brandsäkerhet	Fastighetsägarna

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

## Ekonomi

Styrelsen har fattat beslut om avgiftshöjning med 15 % from 1 januari 2024.

Ett lån på 1,5 mkr har villkorsändrats 2023-10-18.

Styrelsen har sålt 10 kvm av källarutrymmet.

Nya stadgar har antagits.

## Förändringar i avtal

Avtalet med FT Drift uppsagt.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 26 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 127	1 121	1 100	1 120
Resultat efter fin. poster	-817	-1 144	-1 941	-308
Soliditet (%)	78	78	80	82
Yttre fond	-	114	601	487
Taxeringsvärde	87 192	87 192	65 087	65 087
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	541	540	543	543
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,4	91,7	88,6	90,5
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 082	6 082	5 782	5 038
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 960	6 082	5 782	5 038
Sparande per kvm totalyta, kr	-93	-2	-19	-21
Elkostnad per kvm totalyta, kr	26	55	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	257	228	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	22	18	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	304	302	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,77	1,39	0,95	1,07
Räntekänslighet (%)	11,24	11,26	10,65	9,28

**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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**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 negativa resultatet beror bla på avskrivningar men även kostnader av engångskaraktär som reviderade stadgar, ny underhållsplan samt träffad uppgörelse med Koltrasten. Kostnaden för fjärrvärmens har blivit mer än beräknat. Tyvärr höjer leverantören priset rejält 2024. Styrelsen arbetar med uppvärmningsfrågan, en tung post i budgeten. Vi har även sålt del av källarutrymmet. Försäljningsbeloppet syns på balansräkningen och ska användas för kommande underhåll.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	54 673	-	-	54 673
Upplåtelseavgifter	6 370	-	450	6 820
Fond, yttre underhåll	114	-	-114	0
Balanserat resultat	-16 587	-1 144	114	-17 618
Årets resultat	-1 144	1 144	-817	-817
<b>Eget kapital</b>	<b>43 426</b>	<b>0</b>	<b>-367</b>	<b>43 059</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-17 618
Årets resultat	-817
<b>Totalt</b>	<b>-18 435</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	114
Att från yttre fond i anspråk ta	-114
Balanseras i ny räkning	-18 435
	<b>-18 435</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	1 127	1 121
Övriga rörelseintäkter	3	26	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 152</b>	<b>1 121</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 142	-1 591
Övriga externa kostnader	9	-220	-99
Personalkostnader	10	-47	-45
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-377	-388
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 785</b>	<b>-2 123</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-633</b>	<b>-1 002</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		22	15
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-206	-157
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-184</b>	<b>-142</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-817</b>	<b>-1 144</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-817</b>	<b>-1 144</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	53 995	54 366
Maskiner och inventarier	13	12	18
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>54 007</b>	<b>54 384</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>54 007</b>	<b>54 384</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		1	7
Övriga fordringar	14	970	909
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	47	41
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 018</b>	<b>957</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		11	10
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>11</b>	<b>10</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 028</b>	<b>968</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>55 035</b>	<b>55 352</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		61 494	61 044
Fond för yttre underhåll		0	114
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>61 494</b>	<b>61 158</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-17 618	-16 587
Årets resultat		-817	-1 144
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-18 435</b>	<b>-17 732</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>43 059</b>	<b>43 426</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	8 040	10 040
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 040</b>	<b>10 040</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		3 540	1 540
Leverantörsskulder		77	65
Skatteskulder		78	73
Övriga kortfristiga skulder		19	19
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	223	189
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 936</b>	<b>1 886</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>55 035</b>	<b>55 352</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-633</b>	<b>-1 002</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	377	388
	<b>-256</b>	<b>-615</b>
Erhållen ränta	10	1
Erlagd ränta	-193	-152
Erhållen utdelning	12	14
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-427</b>	<b>-752</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	119	-201
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	38	-26
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-271</b>	<b>-979</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	316
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>316</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	450	0
Upptagna lån	0	659
Amortering av lån	0	-30
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>450</b>	<b>629</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>179</b>	<b>-35</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>732</b>	<b>767</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>911</b>	<b>732</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Fyrkronan har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	1 %
Fastighetsförbättringar	2 - 2,5 %
Maskiner och inventarier	10 %

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

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 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	1 030	1 028
Hysesintäkter, p-platser	89	82
El	3	4
Övriga intäkter	4	6
<b>Summa</b>	<b>1 127</b>	<b>1 121</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämnning	-0	0
Elprisstöd	24	0
Övriga rörelseintäkter	2	0
<b>Summa</b>	<b>26</b>	<b>0</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	31	35
Städning	26	32
Övrigt	0	11
Besiktning och service	39	41
Trädgårdsarbete	3	20
<b>Summa</b>	<b>98</b>	<b>139</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	61	10
Tvättstuga	4	0
Trapphus/port/entr	1	0
Källarutrymmen	8	0
Dörrar och lås/porttele	7	2
VA	4	0
Värme	3	0
El	8	2
Hissar	0	16
<b>Summa</b>	<b>95</b>	<b>29</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
VA	0	171
Värme	3	362
Ventilation	40	220
Fönster	21	0
Gård/markytor	195	0
<b>Summa</b>	<b>260</b>	<b>753</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	50	105
Uppvärmning	499	435
Vatten	43	35
Sophämtning	12	10
<b>Summa</b>	<b>604</b>	<b>585</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	27	24
Kabel-TV	0	2
Bredband	20	22
Fastighetsskatt	39	38
<b>Summa</b>	<b>86</b>	<b>86</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	3	2
Övriga förvaltningskostnader	60	17
Juridiska kostnader	48	0
Revisionsarvoden	17	16
Ekonomisk förvaltning	48	43
Konsultkostnader	43	21
<b>Summa</b>	<b>220</b>	<b>99</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	40	40
Sociala avgifter	7	5
<b>Summa</b>	<b>47</b>	<b>45</b>

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE  
RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	205	157
Övriga räntekostnader	2	0
<b>Summa</b>	<b>206</b>	<b>157</b>

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	57 434	57 434
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>57 434</b>	<b>57 434</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-3 068	-2 687
Årets avskrivning	-371	-382
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 439</b>	<b>-3 068</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>53 995</b>	<b>54 366</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>27 646</i>	<i>27 646</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	27 473	27 473
Taxeringsvärde mark	59 719	59 719
<b>Summa</b>	<b>87 192</b>	<b>87 192</b>

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	59	59
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>59</b>	<b>59</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-41	-35
Avskrivningar	-6	-6
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-47</b>	<b>-41</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>12</b>	<b>18</b>



## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	37	37
Övriga fordringar	32	150
Nabo Klientmedelskonto	287	250
Borgo	613	472
<b>Summa</b>	<b>970</b>	<b>909</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	11
Försäkringspremier	14	13
Bredband	5	4
Förvaltning	15	14
<b>Summa</b>	<b>47</b>	<b>41</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Nordea	2027-06-16	4,04 %	2 000	2 000
Nordea	2025-03-19	1,82 %	2 700	2 700
Nordea	2026-08-18	1,00 %	3 380	3 380
Nordea Hypotek	2024-10-18	4,87 %	1 500	1 500
Nordea	2024-08-21	0,80 %	2 000	2 000
<b>Summa</b>			<b>11 580</b>	<b>11 580</b>
Varav kortfristig del			3 540	1 540

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 380 tkr.

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
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2	2
Fastighetsskötsel	3	2
El	5	9
Uppvärmning	74	63
Utgiftsräntor	26	13
Vatten	7	6
Förutbetalda avgifter/hyror	106	94
<b>Summa</b>	<b>223</b>	<b>189</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

18 000

2022-12-31

18 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning med 15 % from 1 januari 2024. Nettointäkten från försäljningen av del av källarutrymme kronor 400 000 avsätts på konto i Nordea med fastränteplacering att användas för kommande underhållsåtgärder.

## Underskrifter

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

Stockholm

---

Daniel Eklund  
Styrelseledamot, sekreterare

---

Eva Maria Hadmark Persson  
Styrelseledamot

---

Hans Jakob Hansson  
Styrelseledamot, kassör

---

Karl Thomas Waltin  
Ordförande

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

---

Borevision  
Adnin Ali  
Godkänd revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
06.05.2024 10:58

SENT BY OWNER:  
Erik Hognesius · 11.04.2024 08:09

DOCUMENT ID:  
HkzZcCIHIR

ENVELOPE ID:  
Byeec0gHIC-HkzZcCIHIR

DOCUMENT NAME:  
Brf Fyrkronan, 769604-3368 - Årsredovisning 2023.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARL THOMAS WALTIN thomas.waltin@stosn.com	Signed Authenticated	11.04.2024 08:30 11.04.2024 08:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/01/10) IP: 89.255.224.185
2. EVA HADMARK PERSSON eva.hadmark@gmail.com	Signed Authenticated	11.04.2024 13:21 11.04.2024 10:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/05/02) IP: 217.213.64.195
3. Hans Jakob Hansson jakob.hansson@tv4.se	Signed Authenticated	12.04.2024 09:44 12.04.2024 09:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/06/28) IP: 89.255.224.47
4. DANIEL EKLUND danieleklund02@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2024 20:15 30.04.2024 20:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/05/15) IP: 217.213.72.32
5. ADNIN ALI adnin.ali@borevision.se	Signed Authenticated	06.05.2024 10:58 01.05.2024 21:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/09/26) IP: 52.166.4.227

\* 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 Brf Fyrkronan, org.nr. 769604-3368

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fyrkronan för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fyrkronan för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

### Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens kostnader samt avsättningar till fonder. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är lägre än vad som erfordras enligt föreningens stadgar.

Stockholm

Digitalt signerad av

Adnin Ali  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

06.05.2024 10:58

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 11.04.2024 08:09

DOCUMENT ID:

B1lbq0gSeC

ENVELOPE ID:


H1Ze50eSe0-B1lbq0gSeC

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse digitalt.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ADNIN ALI adnin.ali@borevision.se	 Signed Authenticated	06.05.2024 10:58 06.05.2024 10:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/09/26) IP: 20.93.242.102

\* 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