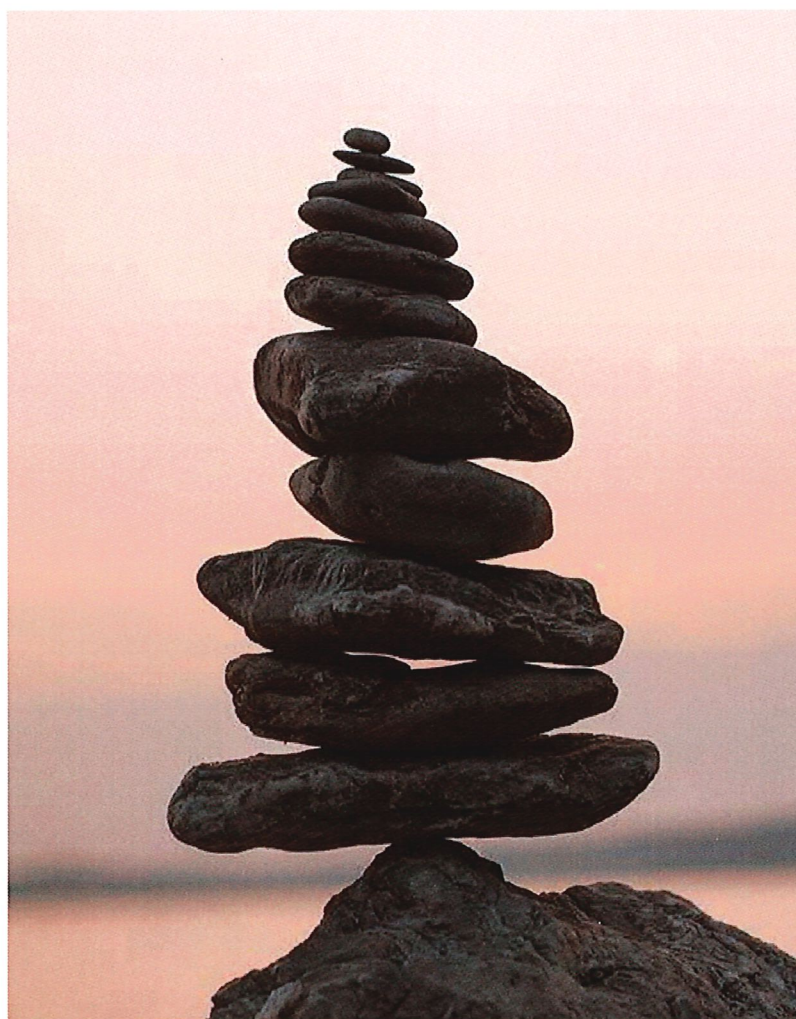


Årsredovisning 2021

BRF FYRA HÖRN

793200-1725



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF FYRA HÖRN

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

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

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

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. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1967-09-22. Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 1973-05-09.

Säte

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger tre fastigheter Muraren 6, Handlanden 2 och Åkaren 5 i Östersunds kommun.

Föreningens fastigheter består av fem flerbostadshus på adress Bergsgatan 19, 21 och 24 samt Hornsgatan 20 och 22. Fastigheterna byggdes 1969-1970 och har värdeår 1969-1970.

Marken till fastigheterna innehas med äganderätt.

Den totala byggnadsytan uppgår till 6086 kvm, varav 6006 kvm utgör lägenhetsyta och 80 kvm lokalyta. I föreningen finns 80 parkeringsplatser och 3 garage. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende.

Lägenhetsfördelning:

17st 1 rum och kök

14 st 2 rum och kök

37 st 3 rum och kök

16 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 82 upplåtna med bostadsrätt och 2 st nyttjas som tjänstebostäder åt fastighetsskötarna. Föreningen har en uthyrd lokal.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Jämtland. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Styrelsens sammansättning

Alexander Berggren	Ordförande
Rolf Björch	Ledamot, vicevärd
Margit Moritz	Ledamot
Peter Malmsten	Ledamot
Stefan Lindström	Ledamot
Bengt Jernekrantz	Suppleant
Stefan Fredriksson	Suppleant
Emma Gustafsson	Suppleant

Valberedning

Till valberedning utsågs Rosemarie Nilsson och Ted Nilsson.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening

Revisorer

Niklas Malmgren Godkänd revisor Deloitte AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-09. Styrelsen har under verksamhetsåret haft sex protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2010	Säkerhetsdörrar
2010	Bredband
2010-2011	Anslutning stadsnät
2013	Byte av balkongdörrar
2014-2015	Kompletteringsrelining
2015	Bauer vattenbehandlingsutrustning på värmesystem
2015-2016	Byte av fönster
2016	Byte av tak Bergsgatan 24
2017	Reparation el maskinbyte av tvättutrustning i flera av tvättstugorna
2017	Åtgärd av vattenskador i fyra lägenheter
2017	Reparation belysning carport och gård

2017	Byte till säkerhetsdörr i styrelserum
2017	Service värmepumpar i undercentraler
2017	Injustering av värme i fastigheterna
2018	Renovering av en tjänstebostad
2018	Borttagning av träd från gårdsytor
2018	Reparation av tvättutrustning i flera av tvättstugorna
2018	Reparation av badrum i två lägenheter
2018	Åtgärd av vattenskador i två lägenheter
2018	Service på värmepumpar i undercentraler
2018	Ombyggnation elmätare i tre av fastigheterna
2018	Besiktning och spolning dagvatten- och dräneringsledningar
2019-2020	Renovering av balkonger
2021	Reparation av värmesystem samt byte värmepump Bergsgatan 24
2021	Reparation av vattenskada 4 st lägenheter Hornsgatan 20
2021	Reparation utebelysning Bergsgatan 21 och Hornsgatan 20
2021	Reparation av tvättmaskin Bergsgatan 21
2021	Reparation av dörrlås entrédörr Bergsgatan 19 A
2021	Byte av huvudpump för varmvatten Bergsgatan 19, 21 och 24
2021	Byte av styrventil för varmvatten Hornsgatan 22
2021	Byte av avluftningsventiler Hornsgatan 22
2021	Reparation av värmesystem samt byte värmepump Bergsgatan 21

Planerade underhåll

Föreningens planerade underhåll uppdateras fortlöpande.

2025-2030	Byte av tak på Hornsgatan 20 och 22
2022-2032	Renovering av tvättstugor

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Simpleko AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2021 är -27 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2020 som var -86 Kkr. Förändringen mellan åren beror på att föreningen under 2021 hade något ökade intäkter samtidigt som främst kostnaderna för reparationer och underhåll var lägre än året innan.

Föreningens enskilt största löpande kostnadspost är fjärrvärme och den har ökat med 158 Kkr jämfört med föregående verksamhetsår. Elkostnaden har ökat med 100 Kkr jämfört med året innan.

I resultatet för år 2021 ingår avskrivningar med 471 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet 444 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året med 444 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser gör föreningen ett positivt kassaflöde med 255 Kkr. Totalt har föreningen amorterat 237 Kkr. Föreningens sparade medel kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2022 beslutade föreningen om oförändrade avgifter även under 2022.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 111 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 111 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 500 kr.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 827 386	3 810 758	3 797 101	3 786 886
Resultat efter fin. poster	-6 759	-65 717	-450 125	169 747
Soliditet, %	34	34	33	35
Yttre fond	933 108	911 027	888 946	866 865
Taxeringsvärde	61 355 000	61 355 000	61 355 000	41 715 000
Bostadsyta, kvm	6 006	6 006	6 006	6 006
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	584	582	582	580
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 457	1 496	1 536	1 575
Genomsnittlig skuldränta, %	1,35	1,44	1,54	1,35
Belåningsgrad, %	69,99	69,46	68,96	68,49

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	750 000	-	-	750 000
Fond, yttre underhåll	911 027	-	22 081	933 108
Balanserat resultat	3 505 808	-85 833	-22 081	3 397 894
Årets resultat	-85 833	85 833	-26 872	-26 872
Eget kapital	5 081 003	0	-26 872	5 054 131

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	3 397 894
Årets resultat	-26 872
Totalt	<u>3 371 023</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	22 081
Balanseras i ny räkning	3 348 942
	<u>3 371 023</u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		3 827 386	3 797 480
Rörelseintäkter		3	13 279
Summa rörelseintäkter		3 827 389	3 810 759
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-2 599 083	-2 623 758
Övriga externa kostnader	7	-182 347	-211 750
Personalkostnader	8	-461 832	-439 299
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-470 976	-470 910
Summa rörelsekostnader		-3 714 238	-3 745 717
RÖRELSERESULTAT		113 150	65 041
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-119 909	-130 758
Summa finansiella poster		-119 909	-130 758
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-6 759	-65 717
Bokslutsdispositioner		-20 113	-20 116
ÅRETS RESULTAT		-26 872	-85 833

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	12 500 013	12 937 905
Maskiner och inventarier	11	318 574	351 658
Summa materiella anläggningstillgångar		12 818 587	13 289 563
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 818 587	13 289 563
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		32 994	51 378
Övriga fordringar	12	33 194	33 194
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	259 838	181 959
Summa kortfristiga fordringar		326 026	266 531
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 805 129	1 550 320
Summa kassa och bank		1 805 129	1 550 320
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 131 155	1 816 851
SUMMA TILLGÅNGAR		14 949 742	15 106 414

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		750 000	750 000
Fond för yttre underhåll		933 108	911 027
Summa bundet eget kapital		1 683 108	1 661 027
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 397 894	3 505 808
Årets resultat		-26 872	-85 833
Summa fritt eget kapital		3 371 023	3 419 975
SUMMA EGET KAPITAL		5 054 131	5 081 003
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar		346 801	330 330
Summa avsättningar		346 801	330 330
<i>Långfristiga skulder</i>			
Summa långfristiga skulder		0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		8 748 660	8 986 280
Leverantörsskulder		209 622	155 013
Skatteskulder		10 521	9 429
Övriga kortfristiga skulder		39 271	11 980
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	540 736	532 379
Summa kortfristiga skulder		9 548 810	9 695 081
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 949 742	15 106 414

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	1 550 320	1 481 103
Resultat efter finansiella poster	-6 759	-65 717
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	470 976	470 910
Bokslutsdispositioner	-20 113	-20 116
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	444 104	385 077
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-59 495	-60 058
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	91 349	-28 772
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	475 958	296 247
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	16 471	10 589
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-237 620	-237 620
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-221 149	-227 031
Årets kassaflöde	254 809	69 216
Likvida medel vid årets slut	1 805 129	1 550 320

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Fyra Hörn har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

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	2 %
Fastighetsförbättringar	2-4 %
Maskiner och inventarier	5 %
Installationer	5 %

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.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2021	2020
Debitering el	176 738	161 774
Hysesintäkt, p-platser och garage	138 314	134 115
Årsavgifter, bostäder	3 506 424	3 493 548
Överlåtelseavgifter	4 050	6 183
Övriga intäkter	1 863	15 139
Summa	3 827 389	3 810 759

Not 3, Fastighetsskötsel	2021	2020
Besiktning och service	30 469	0
Snöskottning	70 876	90 813
Trädgårdsarbete	3 196	26 210
Summa	104 541	117 023

Not 4, Reparationer	2021	2020
Planerat underhåll	321 084	209 496
Reparationer	21 023	414 868
Summa	342 107	624 364

Not 5, Taxebundna kostnader	2021	2020
Fastighetsel	480 902	380 137
Sophämtning	120 526	127 150
Uppvärmning	737 504	579 566
Vatten	183 798	195 484
Summa	1 522 730	1 282 337

Not 6, Övriga driftskostnader	2021	2020
Bredband	159 989	164 000
Fastighetsförsäkringar	158 222	150 479
Fastighetsskatt	125 766	123 246
Kabel-TV	132 409	128 140
Kostn för eldebitering	29 719	32 669
Självrisker	23 600	1 500
Summa	629 705	600 034

Not 7, Övriga externa kostnader	2021	2020
Bankkostnad och kontorsmaterial	4 996	9 698
Ekonomisk förvaltning	110 092	105 975
Förbrukningsmaterial	16 634	12 873
Kostnad för styrelsemöten/medlemsmöten	7 026	6 104
Revisionsarvoden	23 188	29 250
Serviceorganisation för Brf	3 653	3 623
Telefon- och IT-tjänster	15 533	10 418
Övriga förvaltningskostnader	1 225	33 809
Summa	182 347	211 750

Not 8, Personalkostnader	2021	2020
AMF/Fora	-6 041	6 087
Löner, arbetare	347 085	332 402
Sociala avgifter	79 270	63 160
Styrelsearvoden	40 000	36 400
Särskild löneskatt	1 518	1 250
Summa	461 832	439 299

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	119 909	130 698
Övriga räntekostnader	0	60
Summa	119 909	130 758

Not 10, Byggnad och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	19 700 019	19 700 019
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>19 700 019</u>	<u>19 700 019</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-6 762 114	-6 324 201
Årets avskrivning	-437 892	-437 913
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-7 200 006</u>	<u>-6 762 114</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>12 500 013</u>	<u>12 937 905</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	665 560	665 560
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	44 798 000	44 798 000
Taxeringsvärde mark	16 557 000	16 557 000
Summa	61 355 000	61 355 000
Not 11, Maskiner och inventarier	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 096 429	1 096 429
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>1 096 429</u>	<u>1 096 429</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-744 771	-711 774
Avskrivningar	-33 084	-32 997
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-777 855</u>	<u>-744 771</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>318 574</u>	<u>351 658</u>
Not 12, Övriga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
Skattkonto	33 194	33 194
Summa	33 194	33 194

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	45 011	0
Försäkringspremier	125 365	115 780
Förvaltning	28 101	0
Kabel-TV	33 014	0
Vatten	18 765	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 582	66 179
Summa	259 838	181 959

Not 14, Skulder till kreditinstitut

	Datum för villkorsändring	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
Stadshypotek AB	2022-01-07	1,35 %	206 468	223 676
Stadshypotek AB	2022-01-06	1,35 %	686 810	729 074
Stadshypotek AB	2022-02-03	1,35 %	2 685 000	2 745 000
Stadshypotek AB	2022-03-06	1,35 %	2 670 000	2 730 000
Stadshypotek AB	2022-03-08	1,35 %	2 500 382	2 558 530
Summa			8 748 660	8 986 280

Varav kortfristig del

8 748 660

8 986 280

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.

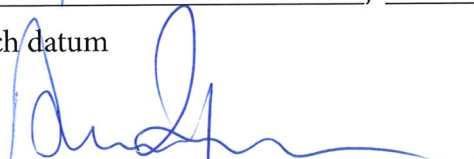
Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
El	65 892	0
Förutbetalda avgifter/hyror	313 184	325 229
Upplupen revisionskostnad	24 000	0
Upplupen särsk löneskatt	1 518	1 250
Upplupna sem.löner inkl soc.avg	38 974	30 420
Uppvärmning	82 061	0
Utgiftsräntor	13 228	14 065
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 879	161 415
Summa	540 736	532 379

Not 16, Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	10 519 300	10 519 300
Summa	10 519 300	10 519 300

Frösön, 2022 - 05 - 24

Ort och datum



Peter Vilhelm Alexander Berggren
Ordförande



Björch, Rolf Sigfrid Magnus
Ledamot, vicevärd



Moritz, Margit Sibylla
Ledamot

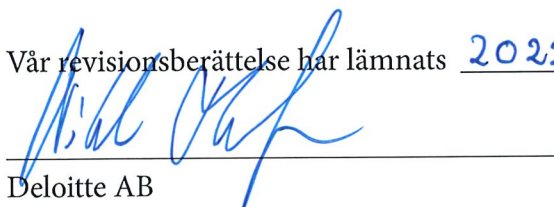


Peter Malmsten
Ledamot



Stefan Lindström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 - 06 - 03



Deloitte AB
Niklas Malmgren
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Fyra Hörn
organisationsnummer 793200-1725

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fyra Hörn för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Enligt vår 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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risken 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fyra Hörn för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östersund 3 juni 2022

Deloitte AB



Niklas Malmgren
Godkänd revisor