



Årsredovisning 2020

Brf Fyra Hörn

Org. 793200-1725

Innehållsförteckning

| | |
|------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 3 |
| Resultaträkning | 7 |
| Balansräkning | 8 |
| Kassaflödesanalys | 10 |
| Noter | 11 |
| Underskrifter | 15 |

Brf Fyra Hörn, Bergsgatan 21, 832 42 FRÖSÖN

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org.nr 559108-7738.

Mail: info@simpleko.se

www.simpleko.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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.

Föreningens fastighet, 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 fastighetsköterna. Föreningen har en uthyrd lokal.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Länsförsäkringar Jämtland. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 1980. Planen uppdateras fortlöpande.

| Tidigare års genomförda åtgärder | År |
|--|-----------|
| Renovering av balkonger | 2019 |
| Besiktning och spolning dagvatten- och dräneringsledningar | 2018 |
| Ombyggnation elmätare i tre av fastigheterna | 2018 |
| Service på värmepumpar i undercentraler | 2018 |
| Åtgärd av vattenskador i två lägenheter | 2018 |
| Reparation av badrum i två lägenheter | 2018 |
| Reparation av tvättutrustning i flera av tvättstugorna | 2018 |
| Borttagning av träd från gårdsytor | 2018 |
| Renovering av en tjänstebostad | 2018 |
| Injustering av värme i fastigheterna | 2017 |
| Service värmepumpar i undercentraler | 2017 |
| Byte till säkerhetsdörr i styrelserum | 2017 |
| Reparation belysning carport och gård | 2017 |
| Åtgärd av vattenskador i fyra lägenheter | 2017 |
| Reparation el maskinbyte av tvättutrustning i flera av tvättstugorna | 2017 |
| Byte av tak Bergsgatan 24 | 2016 |
| Byte av fönster | 2015-2016 |
| Bauer vattenbehandlingsutrustning på värmesystem | 2015 |
| Kompletteringsrelining | 2014-2015 |
| Byte av balkongdörrar | 2013 |
| Anslutning stadsnät | 2010-2011 |
| Bredband | 2010 |
| Säkerhetsdörrar | 2010 |

Fastighetsförvaltning Föreningen sköter sin fastighetsförvaltning och städning själv med hjälp av anställd personal. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1967-09-22 hos Bolagsverket. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 1973-04-16. Styrelsen har sitt säte i Östersunds kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 107 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 19. Antalet medlemmar som avgått under året är 15. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 111. Under året har 13 överlåtelse skett.

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

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-06-10 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

| | |
|--------------------|------------------|
| Alexander Berggren | ledamot/ordf. |
| Rolf Björch | ledamot/vicevärd |
| Margit Moritz | ledamot/v. ordf. |
| Peter Malmsten | ledamot |
| Stefan Lindström | ledamot |
| Stefan Fredriksson | suppleant |
| Bengt Jernekrantz | suppleant |

Till **revisor** har Niklas Malmgren valts, revisorsuppleant utses av Deloitte AB.

Valberedningen består av Ted Nilsson och Rose-Marie Sundkvist.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 6 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen låtit utföra Energideklaration som nu är giltig till början av år 2030. Man har bytt vattenmätare i samtliga fastigheter och utfört reparation av 12 st balkonger.

I föreningens tvättstugor har reparerats tvättmaskiner på Bergsgatan 19 och 21.

Reparation av entrédörrar och byte dörrstängare på Bergsgatan 19 A, Bergsgatan 24 B både mot innergården och baksidan fastigheten, samt Hornsgatan 22 B.

Reparation av motorvärmarruttag. Reparation av utebelysning gården Bergsgatan 24.

Målning av staket mellan Hornsgatan 20 och 22. Målning av bänkar och vindskydd uteplats kvarteret Åkaren.

Byte av cirkulationspump Bergsgatan 24. Byte av reglerutrustning för värmesystem Hornsgatan 22. Service av samtliga fem värmepumpar

Demontering, montering och svetsning av vattenbatteri för värmeåtervinning värmesystem Bergsgatan 19.

Föreningens resultat för år 2020 är -86 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2019 som var -450 Kkr. Förändringen mellan åren beror på att föreningen under 2020 hade minskade kostnader underhåll och reparationer samt lägre kostnad för el och fjärrvärme jämfört med året innan.

Utöver reparationer och underhåll är föreningens enskilt största löpande kostnadspost fjärrvärme och den har minskat jämfört med föregående verksamhetsår.

I resultatet för år 2020 ingår avskrivningar med 471 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet 385 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året med 385 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 69 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

2021 beslutade föreningen om oförändrade avgifter även under 2021.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

| Genomförd åtgärd | Kkr |
|-------------------------|-----|
| Renovering av balkonger | 302 |

Planerat underhållsbehov av föreningens fastigheter för den närmaste 5-årsperioden är små. Vi kommer att besikta taken varje år på Hornsgatan 20 och 22 så att inget oförhappandes inträffar. Planerat för byte av tak är År 2025-30. Tvättstugorna är planerat att fräschas upp från och med År 2022.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av byggnadskostnaden för föreningens hus. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

| Planerad åtgärd | År | Kostnad/Kkr. |
|-------------------------------------|-----------|--------------|
| Byte av tak på Hornsgatan 20 och 22 | 2025-2030 | 6000 |
| | 2022-2032 | 4500 |

Förändring Eget kapital

| | Inbetalda insatser | Upplåtelseavgifter | Yttre fond | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|------------|---------------------|----------------|-----------|
| Belopp vid årets ingång | 750 000 | | 888 946 | 3 978 014 | -450 125 | 5 166 835 |
| Resultatdisp enl stämma: | | | | | | |
| Avsättning till yttre fond | | | 22 081 | -22 081 | | |
| Balanseras i ny räkning | | | | -450 125 | 450 125 | |
| Årets resultat | | | | | -85 833 | -85 833 |
| Belopp vid årets utgång | 750 000 | 0 | 911 027 | 3 505 808 | -85 833 | 5 081 003 |

Flerårsöversikt

| | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| Nettoomsättning, Kr | 3 810 758 | 3 797 101 | 3 786 886 | 3 760 113 | 3 726 152 |
| Resultat efter finansiella poster, Kr | -85 833 | -450 125 | 169 747 | 438 300 | -3 256 469 |
| Soliditet, % | 33,6 | 33,4 | 35,0 | 33,7 | 31,1 |
| Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 574 | 574 | 572 | 569 | 569 |
| Lån per kvm bostadsrättsyta, kr | 1 477 | 1 516 | 1 555 | 1 592 | 1 628 |
| Insats per kvm bostadsrättsyta, kr | 123 | 123 | 123 | 123 | 123 |
| Genomsnittlig skuldränta, % * | 1,44 | 1,54 | 1,35 | 1,52 | 1,38 |
| Fastighetens belåningsgrad, % ** | 69,5 | 69,0 | 68,5 | 68,0 | 67,4 |

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

nm

Resultatdisposition

| | |
|--|-----------|
| Förslag till behandling av föreningens resultat: | |
| Balanserat resultat | 3 505 808 |
| Årets resultat | -85 833 |
| | <hr/> |
| | 3 419 975 |
| Styrelsen föreslår att: | |
| Till yttre fond avsätts | 22 081 |
| I ny räkning överföres | 3 397 894 |
| | <hr/> |
| | 3 419 975 |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

20

RESULTATRÄKNING

| | Not | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| Rörelsens intäkter m.m. | | | |
| Årsavgifter och hyresintäkter | 2 | 3 800 213 | 3 797 101 |
| Övriga rörelseintäkter | | <u>10 545</u> | <u>0</u> |
| Summa rörelsens intäkter m.m. | | 3 810 758 | 3 797 101 |
| | | | |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Driftkostnader | 3 | -2 636 631 | -2 989 437 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -198 877 | -168 466 |
| Personalkostnader | 5 | -439 299 | -453 374 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | <u>-470 910</u> | <u>-471 918</u> |
| Summa rörelsens kostnader | | -3 745 717 | -4 083 195 |
| | | | |
| Rörelseresultat | | 65 041 | -286 094 |
| | | | |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Räntekostnader | | <u>-130 758</u> | <u>-143 915</u> |
| Summa finansiella poster | | -130 758 | -143 915 |
| | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | -65 717 | -430 009 |
| | | | |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Årets förändring av medlemmarnas reparationsfond | | <u>-20 116</u> | <u>-20 116</u> |
| Summa bokslutsdispositioner | | -20 116 | -20 116 |
| | | | |
| Resultat före skatt | | -85 833 | -450 125 |
| | | | |
| Årets resultat | | -85 833 | -450 125 |

BALANSRÄKNING

| | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | Not | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 12 937 905 | 13 375 818 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 7 | 351 658 | 384 655 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 13 289 563 | 13 760 473 |
| Summa anläggningstillgångar | | 13 289 563 | 13 760 473 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 51 378 | 0 |
| Övriga fordringar | | 33 194 | 33 194 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 8 | 181 959 | 173 279 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 266 531 | 206 473 |
| Kassa och bank | | 1 550 319 | 1 481 103 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 816 850 | 1 687 576 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 15 106 413 | 15 448 049 |

BALANSRÄKNING

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | |
| Eget kapital | | |
| Bundet eget kapital | | |
| Medlemsinsatser | 750 000 | 750 000 |
| Yttre fond | 911 027 | 888 946 |
| Summa bundet eget kapital | 1 661 027 | 1 638 946 |
| Fritt eget kapital | | |
| Balanserad vinst | 3 505 808 | 3 978 014 |
| Årets resultat | -85 833 | -450 125 |
| Summa fritt eget kapital | 3 419 975 | 3 527 889 |
| Summa eget kapital | 5 081 002 | 5 166 835 |
| Avsättningar | | |
| Medlemmarnas inre reparationsfond | 330 330 | 319 741 |
| Summa avsättningar | 330 330 | 319 741 |
| Långfristiga skulder | | |
| Skulder till kreditinstitut | 9 | 8 986 280 |
| Summa långfristiga skulder | 0 | 8 986 280 |
| Kortfristiga skulder | | |
| Skulder till kreditinstitut | 8 986 280 | 237 620 |
| Leverantörsskulder | 155 013 | 195 734 |
| Aktuell skatteskuld | 9 429 | 5 061 |
| Övriga skulder | 11 980 | 13 058 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10 | 523 720 |
| Summa kortfristiga skulder | 9 695 081 | 975 193 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 15 106 413 | 15 448 049 |

KASSAFLÖDESANALYS

| | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 65 041 | -286 094 |
| Justering för avskrivningar | 470 910 | 471 918 |
| Erlagd ränta | -130 758 | -143 915 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 405 193 | 41 909 |
| Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital | | |
| Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar | -51 378 | 0 |
| Minskning(+)/ökning(-) av fordringar | -8 680 | -7 795 |
| Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder | -40 721 | 61 456 |
| Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder | 11 949 | -261 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 316 363 | 95 309 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av inventarier, verktyg och installationer | 0 | -34 250 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | -34 250 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Ändring kortfristiga finansiella skulder | 8 748 660 | -400 |
| Amortering långfristiga lån | -8 986 280 | -237 220 |
| Uttag inre fond | -9 527 | -10 562 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -247 147 | -248 182 |
| Förändring av likvida medel | 69 216 | -187 123 |
| Likvida medel vid årets början | 1 481 103 | 1 668 226 |
| Likvida medel vid årets slut | 1 550 319 | 1 481 103 |

nm

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr o m 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar har tillämpats:

| | | |
|-------------------------|----------|-------|
| Byggnad | 50 år | 2% |
| Fastighetsförbättringar | 25,50 år | 2%,4% |
| Inventarier | 20 år | 5% |
| Installationer | 20 år | 5% |

Fastighetsskatt/ Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 429 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Yttre fond

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

| Not 2 | Årsavgifter och hyresintäkter | 2020 | 2019 |
|-------|--|------------------|------------------|
| | Nettoomsättning | | 3 492 900 |
| | Avgifter bostadsrätter | 3 493 548 | 137 855 |
| | Hyresintäkter p-platser samt garage | 134 115 | 4 459 |
| | Övriga intäkter | 10 777 | 161 887 |
| | El | 161 774 | |
| | Summa årsavgifter och hyresintäkter | 3 800 213 | 3 797 101 |

NOTER

| Not 3 | Driftskostnader | 2020 | 2019 |
|-------|--|------------------|------------------|
| | Fastighetsel | 380 137 | 536 716 |
| | Installation eldebitering | 32 669 | 28 873 |
| | Vatten och avlopp | 195 484 | 189 874 |
| | Sophämtning | 127 150 | 109 804 |
| | Kabel-Tv | 128 140 | 126 110 |
| | Snöröjning och sandning | 90 813 | 101 703 |
| | Fjärrvärme | 579 566 | 646 630 |
| | Stadsnät | 164 000 | 164 164 |
| | Reparationer och underhåll | 624 364 | 725 329 |
| | Förbrukningsmaterial och -inventarier | 12 873 | 19 005 |
| | Försäkringspremier | 150 479 | 145 702 |
| | Fastighetsskatt | 123 246 | 116 808 |
| | Summa driftkostnader | 2 636 631 | 2 989 437 |
| Not 4 | Övriga externa kostnader | 2020 | 2019 |
| | Arvode ekonomisk förvaltning | 105 975 | 104 708 |
| | Revisionsarvode | 29 250 | 21 000 |
| | Kostnad för styrelsemöten/medlemsmöten | 6 104 | 20 673 |
| | Bankkostnader och kontorsmaterial | 9 698 | 7 045 |
| | Fastighetsägarföreningen | 3 623 | 3 688 |
| | Telefon och IT tjänster | 10 418 | 7 444 |
| | Övriga administrativa kostnader | 33 809 | 3 908 |
| | Summa övriga externa kostnader | 198 877 | 168 466 |
| Not 5 | Personal | 2020 | 2019 |
| | Styrelsen: | | |
| | Arvode | 36 400 | 37 000 |
| | | 36 400 | 37 000 |
| | Övriga anställda: | | |
| | Löner och ersättningar | 332 402 | 338 968 |
| | Fora pensionspremie | 5 154 | 4 971 |
| | Fora försäkring | 933 | -1 413 |
| | | 338 489 | 342 526 |
| | Sociala kostnader inkl särsk löneskatt | 64 410 | 73 848 |
| | Summa personalkostnader | 439 299 | 453 374 |

NOTER

Noter till balansräkningen

| Not 6 | Byggnader och mark | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--------------|---|-------------------|-------------------|
| | Ingående anskaffningsvärde | 19 700 019 | 19 700 019 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 19 700 019 | 19 700 019 |
| | Ingående avskrivningar | -6 324 201 | -5 886 288 |
| | Årets avskrivningar | -437 913 | -437 913 |
| | Utgående ackumulerade avskrivningar | -6 762 114 | -6 324 201 |
| | Utgående redovisat värde | 12 937 905 | 13 375 818 |
| | Redovisat värde byggnader | 12 272 345 | 12 710 258 |
| | Redovisat värde mark | 665 560 | 665 560 |
| | Summa redovisat värde | 12 937 905 | 13 375 818 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: | 61 355 000 | 61 355 000 |
| | varav byggnader: | 44 798 000 | 44 798 000 |
| Not 7 | Inventarier, verktyg och installationer | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Ingående anskaffningsvärde | 1 096 429 | 1 062 179 |
| | Inköp | 0 | 34 250 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 1 096 429 | 1 096 429 |
| | Ingående avskrivningar | -711 774 | -677 769 |
| | Årets avskrivningar | -32 997 | -34 005 |
| | Utgående ackumulerade avskrivningar | -744 771 | -711 774 |
| | Utgående redovisat värde | 351 658 | 384 655 |

NOTER

| | | | |
|--------------|---|-------------------|-------------------|
| Not 8 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Länsförsäkringar och Anticimex | 115 780 | 110 794 |
| | Förvaltning i Östersund | 27 523 | 26 439 |
| | Utb ur inre fond | 2 610 | 0 |
| | Bahnhof | 4 011 | 4 011 |
| | Telenor | 32 035 | 32 035 |
| | Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 181 959 | 173 279 |

| | | | |
|--------------|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Not 9 | Långfristiga skulder | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Amortering inom 2 till 5 år | 0 | 950 480 |
| | Amortering efter 5 år | 0 | 8 035 800 |
| | Summa långfristiga skulder | 0 | 8 986 280 |

| Kreditgivare | Villkorsändring | Ränta % | Amortering 2021 | Skuld per 2020-12-31 |
|---|------------------------|----------------|----------------------------|---------------------------------|
| Stadshypotek | 2021-03-08 | 1,35 | 58 148 | 2 558 530 |
| Stadshypotek | 2021-03-04 | 1,35 | 60 000 | 2 730 000 |
| Stadshypotek | 2021-01-07 | 1,35 | 17 208 | 223 676 |
| Stadshypotek | 2021-02-01 | 1,35 | 60 000 | 2 745 000 |
| Stadshypotek | 2021-01-05 | 1,35 | 42 264 | 729 074 |
| Summa | | | 237 620 | 8 986 280 |
| Kortfristig del av långfristiga skulder: | | | | |
| Amortering 2021 | | | | -237 620 |
| Lån för villkorsändring under 2021 | | | | -8 986 280 |
| Summa långfristiga skulder | | | | 0 |

NOTER

| Not 10 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--------|---|----------------|----------------|
| | Upplupna semesterlöner inkl soc avg | 30 420 | 32 794 |
| | Upplupna räntor | 14 065 | 17 515 |
| | Upplupen fjärrvärme och el | 108 795 | 122 670 |
| | Förutbetalda avgifter | 325 229 | 325 343 |
| | Uppl revisionskostnad | 24 875 | 20 500 |
| | Uppl kostnad Fora för 2019 | 14 | 1 432 |
| | Övriga upplupna kostnader | 27 731 | 2 260 |
| | Uppl särsk löneskatt | 1 250 | 1 205 |
| | Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 532 379 | 523 719 |

Övriga noter

| Not 11 | Ställda säkerheter | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--------|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckningar | 10 519 300 | 10 519 300 |
| | Summa ställda säkerheter | 10 519 300 | 10 519 300 |

Not 12 Händelser under och efter bokslutsårets utgång

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.


Östersund 12/5 2021


Alexander Berggren


Rolf Björch


Margit Moritz


Peter Malmsten


Stefan Lindström

Min revisionsberättelse har lämnats den 18/5 2021.


Niklas Malmgren
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Fyra Hörn
organisationsnummer 793200-1725

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fyra Hörn för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 2020 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*. 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 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. 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 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fyra Hörn för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningsskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionsd 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 överträdelser 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.

Östersund den 18 maj 2021



Niklas Malmgren
Godkänd revisor