

**Årsredovisning**  
för  
**Bostadsrättsförening Fyrhöjden**

769621-9521

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Bostadsrättsförening Fyrhöjden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen Fyrhöjden, med säte i Stockholm, bildades oktober 2010 och är en äkta bostadsförening.

Föreningen tar ut överlåtelseavgift och pantsättningsavgift i enlighet med stadgarna. Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

### Medlemsinformation

31/12 2022 hade föreningen 259 medlemmar på 187 bostadsrätter

Under verksamhetsåret har 22 bostadsrätter överlåtits i föreningen. Föreningen har upplåtit 1 lägenhet.

### Sammansättning av styrelsen

#### Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 10 maj 2022

Ann-Marie Widgren	ordförande
Monika MacDonald	ledamot (avgick 22-05-30)
Ann Gardeström	ledamot
Elsa Runnquist Nilsson	ledamot
Karin Edstrand	ledamot
Mats Koskela	ledamot
Åsa Jansson	ledamot
Peter Nicander	suppleant
David Johansson	suppleant
Inga Partanen	suppleant (avgick 22-05-30)

### Valberedning

Karin Brunskog (sammanställande)  
Luisa Ascencio

### Revisor

Grant Thornton Sweden AB, huvudansvarig revisor: Bodil Nordin

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Heligholm 1, Hoburg 2 och Rönnskär 1  
Adress: Fyrskjeppsvägen 71-89, 121 54 Johanneshov, Fyrskjeppsvägen 94-138, 121 54 Johanneshov

Fastigheterna omfattar åtta (8) huskroppar, totalt 199 lägenheter. Under utgången av verksamhetsåret 2021 var fördelningen 187 bostadsrätter och 12 hyresrätter. 1 hyresrätt omvandlades under 2022 till bostadsrätt.

Det finns 23 lokaler som ligger i fastigheterna och de flesta av dessa hyrs ut av föreningen.

Byggnaderna är uppförda 1949.  
Installation av fjärrvärme 1989.  
Byte av tak och balkonger 1990.  
Stambyte och totalrenovering av kök och badrum 1992.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms Stad. Nytt avtal från 2019-01-01 om 1.667.700 kr årligen men med nedsättning under de första fyra åren (under åren 2019-2022)  
Kostnad 2022: 1 525 000 kr

Total tomtarea:	20 971 kvm
Total bostadsarea:	12 039 kvm
Total lokalarea:	1 363 kvm
Antal parkeringsplatser:	36 st
Antal garageplatser:	8 st

## Stämma och sammanträden

Ordinare föreningsstämma hölls 10 maj 2022.  
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Fastighetsförsäkring

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Bostadsrätterna. Föreningen bekostar bostadsrättstillägget för medlemmarna.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

- \* Genomgång och rensning av allmänna källarutrymmen genomförs fortlöpande
- \* Renoveringsprojektet rörande fönster, fasad, grund och avlopp för samtliga hus avslutades.
- \* Genomgång och inventering av föreningens lokaler och källarförråd fortgår
- \* Fortlöpande krafttag mot saker i portar och källare. Löpande brandbesiktningar
- \* Uppdatering av information på hemsidan sker regelbundet
- \* Stamspolning
- \* Sotning och besiktning av eldstäder
- \* Två stycken tvättmaskiner är inköpta
- \* Beslut har tagits att ej reparera elen till P-platser vid tvättstugan, Fyrskjeppsvägen 89.
- \* Höjning av årsavgifter med 10 % per 1/10-2022
- \* Åtgärder för att minska fasta kostnader för föreningen:
  - Uppsägning av analog TV
  - Uppsägning av Securitas

- Minskad kundvald dygnseffekt avseende fjärrvärme från 833 kwh till 770 kwh

### Övriga aktiviteter att notera

- \* Upphandling av behållare för matavfall
- \* Iordningsställande av övernattningslägenhet på Fyrskeppsvägen 114
- \* Renovering av badrum i hyresrätt
- \* Avhysning och tömning av lokalhyresgäster som gått i konkurs
- \* Upphandlat Klotterskydd (bivax) på vissa fasader
- \* Utöver ordinarie styrelsemöten har följande möten skett
  - Byggmöten med Reomti (8 st)
  - Besiktningar med Syna Hus (2 st)
- \* Löpande kontakt med Rådstornet för ekonomisk och teknisk rådgivning
- \* Höststädning
- \* Trädgårdsgrupp är bildad och aktiv igen
- \* Arbete kring effektivisering av föreningens framtida uppvärmning pågår (Ecoguard, radiatorer)

### Planerade underhållsarbeten

Inga planerade underhållsprojekt utöver det löpande underhållsarbetet enligt underhållsplanen.

### En långsiktig ekonomisk plan

Föreningen arbetar med att revidera underhållsplanen och skapa förutsättning för en fortsatt stabil ekonomi vid framtida underhållsåtgärder. Vidare arbetar föreningen kontinuerligt med intäkts- och kostnadstoppföljning samt med likviditetsplanering för att följa upp och kunna planera föreningens ekonomi.

### Översyn av likviditet och lån

Föreningen har vid utgången av år 2022 totalt 138 210 250 kr i lån.

Föreningen har under 2022 lagt om ett lån om 25 000 000 kr.

Amortering sker med 1 % per år för varje utbetalt lån inklusive för de omlagda lånen enligt ovan.

### Leverantörer

En stor del av föreningens ekonomi bygger på att avtal ingås med leverantörer som kan leverera rätt pris och rätt kvalitet. Styrelsen har fortsatt att hantera all upphandling av leverantörer.

### Större leverantörer med avtal

Ekonomisk förvaltning	AB Rådstornet
Teknisk förvaltning	AB Rådstornet
Fastighetsskötsel	Aphos Förvaltning AB

Städning	Mälarö Ståd AB
Värme	Ellevio
Vatten	Stockholm Vatten AB
El	Möln dal Energi
Snöröjning	Assars Trädgårdstjänst AB
Trädgårdsskötsel	Assars Trädgårdstjänst AB
Kabel-TV	Telenor
Bredband	Ownit
Fastighetsjour	Stadens Jour
Hushållsavfall	Stockholm Vatten och avfall
Återvinning	Remondis

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning (Tkr)	12 137	11 859	11 094	11 104	11 092
Resultat efter finansiella poster (Tkr)	-1 450	-976	-681	-899	-57
Soliditet (%)	60	59	72	71	71
Lån per kvm (kr)	11 489	11 563	6 610	6 610	6 610
Årsavgift per kvm (kr)	868	825	775	775	775
Årshyra lokal per kvm (kr)	815	767	731	709	689
Genomsnittlig skuldränta %	1	1	1	1	1

Föreningens intäkter, kostnader och lån redovisas per kvadratmeter bostadsrättsyta.

#### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	192 430	33 083	3 411	-20 403	-976	207 545
Ökning av insatskapital	1 168					1 168
Inbetalda upplåtelseavgifter		2 742				2 742
Disposition av föregående års resultat:				-976	976	0
enlighet med stadgarna			693	-693		0
Årets resultat					-1 450	-1 450
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>193 598</b>	<b>35 825</b>	<b>4 104</b>	<b>-22 072</b>	<b>-1 450</b>	<b>210 004</b>

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-22 071 639
Reservering yttre fond enligt stadgarna	848 382
årets förlust	-1 450 384
	<b>-22 673 641</b>
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-22 673 641
	<b>-22 673 641</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	12 137 479	11 859 113
Övriga rörelseintäkter	2	67 759	41 694
		<b>12 205 238</b>	<b>11 900 807</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-8 186 289	-8 162 935
Övriga externa kostnader	4	-387 321	-463 026
Personalkostnader	5	-392 288	-392 288
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 777 494	-2 898 719
		<b>-12 743 392</b>	<b>-11 916 968</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-538 154</b>	<b>-16 161</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		56 213	26 073
Räntekostnader och liknande resultatposter		-968 443	-985 691
		<b>-912 230</b>	<b>-959 618</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 450 384</b>	<b>-975 779</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 450 384</b>	<b>-975 779</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 450 384</b>	<b>-975 779</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	341 111 722	257 040 982
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	7	0	69 091 928
		<b>341 111 722</b>	<b>326 132 910</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>341 111 722</b>	<b>326 132 910</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		85 069	62 305
Övriga fordringar	8	141 610	3 685 200
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	713 058	682 410
		<b>939 737</b>	<b>4 429 915</b>
<i>Kassa och bank</i>		9 687 875	19 998 681
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>10 627 612</b>	<b>24 428 596</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>351 739 334</b>	<b>350 561 506</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		229 422 251	225 512 251
Fond för yttre underhåll		4 103 890	3 411 382
		<b>233 526 141</b>	<b>228 923 633</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-22 071 639	-20 403 352
Årets resultat		-1 450 384	-975 779
		<b>-23 522 023</b>	<b>-21 379 131</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>210 004 118</b>	<b>207 544 502</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	137 414 450	138 310 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>137 414 450</b>	<b>138 310 250</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	895 800	895 800
Leverantörsskulder		910 924	1 386 214
Övriga skulder		421 508	412 161
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	2 092 534	2 012 579
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 320 766</b>	<b>4 706 754</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>351 739 334</b>	<b>350 561 506</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-1 450 384	-975 779
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 777 494	2 898 719
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>2 327 110</b>	<b>1 922 940</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar exkl klientmedelskonto		3 490 179	-3 539 019
Förändring av kortfristiga skulder		-385 988	1 399 314
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>5 431 301</b>	<b>-216 765</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-18 756 307	-53 778 893
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-18 756 307</b>	<b>-53 778 893</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		0	60 000 000
Amortering av lån		-895 800	-373 950
Inbetalda insatser		1 167 500	1 167 500
Inbetalda upplåtelseavgifter		2 742 500	2 602 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>3 014 200</b>	<b>63 396 050</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-10 310 806</b>	<b>9 400 392</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		19 998 681	10 598 289
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>9 687 875</b>	<b>19 998 681</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnad (ingångsvärde)	1%
Komponent Avlopp	3,3%
Komponent Fönster	2,5%
Komponent Fasad	2,5%
Komponent Grund	2,5%

#### Låneskulder

Låneskulder redovisas till anskaffningsvärde.

I årsredovisningen fördelas lånet i kort- samt långfristig skuld. Kortfristig skuld är det belopp som kommer att amorteras under nästkommande år. Lån som förfaller under nästkommande år beräknas läggas om och redovisas därmed inte som kortfristig.

#### Fordringar

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

#### Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll ingår i bundet eget kapital. Reservering till fonden ska göras årligen med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde, i enlighet med föreningens stadgar. Ianspråktagande av fonden görs efter beslut av föreningsstämman.

## Uppskattningar och bedömningar

### Nyttjandeperioder för avskrivningsbara tillgångar

Per varje balansdag görs en genomgång av gällande bedömningar av nyttjandeperioder för avskrivningsbara tillgångar. Osäkerheten i dessa bedömningar beror på teknisk inkurans som kan förändra nyttjandeperioder.

### Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2022	2021
<b>Nettoomsättningen per rörelsegren</b>		
Årsavgifter	9 795 532	9 249 797
Hysesintäkter bostäder	1 020 058	1 147 866
Hysesintäkter lokaler	766 712	818 467
Hysesintäkter parkeringsplatser	247 800	248 431
Hysesintäkter garage	81 000	81 000
Hysesintäkter bredband	226 229	225 971
Hysesintäkter övrigt	67 907	129 275
	<b>12 205 238</b>	<b>11 900 807</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Städning, sopor och dyl.	872 780	727 941
Reparationer och underhåll	714 566	943 777
El	431 170	267 982
Fjärrvärme	2 116 908	2 366 659
Vatten & Avlopp	424 793	393 194
Kabel-TV	126 392	122 937
Bredband	226 860	226 865
Fastighetsskatt	380 221	348 700
Tomträttsavgäld	1 525 000	1 382 600
Försäkring	335 601	318 334
Fastighetsskötsel	249 922	225 597
Ekonomisk & teknisk förvaltning	430 540	433 298
Sotning/OVK	121 977	11 701
Övriga kostnader	229 559	393 350
	<b>8 186 289</b>	<b>8 162 935</b>

#### Not 4 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2022	2021
<b>Grant Thornton Sweden AB</b>		
Revisionsuppdrag	80 523	69 058
	<b>80 523</b>	<b>69 058</b>

#### Not 5 Personalkostnader

Föreningen har under räkenskapsåret inte haft någon anställd personal. Styrelsearvodet, ersättningar och sociala avgifter har belastat årets resultat med 392 288 kr (392 288 kr).

#### Not 6 Byggnader

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	286 396 089	272 951 827
Omklassificeringar	87 848 235	13 444 262
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>374 244 324</b>	<b>286 396 089</b>
Ingående avskrivningar	-29 355 107	-26 456 388
Omklassificeringar	-1 127 006	-248 230
Årets avskrivningar	-2 650 489	-2 650 489
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-33 132 602</b>	<b>-29 355 107</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>341 111 722</b>	<b>257 040 982</b>
Taxeringsvärden byggnader	171 000 000	131 000 000
Taxeringsvärden mark	111 794 000	99 836 000
	<b>282 794 000</b>	<b>230 836 000</b>

Omklassificeringen avser komponenter i projektet där VA-avlopp (samtliga huskroppar) samt fönster för fastigheten Hoburg 2 färdigställdes under 2021. Resterande del av projektet som avsåg avlopp, grund, fönster och fasad för samtliga huskroppar färdigställdes under 2022. Avskrivning av komponent i projektet har gjorts löpande från dess att komponent färdigställts. Fasad avseende Hoburg 2 slutbesiktigades i december 2022 varvid denna komponent börjar skrivas av from 2023-01-01.

### Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	69 091 928	28 757 297
Inköp	18 756 307	53 778 893
Omklassificeringar	-87 848 235	-13 444 262
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>69 091 928</b>
Ingående avskrivningar	0	0
Omklassificeringar	1 127 005	248 230
Årets avskrivningar	-1 127 005	-248 230
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>69 091 928</b>

Avser projekt fasad, fönster, VA-avlopp och grund vilket påbörjats under 2020. Omklassificering gjord för färdigställda projekt: VA-avlopp (samtliga huskroppar) samt fönster för fastigheten Hoburg 2 under 2021. Resterande del i projektet (avlopp, fönster, fasad och grund för samtliga huskroppar) färdigställdes under 2022 varvid allt är omklassificerat vid utgången av 2022.

### Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga poster	141 610	256 200
Fordran såld lägenhet år 2021 tillträde 2022	0	3 429 000
	<b>141 610</b>	<b>3 685 200</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Tomträtsavgäld	416 925	381 250
Fastighetsförsäkring	114 361	106 879
Kabel TV/Bredband	72 761	69 408
Förvaltningsarvode	104 204	100 773
Övriga poster	4 807	24 100
	<b>713 058</b>	<b>682 410</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga och kortfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea 3975 82 56998	1,3	2024-03-20	25 000 000	25 000 000
Nordea 3878 89 16600	0,71	2024-08-21	25 000 000	25 000 000
Nordea 3979 82 73745	0,52	2024-01-17	19 650 000	19 850 000
Nordea 3975 82 27823	0,45	2023-07-19	19 750 000	19 950 000
Nordea 3978 82 18727	0,5	2023-08-16	29 210 250	29 506 050
Nordea 3975 82 06087	0,76	2025-04-16	19 700 000	19 900 000
			<b>138 310 250</b>	<b>139 206 050</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			895 800	895 800

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupen el och fjärrvärme	376 701	341 837
Upplupen ränta	112 414	107 350
Upplupet revisionsarvode	80 000	80 000
Förskottbetalda hyror och avgifter	934 938	899 438
Övriga poster	588 480	583 954
	<b>2 092 533</b>	<b>2 012 579</b>

### Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har inte noterat någon väsentlig händelse av betydelse efter balansdagen.



# Document history

COMPLETED BY ALL  
05.05.2023 11:20  
SENT BY OWNER  
Furkan Gezici · 04.05.2023 09:56  
DOCUMENT ID  
r16NSkVV2  
ENVELOPE ID.  
rk5VByb4n-r16NSkVV2

DOCUMENT NAME:  
Årsredovisning 2022 slutversion..pdf  
16 pages

## Activity log

Recipient	Action	Time	Method	Level	Details
Ann Gardeström	Signed	04.05.2023 10:30	eID		Swedish BankID (DOB: 1956/10/03)
	Authenticated	04.05.2023 10:29	Low		
ÅSA JANSSON	Signed	04.05.2023 11:43	eID		Swedish BankID (DOB: 1974/07/06)
	Authenticated	04.05.2023 11:42	Low		
ANNE-MARIE WIDGREN	Signed	04.05.2023 14:35	eID		Swedish BankID (DOB: 1973/01/24)
	Authenticated	04.05.2023 14:35	Low		
KARIN SOFIA EDSTRAND	Signed	04.05.2023 20:43	eID		Swedish BankID (DOB: 1969/09/12)
	Authenticated	04.05.2023 20:32	Low		
Elsa Caroline Runnquist-Nilsson	Signed	04.05.2023 21:13	eID		Swedish BankID (DOB: 1991/11/10)
	Authenticated	04.05.2023 21:13	Low		
MATS ROBERT ACEVEDO KOSKELA	Signed	05.05.2023 11:05	eID		Swedish BankID (DOB: 1988/01/27)
	Authenticated	05.05.2023 11:05	Low		
Bodil Marianne Nordln bodil.nordln@se.gt.com	Signed	05.05.2023 11:20	eID		Swedish BankID (DOB: 1965/07/12)
	Authenticated	05.05.2023 11:17	Low		

\* 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.





# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Fyrhöjden

Org.nr. 769621 - 9521

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Fyrhöjden för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsförening Fyrhöjdens finansiella ställning per den 31 december 2022 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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 Bostadsrättsförening Fyrhöjden för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsförening Fyrhöjden 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 betryggande sätt.

### 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 revisionssed 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 revisionsmed 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.

Stockholm, enligt datum som framgår av elektronisk signering.  
Grant Thornton Sweden AB

Bodil Nordin  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL  
05.05.2023 11:19  
SENT BY OWNER  
Bodil Nordin - 02.05.2023 18:14  
DOCUMENT ID:  
HylyD2A72  
ENVELOPE ID:  
H1H1D30Xh-HylyD2A72

DOCUMENT NAME:  
RB 2022 - BRF Fyrhöjden.pdf  
2 pages

## Activity log

NAME	ROLE	TIMESTAMP	SIGNATURE	ACTION
1. Bodil Marianne Nordin bodil.nordin@se.gt.com	Signed Authenticated	05.05.2023 11:19 05.05.2023 11:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/07/12) [REDACTED]

\* 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.

