



Org Nr: 769631-7259

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Fyrhusen i Nacka

Org.nr: 769631-7259

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BRF FYRHUSEN I NACKA

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Fyrhusen i Nacka (769631-7259 får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31

## Verksamheten

### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen bildades den 3 februari 2016 och registrerades hos Bolagsverket den 22 februari 2016.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen kommer att bli ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1 229).

### *Föreningens fastigheter*

Försäljning och produktion har startat under verksamhetsåret.

Föreningen har sitt säte i Nacka.

Då fastigheten inte är uppförd finns ingen fastighetsförsäkring.

Föreningen har förvärvat fastigheten Skarpnäs 2:22

### *Styrelse*

Styrelsen inledde året med följande sammansättning:

Ordförande	Thomas Karlsson
Vice ordförande	Tomas Hansson
Sekreterare	Camilla Brännfors
Ledamot	Fredrik Berg
Ledamot	Katarina Helin
Suppleant	Jonas Andréasson
Suppleant	Anne Lindholm

### *Revisorer*


Följande personer varit valda som revisorer:

Kenneth Strömberg	Föreningsvald ordinarie
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

### *Firmatecknare*

Firmatecknare har under hela året varit Thomas Karlsson, Tomas Hansson, Camilla Brännfors och Katarina Helin, två i förening.

### *Sammanträden*

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 8 protokollförda styrelsemöten. 



### ***Extra Föreningsstämma***

En extra föreningsstämma genomfördes den 6 februari 2017, vid föreningsstämman beslutade stämman enhälligt att anta 2011-års normalstadgar för HSB Bostadsrättsförening. Samtliga medlemmar deltog på föreningsstämman. Den 20 december genomfördes den ordinarie föreningsstämman.

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### ***Årsavgifter***

Då det ännu ej finns några boende medlemmar uttas inga årsavgifter.

### ***Genomfört och planerat underhåll***

Inget planerat underhåll eftersom det är nyproduktion och byggnaden ej är färdigställd.

### ***Tillägg till beställning enligt uppdragsavtal***

Ett tillägg till beställning enligt uppdragsavtalet har påtecknats av firmatecknare.

Tillägget innebär att HSB Stockholm tar över arrangemanget av första spadtag, konstinviqning och andra liknande arrangemang.

### ***Registrerade stadgar***

Bostadsrättsföreningens nya stadgar blev registrerade hos Bolagsverket den 27 februari 2017.

### ***Totalentreprenadkontrakt***

Den 12 juni 2017 antog styrelsen totalentreprenadavtal för produktionen. Entreprenör är HSB Bostad och produktionskostnaden uppgår till 456 697 000 kronor

### ***Tillstånd att ta emot förskott***

Bolagsverket att lämnat tillstånd att ta emot förskott den 28 augusti 2017.,

### ***Finansiering***

Handelsbanken är utsedd till bostadsrättsföreningens kreditgivare.,

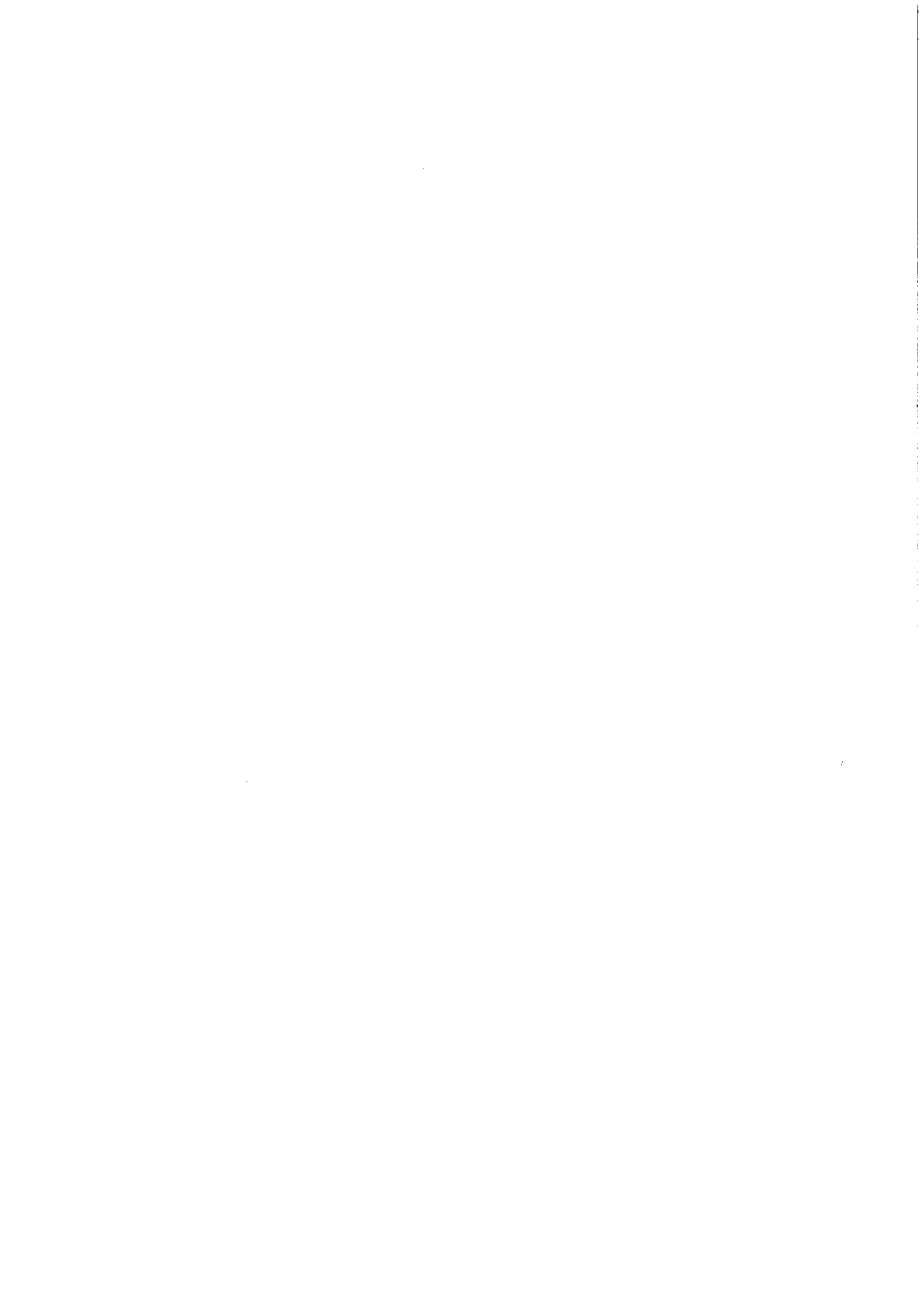
### ***Trygghetsgarantiavtal***

Trygghetsgarantiavtal är undertecknat av firmatecknare.

## **Medlemsinformation**

### ***Medlemmar***

Föreningen hade sju medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2017. *ns*



## Ekonomi

Ingen verksamhet förekom under året.

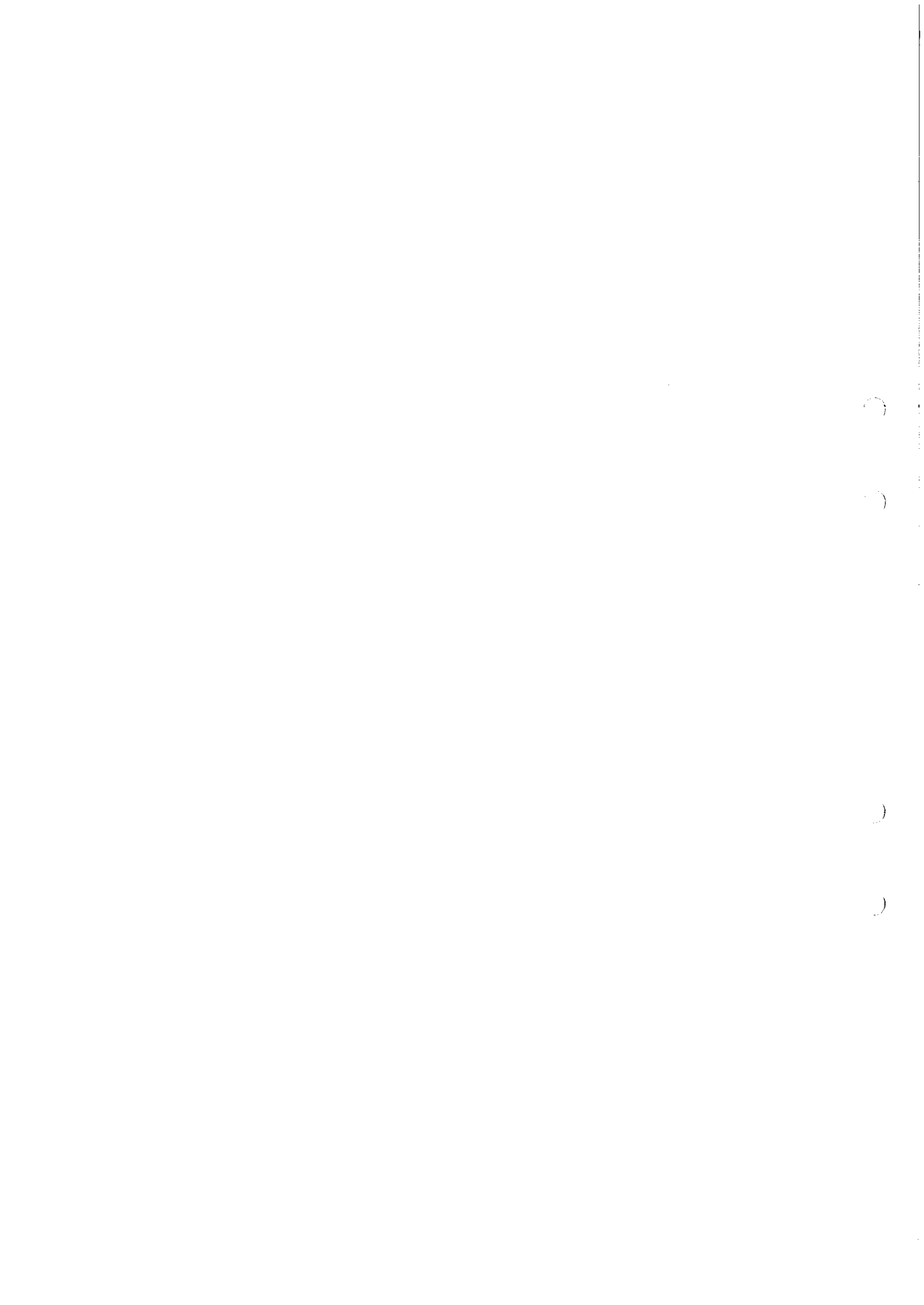
## Förslag till disposition av årets resultat

### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	0
Årets resultat	718
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>718</b>

### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	718
-------------------------	-----







Org Nr: 769631-7259

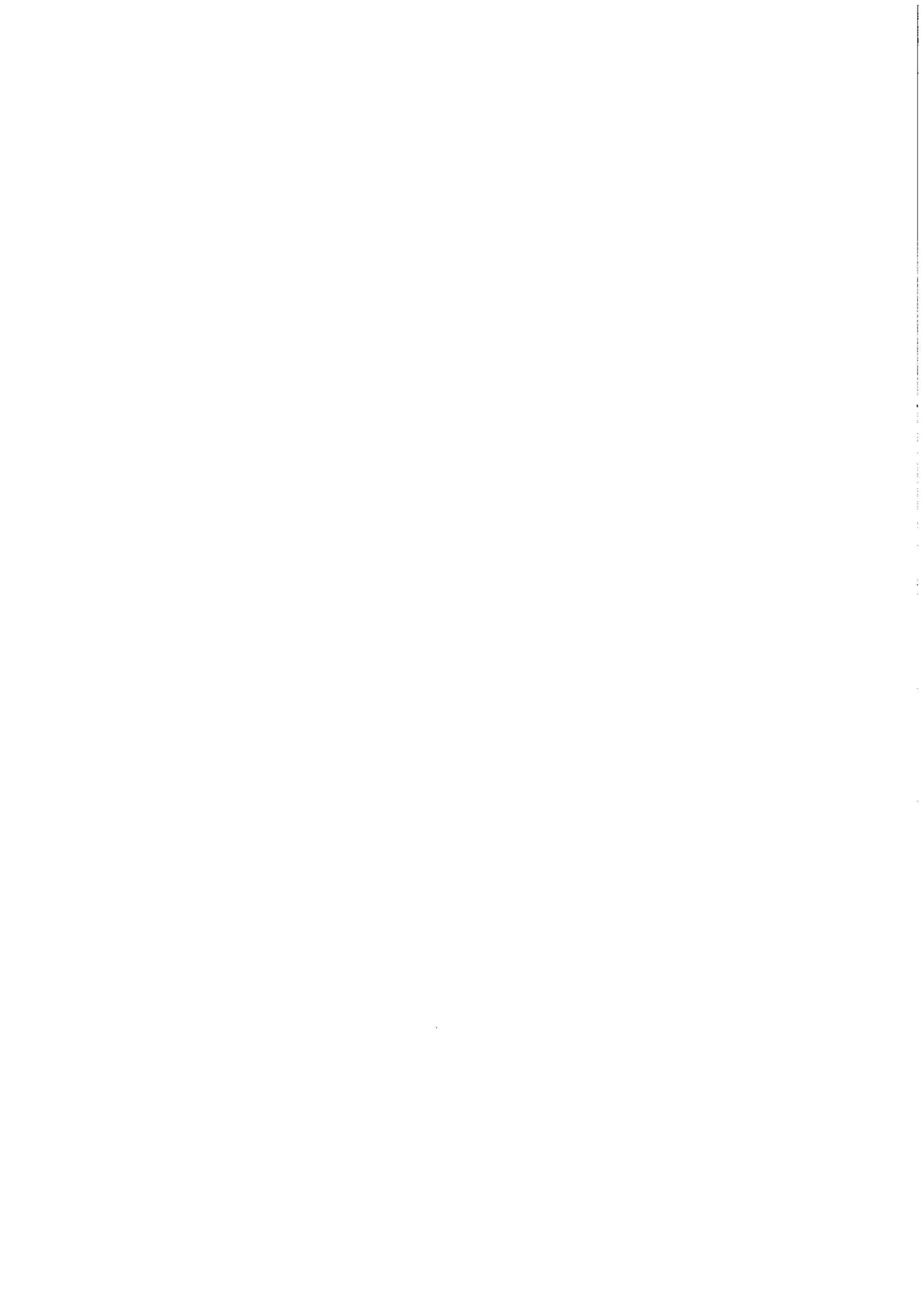
**HSB Bostadsrättsförening Fyrhusen i Nacka**

<b>Resultaträkning</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>		
Summa rörelseintäkter	0	0
<b>Rörelsekostnader</b>		
Summa rörelsekostnader	0	0
<b>Rörelseresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Resultat från andelar i dotterbolag	Not 1 0	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 2 941	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 3 -21	0
Summa finansiella poster	920	0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>920</b>	<b>0</b>
Skatt på årets resultat	-202	0
<b>Årets resultat</b>	<b>718</b>	<b>0</b>



**HSB Bostadsrättsförening Fyrhusen i Nacka**

<b>Balansräkning</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 4	60 900 000	0
		<u>60 900 000</u>	<u>0</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 5	50 500	0
		<u>50 500</u>	<u>0</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>60 950 500</u>	<u>0</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Stockholm		379 786	0
Placeringskonto HSB Stockholm		100 013	0
Övriga fordringar	Not 6	49 690 400	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 7	621	0
		<u>50 170 820</u>	<u>0</u>
Kortfristiga placeringar	Not 8	1 100 000	0
Summa omsättningstillgångar		<u>51 270 820</u>	<u>0</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>112 221 320</u></b>	<b><u>0</u></b>

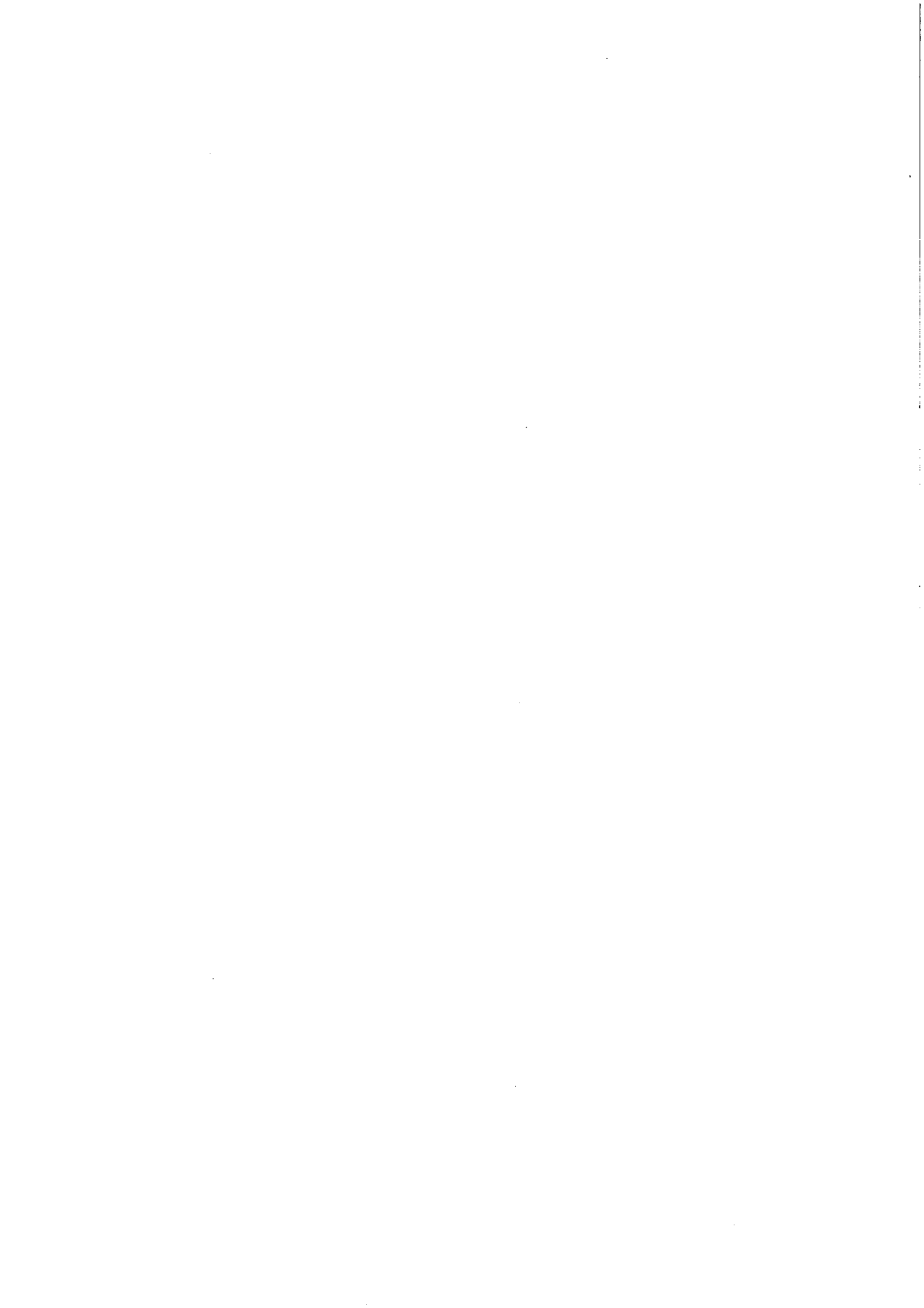




Org Nr: 769631-7259

## HSB Bostadsrättsförening Fyrhusen i Nacka

<b>Balansräkning</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 9		
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		718	0
		<u>718</u>	<u>0</u>
Summa eget kapital		<u>718</u>	<u>0</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Korfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	49 000 000	0
Skatteskulder		90 602	0
Övriga skulder	Not 11	<u>63 130 000</u>	<u>0</u>
		112 220 602	0
Summa skulder		112 220 602	0
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>112 221 320</u></b>	<b><u>0</u></b>





Org Nr: 769631-7259

## HSB Bostadsrättsförening Fyrhusen i Nacka

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Eftersom föreningen inte var färdigställd år 2017 så beskattas eventuell vinst med 22 %.

### Fastigheten

Föreningen köpte samtliga aktier i Fyrnäset Mark AB av BÅM 3 Holding AB som ägde fastigheten Nacka Skarpnäs 2:22 för 54 176 000 kr. I slutet av 2014 tog FAR policygrupp för redovisning fram ett uttalande, RedU9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via bolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebar att övervärdet för aktierna förts Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 54 126 000kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr. *no*







Org Nr: 769631-7259

**HSB Bostadsrättsförening Fyrhusen i Nacka**

**Noter** **2017-01-01**   **2016-01-01**  
**2017-12-31**   **2016-12-31**

**Not 1    Resultat från andelar i dotterföretag**

Värdeöverföring från dotterbolag, RedU9	54 126 000	0
Nedskrivning av aktier i dotterbolag, RedU9	-54 126 000	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

**Not 2    Ränteintäkter och liknande resultatposter**

Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	58	0
Ränteintäkter HSB placeringskonto	13	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	871	0
	<u>941</u>	<u>0</u>

**Not 3    Räntekostnader och liknande resultatposter**

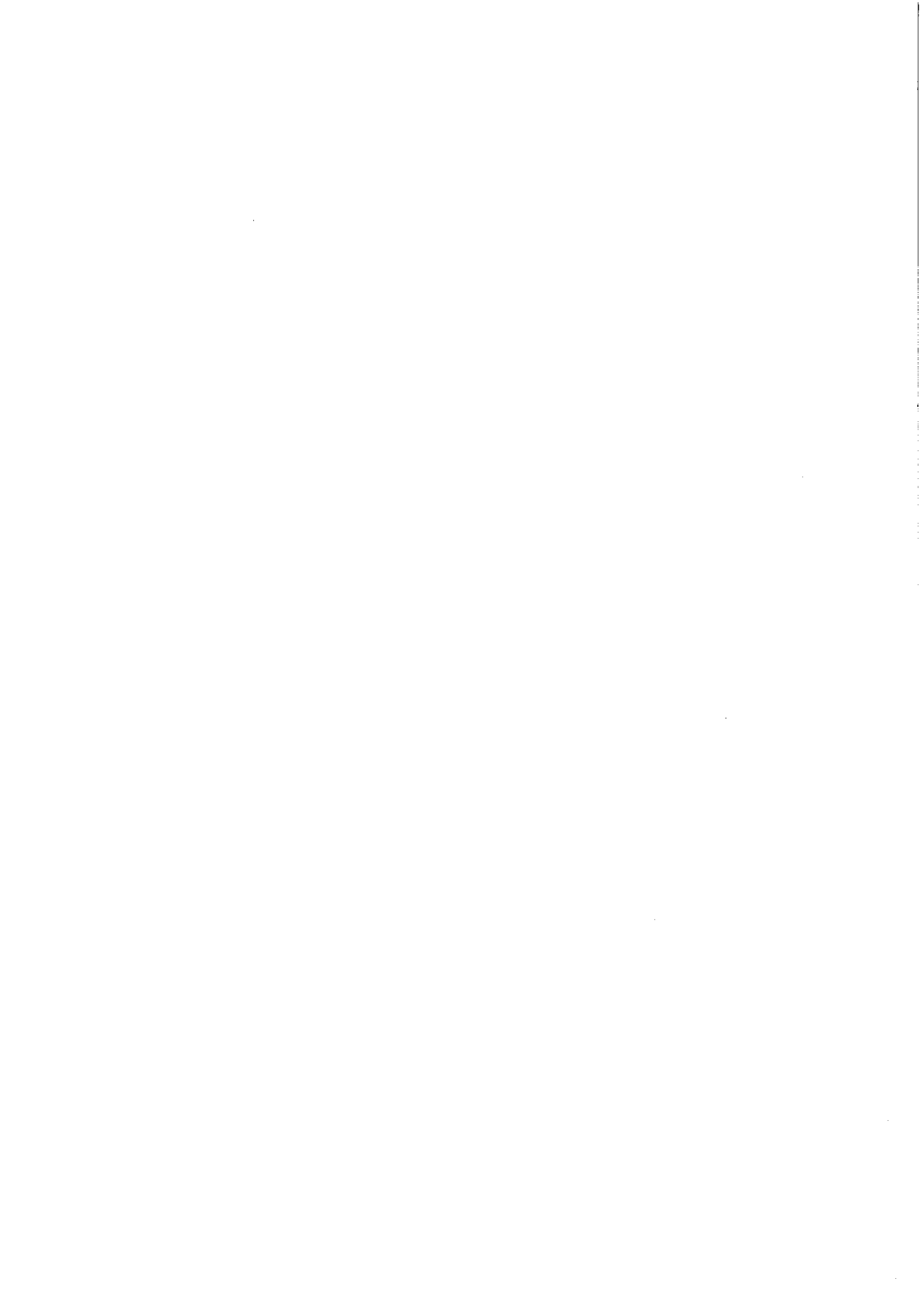
Räntekostnader avräkningskonto HSB Stockholm	21	0
	<u>21</u>	<u>0</u>

*nk*



**HSB Bostadsrättsförening Fyrhusen i Nacka**

<b>Noter</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>			
<b>Not 4</b>	<b>Byggnader och mark</b>					
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
	Årets investeringar fastigheten Nacka Skarpnäs 2:22	6 774 000	0			
	Värdeöverföring från dotterbolag, Fyrnäset Mark AB	54 126 000	0			
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>60 900 000</b>	<b>0</b>			
	<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>60 900 000</b>	<b>0</b>			
<b>Not 5</b>	<b>Aktier, andelar och värdepapper</b>					
	Årets investering andel i HSB	500	0			
	Årets investeringar aktier i Fyrnäset Mark AB	54 176 000	0			
	Nedskrivning av aktier i Fyrnäset Mark AB	-54 126 000	0			
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>50 500</b>	<b>0</b>			
	Aktier i Fyrnäset Mark AB	50 000	0			
	Andel i HSB Stockholm	500	0			
<b>Not 6</b>	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>					
	HSB Bostad Byggnadskreditiv	49 000 000	0			
	HSB Bostad Förskott	600 000	0			
	HSB Bostad, Eventuell fastighetskatt tax 2018	90 400	0			
		<b>49 690 400</b>	<b>0</b>			
<b>Not 7</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
	Upplupna intäkter	621	0			
		<b>621</b>	<b>0</b>			
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
<b>Not 8</b>	<b>Kortfristiga placeringar</b>					
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	1 100 000	0			
		<b>1 100 000</b>	<b>0</b>			
<b>Not 9</b>	<b>Förändring av eget kapital</b>					
		Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Årets resultat					718
	<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>718</b>
<b>Not 10</b>	<b>Övriga skulder till kreditinstitut</b>					
	Byggnadskreditiv				49 000 000	0
					<b>49 000 000</b>	<b>0</b>
	<b>Ställda säkerheter</b>					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				75 281 000	0
<b>Not 11</b>	<b>Övriga skulder</b>					
	Köp av fastighet Nacka Skarpnäs 2:22 + aktier i Fyrnäset Mark AB				60 950 000	0
	Förskott insats				2 180 000	0
					<b>63 130 000</b>	<b>0</b>
<b>Not 12</b>	<b>Väsentliga händelser efter årets slut</b>					
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut					





Org Nr: 769631-7259

## HSB Bostadsrättsförening Fyrhusen i Nacka

Noter

2017-12-31

2016-12-31

Stockholm, den

19/6-2018

Tomas Karlsson

Fredrik Berg

Camilla Brännefors

Katarina Helin

Tomas Hansson

Vår revisionsberättelse har 2018-10-12 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

**Joakim Häll**

**Kenneth Strömberg**  
Smådalarövägen 19  
137 70 Dalarö

Groundwork

1000 10th St NW  
Washington DC 20004  
202 331 1000

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Fyrhusen i Nacka, org.nr. 769631-7259.

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fyrhusen för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar


Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 på fel, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. 

1000

1000



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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Fyrhusen i Nacka för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 revisionsd 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.

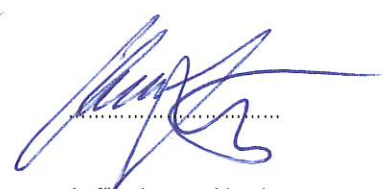
Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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 den 12 oktober 2018



Joakim Häll

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor

**Kenneth Strömberg**  
Smådalarövägen 19  
137 70 Dalarö

