



Org Nr: 769631-7259

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Fyrhusen i Nacka

Org.nr: 769631-7259

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



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 1 januari – 31 december 2020.

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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1 229).

Föreningens fastighet

Föreningen har sitt säte i Nacka och äger fastigheten Skarpnäs 2:22 belägen på Telegrafberget med adress Semaforvägen 51-59 i Saltsjö-Boo.

I föreningens fastighet finns 66 bostadsrättslägenheter om totalt 5.207 kvadratmeter, 67 garageplatser och 2 parkeringsplatser.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam. I försäkringen ingår Bostadsrättstillägg.

Bostadsrättslägenheternas antal fördelar sig enligt följande:

Två rum och kök	32
Tre rum och kök	11
Fyra rum och kök	19
Fem rum och kök	4

Under året har produktionen färdigställts och inflyttning därefter skett i etapper, från december 2019 till september 2020. Försäljning har pågått under året.

Ordinarie föreningsstämma

Den 15 juni 2020 genomfördes den ordinarie föreningsstämman.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning till och med den ordinarie föreningsstämman.

Ordförande	Petrus Jansson
Vice ordförande	Tomas Hansson
Sekreterare	Camilla Brännfors
Ledamot	René Lintunen
Ledamot	Ulrika Gustavsson
Suppleant	Eva Hedenskog
Suppleant	Krister Norlin

Vid den ordinarie föreningsstämman valdes följande styrelse.

Ordförande	Petrus Jansson
Vice ordförande	Bertil Jungmar
Sekreterare	Camilla Brännfors
Ledamot	Monica Callenholt
Ledamot	René Lintunen
Ledamot	Henrik Wahren
Ledamot	Eva Hedenskog
Suppleant	Krister Norlin
Suppleant	Anna Liljeberg

Revisorer

Till revisorer valdes vid den ordinarie föreningsstämman:

Carl Reuterhäll	Föreningsvald revisor
Kristina Gojcevic	Föreningsvald revisorssuppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Firmatecknare

Vid det konstituerande styrelsemötet efter den ordinarie föreningsstämman utsågs Petrus Jansson, Camilla Brännfors, Bertil Jungmar och Monica Callenholt till firmatecknare, två i förening. Fram till dess tecknades firman av Petrus Jansson, Tomas Hansson, Camilla Brännfors och René Lintunen, två i förening.

Samarbetskommitté

Kristina Håkansson, Henric Gänger, Louise Sennrot, Nicole Munoz och Marcus Lindvall valdes på den ordinarie föreningsstämman till att utgöra samarbetskommitté. Samarbetskommittén har haft ett antal möten under året och arbetat med en del trivselfrågor. Den är också valberedning.

Sammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda styrelsemöten. Därutöver har en mängd kontakter förekommit mellan styrelsens ledamöter i olika frågor och för att förbereda styrelsemöten.

Gemensamhetsanläggning

Bostadsrättsföreningen kommer ingå i sex gemensamhetsanläggningar där nio fastigheter och byggnader kommer att delta. De gemensamma anläggningarna och samtliga delägande fastigheter är belägna i Nacka kommun samt Lidingö vad gäller ledningsdragning till Käppalaverket. Gemensamhetsanläggningen beräknas vara bildad under 2021 och en ekonomisk förening kommer bildas för förvaltningen.

De olika anläggningarna avser följande, där 1-4 är för de tre HSB-föreningarna och 5-6 för hela Telegrafberget.

1. Tomrör för ledningsdragning.
2. Gatuparkering Semaforvägen.
3. Hiss och trappa och gångbro/gångstråk från Fyrhusen till Kajen. Takterrass, bastu, gym och styrelserum/övernattningslägenhet Kajen samt ett konstverk.
4. Hiss och trapphus i ett av husen på Kajen.
5. Gångväg från Röda villan via Semaforvägen, trappa ner till garageplan och stora trappan ner till kajen.
6. Teknikhus, vattenledningar, dagvattenledningar, spillvattenledningar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Finansiering**

Den 30 september placerades bostadsrättsföreningens lån om totalt 75 281 000 kr enligt följande:

Belopp, kr	löptid	räntesats	bundet till	årskostnad, kr
25 093 667	1 år	0,60 %	2021-09-30	150 562
25 093 667	2 år	0,65 %	2022-09-30	163 611
25 093 666	5 år	0,83 %	2025-09-30	208 277

Genomsnittsräntan för lånet uppgår till 0,69 % jämfört mot ekonomisk plan på 2,70 %.

Avtal

Ett antal avtal för drift av fastigheten har tecknats, bland annat avseende administration av boknings- och låssystem, service av garageportar samt vinterunderhåll.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat underhåll är upprättad

Medlemsinformation**Medlemmar**

Föreningen hade 57 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020.

Under verksamhetsåret har 18 överlåtelser skett.

Ekonomi**Förändring eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre under- hållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	57 361 500	0	0	5 950	-28 726
Avsättning 2020		0	827 000	-827 000	
Upplåtelser	311 788 500				
Balanserat i ny räkning				-28 726	28 726
Årets resultat					1 678 118
Belopp vid årets slut	369 150 000	0	827 000	-849 775	1 678 118

Förslag till resultatdisposition**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	-22 775
Årets resultat	1 678 118
Avsättning till underhållsfond	-827 000
Ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa till stämmans förfogande	828 343

Styrelsens förslag till stämman att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	828 343
-------------------------	---------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

**HSB Bostadsrättsförening Fyrhusen i Nacka**

		2020-01-01	2019-01-01
Resultaträkning		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 737 632	29 908
Övriga rörelseintäkter	Not 2	6 000 000	0
Summa rörelseintäkter		8 737 632	29 908
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-978 522	-61 725
Övriga externa kostnader	Not 4	-45 985	-11 328
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-106 345	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 368 425	0
Summa rörelsekostnader		-6 499 277	-73 053
Rörelseresultat		2 238 355	-43 145
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	12 534	14 417
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-572 770	0
Summa finansiella poster		-560 236	14 417
Resultat efter finansiella poster		1 678 118	-28 728
Skatt på årets resultat		0	2
Årets resultat		1 678 118	-28 726

**HSB Bostadsrättsförening Fyrhusen i Nacka**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	445 062 575	60 900 000
Pågående nyanläggningar	Not 9	<u>0</u>	<u>53 009 000</u>
		445 062 575	113 909 000
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>445 063 075</u>	<u>113 909 500</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		3 520	38 797 288
Avräkningskonto HSB Stockholm		17 199 084	5 323 604
Placeringskonto HSB Stockholm		2 897	2 100 739
Övriga fordringar	Not 11	620 168	260 010 020
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	<u>202 851</u>	<u>108 688</u>
		18 028 520	306 340 340
Kortfristiga placeringar	Not 13	2 500 000	300 000
Summa omsättningstillgångar		<u>20 528 520</u>	<u>306 640 340</u>
Summa tillgångar		<u>465 591 595</u>	<u>420 549 840</u>



**HSB Bostadsrättsförening Fyrhusen i Nacka**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	369 150 000	57 361 500
Yttre underhållsfond	827 000	0
	<u>369 977 000</u>	<u>57 361 500</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-849 775	5 950
Årets resultat	1 678 118	-28 726
	<u>828 343</u>	<u>-22 775</u>
Summa eget kapital	<u>370 805 343</u>	<u>57 338 725</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>49 892 333</u>	<u>267 997 020</u>
	49 892 333	267 997 020
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 25 329 667	0
Leverantörsskulder	15 885 886	91 385
Skatteskulder	620 168	319 816
Övriga skulder	Not 16 2 421 841	94 753 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>636 357</u>	<u>49 394</u>
	44 893 919	95 214 095
Summa skulder	94 786 252	363 211 115
Summa eget kapital och skulder	<u>465 591 595</u>	<u>420 549 840</u>





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.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,38 % av anskaffningsvärdet.

Övriga Rörelseintäkter

I de fall lägenhet upplåts till lägre pris än ekonomisk plan och HSB Bostad kompenserat föreningen för skillnaden mellan upplåtelseavtal och ekonomisk plan, redovisas kompensationen från HSB Bostad som en övrig rörelseintäkt.

Detta kan uppstå om upplåtelseavtal, som tecknats av ursprunglig köpare, av någon anledning hävts och lägenheten enligt avtal upplåtits till HSB Bostad. Föreningen erhåller alltid full likvid för lägenheter som köps in av HSB Bostad.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Uppskjuten skatt

Föreningen köpte samtliga aktier i Fyrnåset 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 direkt till fastigheten.

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.



**HSB Bostadsrättsförening Fyrhusen i Nacka**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 042 869	29 908
Individuell mätning el	74 436	0
Individuell mätning vatten	34 471	0
Hyror	177 647	0
Bredband	76 237	0
Övriga intäkter	331 972	0
Bruttoomsättning	2 737 632	29 908
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Kompensation från HSB Bostad vid upplåtelse av lägenhet till lägre pris än ekonomisk plan	6 000 000	0
Not 3 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	231 318	10 650
Reparationer	104 863	30 156
El	272 209	0
Uppvärmning	-2 762	0
Vatten	87 204	0
Sophämtning	57 928	2 200
Fastighetsförsäkring	44 972	5 753
Kabel-TV och bredband	20 452	0
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	0	204
Förvaltningsarvoden	109 409	6 654
Övriga driftkostnader	52 929	6 108
	978 522	61 725
Not 4 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	8 407	1 003
Administrationskostnader	29 578	2 325
Medlemsavgifter	8 000	8 000
	45 985	11 328
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	71 400	0
Revisionsarvode	4 760	0
Övriga arvoden	4 760	0
Sociala avgifter	25 425	0
	106 345	0
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	5 899	786
Ränteintäkter HSB placeringskonto	2 897	626
Ränteintäkter HSB bunden placering	684	13 005
Övriga ränteintäkter	3 053	0
	12 534	14 417
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	130 487	0
Övriga räntekostnader	442 283	0
	572 770	0



**HSB Bostadsrättsförening Fyrhusen i Nacka**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde mark	60 900 000	60 900 000
Årets investeringar	389 531 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	450 431 000	60 900 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Årets avskrivningar	-5 368 425	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 368 425	0
Utgående bokfört värde	445 062 575	60 900 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	71 042 000	32 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	26 000 000	26 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	97 042 000	58 000 000
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	53 009 000	0
Årets investeringar	336 522 000	53 009 000
Omklassificering till byggnad	-389 531 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	53 009 000
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	50 500
Årets investeringar	0	-50 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
HSB Bostad Byggnadskreditiv	0	259 138 020
HSB Bostad Förskott	0	640 000
HSB Bostad Eventuell fastighetsskatt tax 2020	232 000	232 000
HSB Bostad Eventuell fastighetsskatt tax 2021	388 003	0
Skattekonto	165	0
	620 168	260 010 020
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	142 845	108 534
Upplupna intäkter	60 006	154
	202 851	108 688
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 13 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	2 500 000	300 000
	2 500 000	300 000

**HSB Bostadsrättsförening Fyrhusen i Nacka**

Noter		2020-12-31	2019-12-31			
Not 14	Skulder till kreditinstitut					
			Nästa års amortering			
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp		
Stadshypotek AB	76431	0,60%	2021-09-30	25 093 667	0	
Stadshypotek AB	76432	0,65%	2022-09-30	25 093 667	0	
Stadshypotek AB	76433	0,83%	2025-09-30	25 034 666	236 000	
				<u>75 222 000</u>	<u>236 000</u>	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					74 042 000	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					49 892 333	
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.						
Ställda säkerheter						
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					75 281 000	0
Not 15	Skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld, nästa års amortering				236 000	0	
Kortfristig del av långfristig skuld, lån som omsätt nästa år				<u>25 093 667</u>	<u>0</u>	
				25 329 667	0	
Not 16	Övriga skulder					
Köp av fastighet Nacka Skarpnäs 2:22 + aktier i Fyrnäset Mark AB				0	60 900 000	
Fakturerade ej betalda insatser				0	21 838 500	
Förskott insats				0	12 015 000	
Momsskuld				19 558		
Övriga kortfristiga skulder				<u>2 402 283</u>	<u>0</u>	
				2 421 841	94 753 500	
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				304 447	16 101	
Övriga upplupna kostnader				<u>331 910</u>	<u>33 293</u>	
				636 357	49 394	

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.



HSB Bostadsrättsförening Fyrhusen i Nacka

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Bertil Jungmar

.....
Camilla Brännfors

.....
Eva Hedenskog

.....
Henrik Wahren

.....
Monika Callenholt

.....
Petrus Jansson

.....
René Lintunen

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Av föreningen vald revisor
Carl Reuterhäll

.....
Av HSB Riksförbund förordnad revisor
Joakim Häll



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 i Nacka för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorers utseende av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor utseende 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 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.

Revisor utseende av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 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 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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.

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 räkenskapsåret 2020 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorn 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 ersättningsskyldighet 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 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 revisionsssed 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 / 2021

.....
Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Carl Reuterhäll
Av föreningen vald revisor