



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Fyrhusen i Nacka

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Fyrhusen i Nacka

Org.nr: 769631-7259

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Fyrhusen i Nacka

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2022-01-01 - 2022-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Skarpnäs 2:22 i Nacka kommun.

Föreningen har sitt säte i Nacka.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	66	5 207
Parkeringar och garageplatser	67	

Föreningens fastighet är byggd 2019 och 2020, värdeår 2019 och 2020.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folsam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Bostadsrättsföreningen ingår i sex gemensamhetsanläggningar där upp till nio fastigheter och byggnader deltar. De gemensamma anläggningarna och samtliga delägande fastigheterna är belägna i Nacka kommun samt Lindingö vad gäller ledningsdragning till Käppalaverken.

De olika anläggningarna avser följande. Där GA 1-4 är gemensamma för Brf Fyrhusen, Brf Kajen och Brf Telegrafan. Ga 5-6 är gemensamma 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/övernattningsslägenhet i Brf Kajen samt ett konstverk.
4. Hiss och trapphus i ett av husen på Kajen.
5. Gångväg från Röda Vilan via Semaforvägen, trappa ner till garageplan och stora trappan ner till Kajen.
6. Teknikhus, vattenledningar, dagvattenledningar och spillvattenledningar.

Anläggningarna 1-4 förvaltas genom delägarförvaltning och 5-6 förvaltas genom Telegrafbergets Samfällighetsförening.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året höjdes årsavgifterna med 2 %.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Inget planerat underhåll har genomförts under året.

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Fyrhusen i Nacka

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
		Inget planerat underhåll pågår eller planeras eftersom det är en nyproducerad bostadsrättsförening.

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
		Inget planerat underhåll har tidigare genomförts eftersom det är en nyproducerad bostadsrättsförening.

Övriga väsentliga händelser

Översyn har gjorts av föreningens lån. Omplacering av dessa har gjorts i SHB. Städavtalet med HSB Städ har sagts upp. Nytt städavtal till lägre pris har tecknats. Översyn har gjorts av avtalet med Corepark. Debitering av el till laddplatser sker nu efter faktisk förbrukning mot tidigare till fast pris. Tillsammans med Brf Kajen har gym och bastu öppnats för föreningens medlemmar.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-23. Vid stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2022-05-23 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Petrus Jansson	Ordförande
Bertil Jungmar	Ledamot
Monika Callenholt	Ledamot
Henrik Wahren	Ledamot
Eva Hedenskog	Ledamot
Camilla Brännfors	Ledamot
René Lintunen	Ledamot

Under perioden från stämman 2022-05-23 till 2022-12-31 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Plaahn Pontus	Ordförande
Louise Sennrot	Ledamot
Marcus Lindvall	Ledamot
Marie-Louise Falk	Ledamot
Monika Callenholt	Ledamot
Katarina Palm	Ledamot
Sofia Blomberg	Ledamot
Håkan Lindal	HSB-ledamot

(Avgått under verksamhetsåret)

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Pontus Plaahn och Marcus Lindvall.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Monika Callenholt, Marie-Louise falk, Bertil Jungmar, Louise Sennrot, Camilla Brännfors, Pontus Plaahn och Petrus Jansson.

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Fyrhusen i Nacka

Revisorer

Wiktor Reuterhäll Föreningsvald ordinarie
Borevision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Eva Söderberg och Hedvig Liljeroos.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2022-08-22

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Medlemmar

Föreningen hade 103 (93) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2022 (2021). Under året har 13 (32) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste två åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2022	2021
Sparande, kr/kvm	167	282
Skuldsättning, kr/kvm	13 779	13 921
Räntekänslighet, %	22%	22%
Energikostnad, kr/kvm	218	138
Driftskostnad, kr/kvm*	515	388
Årsavgifter, kr/kvm	629	620
Totala intäkter, kr/kvm*	855	821

*Nyckeltalet beräknas från 2020 på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Övriga nyckeltal	2022	2021
Nettoomsättning i tkr	4 558	4 201
Resultat efter finansiella poster i tkr	-4 244	-3 637
Soliditet %	83%	83%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Fyrhusen i Nacka

Förklaring av nyckeltal

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrätts andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrätts andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här..

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Fyrhusen i Nacka

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

Rörelseintäkter		4 824 329
Rörelsekostnader	-	8 445 966
Finansiella poster	-	622 733
Extraordinära poster	+/-	0
Årets resultat		-4 244 370
Hyrskompensation garage		266 600
Planerat underhåll	+	0
Avskrivningar och utrangeringar	+	5 379 030
Årets sparande		868 061
Årets sparande per kvm total yta		167

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	369 150 000	0	1 177 000	478 343	-3 636 997
Reservering till fond 2022			334 000	-334 000	
Ianspråktagande av fond 2022				0	
Balanserad i ny räkning				-3 636 997	3 636 997
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					-4 244 370
Belopp vid årets slut	369 150 000	0	1 511 000	-3 492 654	-4 244 370

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-3 158 654
Årets resultat	-4 244 370
Reservering till underhållsfond	-334 000
Ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa till stämmans förfogande	-7 737 023

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-7 737 023
-------------------------	-------------------

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

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 557 729	4 200 594
Övriga rörelseintäkter	Not 2	266 600	266 600
Summa rörelseintäkter		<u>4 824 329</u>	<u>4 467 194</u>
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-2 836 964	-2 021 883
Övriga externa kostnader	Not 4	-75 935	-50 300
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-154 037	-151 080
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-5 379 030</u>	<u>-5 371 960</u>
Summa rörelsekostnader		<u>-8 445 966</u>	<u>-7 595 223</u>
Rörelseresultat		-3 621 637	-3 128 029
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	9 777	11 255
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-632 510</u>	<u>-520 222</u>
Summa finansiella poster		<u>-622 733</u>	<u>-508 968</u>
Årets resultat		-4 244 370	-3 636 997

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	434 364 609	439 743 639
		<u>434 364 609</u>	<u>439 743 639</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>434 365 109</u>	<u>439 744 139</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		800	32 765
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 407 686	915 126
Placeringskonto HSB Stockholm		2 910	2 900
Övriga fordringar	Not 10	13 146	319 714
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	399 399	306 524
		<u>2 823 941</u>	<u>1 577 029</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	500 000	2 000 000
Summa omsättningstillgångar		<u>3 323 941</u>	<u>3 577 029</u>
Summa tillgångar		<u>437 689 050</u>	<u>443 321 168</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	369 150 000	369 150 000
Yttre underhållsfond	<u>1 511 000</u>	<u>1 177 000</u>
	370 661 000	370 327 000
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-3 492 653	478 343
Årets resultat	<u>-4 244 370</u>	<u>-3 636 997</u>
	-7 737 023	-3 158 654
Summa eget kapital	<u>362 923 977</u>	<u>367 168 346</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>46 920 333</u>	<u>47 156 333</u>
	46 920 333	47 156 333
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 24 829 667	25 329 667
Leverantörsskulder	204 313	217 157
Skatteskulder	90 246	361 114
Övriga skulder	Not 15 1 903 943	2 178 312
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>816 571</u>	<u>910 239</u>
	27 844 740	28 996 489
Summa skulder	74 765 073	76 152 822
Summa eget kapital och skulder	<u>437 689 050</u>	<u>443 321 168</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-4 244 370	-3 636 997
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	5 379 030	5 371 960
Hyreskompensation garage	-266 600	-266 600
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>868 061</u>	<u>1 468 364</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	245 658	167 536
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-385 149	-15 630 830
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>728 570</u>	<u>-13 994 930</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-53 025
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-53 025</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-736 000	-2 736 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-736 000</u>	<u>-2 736 000</u>
Årets kassaflöde	-7 430	-16 783 955
Likvida medel vid årets början	2 918 026	19 701 982
Likvida medel vid årets slut	2 910 596	2 918 026

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

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.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

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.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för garaget.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % 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.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 275 156	3 229 133
Individuell mätning el	269 473	125 885
Individuell mätning vatten	114 671	76 790
Hyror	736 548	552 862
Bredband	113 528	115 167
Övriga intäkter	48 365	100 757
Bruttoomsättning	<u>4 557 741</u>	<u>4 200 594</u>
Hysesförluster	-12	0
	4 557 729	4 200 594
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Hyseskompensation garage	266 600	266 600
	<u>266 600</u>	<u>266 600</u>
Not 3 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	480 298	477 013
Reparationer	235 144	136 726
El	1 360 477	816 737
Vatten	160 826	104 831
Sophämtning	66 239	75 335
Fastighetsförsäkring	54 357	50 246
Kabel-TV och bredband	114 044	142 021
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	35 700	54 000
Förvaltningsarvoden	301 887	84 394
Övriga driftkostnader	27 991	80 580
	<u>2 836 964</u>	<u>2 021 883</u>
Not 4 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	1 514	7 858
Administrationskostnader	32 583	18 454
Extern revision	13 000	10 000
Konsultkostnader	12 306	0
Medlemsavgifter	16 532	13 988
	<u>75 935</u>	<u>50 300</u>
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	96 600	95 200
Revisionsarvode	4 830	4 760
Övriga arvoden	4 830	15 000
Löner och övriga ersättningar	10 950	0
Sociala avgifter	36 827	36 120
	<u>154 037</u>	<u>151 080</u>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	509	954
Ränteintäkter HSB placeringskonto	10	3
Ränteintäkter HSB bunden placering	9 181	10 117
Övriga ränteintäkter	77	181
	9 777	11 255
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	632 299	519 800
Övriga räntekostnader	211	422
	632 510	520 222

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	389 584 025	389 531 000
Anskaffningsvärde mark	60 900 000	60 900 000
Årets investeringar	0	53 025
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	450 484 025	450 484 025
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-10 740 386	-5 368 425
Årets avskrivningar	-5 379 030	-5 371 960
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 119 416	-10 740 386
Utgående bokfört värde	434 364 609	439 743 639
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	140 800 000	93 200 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	5 400 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	37 000 000	27 842 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	3 570 000	0
Summa taxeringsvärde	181 370 000	126 442 000
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	10 498	10 392
Övriga fordringar	2 648	309 322
	13 146	319 714
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	251 365	235 823
Upplupna intäkter	148 034	70 701
	399 399	306 524
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	500 000	2 000 000
	500 000	2 000 000

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 17	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Plaahn Pontus

.....
Louise Sennrot

.....
Marcus Lindvall

.....
Marie-Louise Falk

.....
Monika Callenholt

.....
Sofia Blomberg

.....
Håkan Lindal

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framkommer av undertecknandet

.....
Wiktorja Reuterhäll
Av föreningen vald revisor

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

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 2022.

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 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 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 från BoRevision 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.

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 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 revisionsssed 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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 revisorssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Wiktorina Reuterhäll
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Fyrhusen i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PLAAHN PONTUS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 20:34:32



MONIKA KRISTIN CALLENHOLT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-26 kl. 20:51:37



HÅKAN LINDAL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-19 kl. 09:47:29



MARIE-LOUISE FALK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-29 kl. 09:13:06



SOFIA BLOMBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-29 kl. 17:11:56



MARCUS LINDVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-29 kl. 19:52:00



LOUISE SENNROT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-30 kl. 09:41:49



WIKTORIA REUTERHÄLL

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-06-04 kl. 11:06:57



JOAKIM HÄLL BOREVISION AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-06-07 kl. 21:15:44



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Fyrhusen i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

WIKTORIA REUTERHÄLL

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-06-04 kl. 11:07:49



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-06-07 kl. 21:16:56

