



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Fyrhusen i Nacka



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Fyrhusen i Nacka med säte i Nacka org.nr. 769631-7259 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-03-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nacka kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Skarpnäs 2:22	2016-02-03	2019/2020

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m.2025-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
66	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 207
67	parkerings- och garageplatser	0
Totalt 133 objekt		5 207

Föreningens lägenheter fördelas på: 32 st 2 rok, 11 st 3 rok, 19 st 4 rok, 4 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Nacka Skarpnäs GA:19	G:A	717921-9147	10814 / 62364	Gångväg, Trappor och belysning med tillhörande anordningar
Nacka Skarpnäs GA:18	G:A		10814 / 44572	Hiss, Trappa mm
Nacka Skarpnäs GA:20	G:A	717921-9147	10814 / 62364	Ledningar för vatten, Avlopp, Brandvatten och dagvatten med tillhörande anordningar
Nacka Skarpnäs GA:15	G:A		10814 / 42211	Tomrör
Nacka Skarpnäs GA:23	G:A		10814 / 36573	Föreningslokal och övernattningsrum
Nacka Skarpnäs GA:16	G:A		10814 / 37381	Parkering
Nacka Skarpnäs GA:17	G:A		10814 / 37381	Gångbro och lokaler

Totalt 7 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Pontus Plaahn	Ordförande	2022-06-22	
Monica Söderlind	Ledamot	2023-08-17	2023-12-05
Monika Kristin Callenholt	Ledamot	2020-07-15	2023-12-05
Marie-Louise Falk	Ledamot	2022-07-05	
Louise Sennrot	Ledamot	2022-07-05	
Håkan Lindal	Ledamot	2022-07-05	2023-12-21
Agneta Svensson	Suppleant	2023-08-17	
Ewa Söderberg	Ledamot	2023-08-17	2023-12-05
Marcus Lindvall	Ledamot	2022-07-05	
Sofia Blomberg	Ledamot	2022-06-22	2023-08-17

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Louise Sennrot och Marie-Louise Falk.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Marie-Louise Falk, Louise Sennrot, Pontus Plaahn och Marcus Lindvall.

Revisorer har varit Katharina Palm som ordinarie med Sebastian Svensson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit Bertil Jungmar, Lars Carlsson och Hedvig Liljeroos, valda på föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-26 På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar varav 2 fullmakter
Extra föreningsstämma hölls 2023-12-04. På stämman deltog 42 röstberättigade medlemmar varav 7 fullmakter

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Under 2023 höjdes avgiften med 3,5% 1 januari och 3,5 % första 1 april.

Inför 2024 blev avgiftshöjningen 6%, styrelsen reserverade sig för ytterligare en höjning 6% under 2024.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2022-08-22.

Aktuell information läggs i första hand ut på våra informationstavlor och kan nås via föreningens hemsida.

Föreningen har även valt att lägga ut kortare information i våra hissar (analogt).

En extra stämma har hållit under räkenskapsåret. Julgran beställdes och sattes upp på vår gård. Föreningen har omförhandlat våra avtal med HSB och tecknat avtal med ANA Security för ytparkeringen.

Som informerade på extra stämman i december så fortsätter styrelsen arbeta med att överklaga marköverlåtelsen och har under 2024 har föreningen beviljats prövning i Svea Hovrätt i ärendet, se även not "Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut".

Föreningen har infört individuell elförbrukning på elbilplatserna/laddplatserna och på så sätt minskat föreningens elkostnader i garaget. Föreningen har installerat trygghetskameror i garaget. Föreningen har även hyrt ut ett ledigt förråd till boende.

Styrelsen har arbetat mycket med att återta felaktigt överlåten mark.

Corepark är uppsagt och omförhandlingar pågår för att förbättra villkoren.

Stora elavtalet är omförhandlat för hela föreningen, detta ger boende lägre elpriser samt lägre elkostnader totalt för föreningen.

Föreningen har lagt in pengar på sparkonton och kontinuerligt förhandlat med olika banker om att få ner våra räntor. Nytt trädgårdsavtal är tecknat. Och styrelsen har tillsammans med övriga delägare köpt in möbler etc till våra GA anläggningar.

Styrelsen har också påbörjat ett långsiktigt samarbetat med närliggande föreningar för bättre framtid för både oss och besökande på Telegrafberget. Styrelsen har själva utfört och ansvarat för snöskottningen under vintern 2023/2024 och sparar i ca 200.000:-

Mycket tid har också gått åt till boende vilket är naturligt i en ny förening som Fyrhusen. Av dessa kontakter är det många ärenden som varit i form av rena felanmälningar, vilka ska ställas direkt till HSB felanmälan via mail, hemsida eller telefon.

Mycket har också varit hanteringen av rena garantiärenden mot HSB Bostad. HSB Bostad har uppvisat stora brister på hur man hanterat alla fel efter vår 2-årsbesiktning. Efter snart två år så finns det fortfarande brister och fel i fastigheten som inte är åtgärdat, vilket är beklagligt.

Föreningen anordnade också städdag i majmånad som avslutades med korvgrillning för våra boenden.

Under 2023/2024 har vi styrelsen fått hjälp av följande boende:

Jessica Dickson Gänger – Gårdsanvarig, trädgård

Christopher Leach – Ventilation och fastighetsskötsel

Förväntad framtida utveckling

Planerade arbeten och underhåll 2024-2025

Fortsatt utredning till hur Fyrhusen kan installera laddplatser i vårt närområde.

Energibesparing i våra fastigheter.

Förebyggande åtgärder mot kriminella element i området.

Förbättra planteringar på gården och yttre ytor.

Trygghetsbelysning.

Påverka SL om att öka turtätheten med båtarna och bussarna.

Föreningen förhandlar med nytt parkeringsbolag (garage) för att öka intäkterna genom minskade förvaltnings/administrationskostnader.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Inget planerat underhåll har genomförts eftersom det är en nyproducerad bostadsrättsförening.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 103 och under året har det tillkommit 14 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 104.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	74	167	282
Skuldsättning, kr/kvm	13 696	13 779	13 921
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	13 696	13 779	13 921
Räntekänslighet, %	20	22	22
Energikostnad, kr/kvm	313	218	138
Årsavgifter, kr/kvm	770	629	620
Årsavgifter/totala intäkter, %	64	67	72
Totala intäkter, kr/kvm	991	855	821
Nettoomsättning, tkr	4 894	4 588	4 201
Resultat efter finansiella poster, tkr	-4 476	-4 244	-3 637
Soliditet, %	83	83	83

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll

per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1 . Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt och de likvida medlen ökar med 473 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 74 kr/m². För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 6 % . Då föreningens hus är nybyggt räknar vi inte med större underhålls- eller renoveringskostnader i närtid.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	369 150 000	0	0	369 150 000
Underhållsfond, kr	0	0	1 943 000	1 943 000
S:a bundet eget kapital, kr	369 150 000	0	1 943 000	371 093 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 492 653	-4 244 370	-1 943 000	-8 169 023
Årets resultat, kr	-4 244 370	4 244 370	-4 475 737	-4 475 737
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-7 737 023	0	-6 418 737	-12 644 760
S:a eget kapital, kr	361 412 977	0	-4 475 737	358 448 240

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 943 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-7 737 023
Årets resultat, kr	-4 475 737
Reservation till underhållsfond, kr	-432 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-12 644 760

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-12 644 760

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 893 589	4 546 082
Övriga rörelseintäkter	Not 3	532 552	278 247
Summa Rörelseintäkter		5 426 141	4 824 329
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 862 974	-2 808 973
Övriga externa kostnader	Not 5	-214 129	-103 926
Personalkostnader	Not 6	-146 205	-154 037
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-5 379 030	-5 379 030
Summa Rörelsekostnader		-8 602 338	-8 445 966
Rörelseresultat		-3 176 197	-3 621 637
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	23 668	9 777
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 323 209	-632 510
Summa Finansiella poster		-1 299 541	-622 733
Resultat efter finansiella poster		-4 475 737	-4 244 370
Resultat före skatt		-4 475 737	-4 244 370
Årets resultat		-4 475 737	-4 244 370

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 428 985 579 434 364 609

*Summa Materiella anläggningstillgångar***428 985 579 434 364 609**

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

500 500

*Summa Finansiella anläggningstillgångar***500 500**

Summa Anläggningstillgångar

428 986 079 434 365 109

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

2 919 800

Övriga kortfristiga fordringar

Not 10 1 874 103 2 423 742

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 367 031 399 399

*Summa Kortfristiga fordringar***2 244 053 2 823 941**

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 12 0 500 000

*Summa Kortfristiga placeringar***0 500 000**

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 13 1 520 511 0

*Summa Kassa och bank***1 520 511 0**

Summa Omsättningstillgångar

3 764 564 3 323 941

Summa Tillgångar

432 750 643 437 689 050

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	369 150 000	369 150 000
Fond för yttre underhåll	1 943 000	1 511 000
Summa Bundet eget kapital	371 093 000	370 661 000

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-8 169 023	-3 492 653
Årets resultat	-4 475 737	-4 244 370
Summa Ansamlad förlust	-12 644 761	-7 737 023

Summa Eget kapital

358 448 239	362 923 977
--------------------	--------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	24 090 666	46 920 333
Summa Långfristiga skulder		24 090 666	46 920 333

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	47 223 334	24 829 667
Leverantörsskulder		191 203	204 312
Skatteskulder		71 400	90 246
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	1 655 063	1 925 761
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 070 737	794 753
Summa Kortfristiga skulder		50 211 737	27 844 740

Summa Skulder

74 302 403	74 765 073
-------------------	-------------------

Summa Eget kapital och skulder

432 750 643	437 689 050
--------------------	--------------------

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -3 176 197 -3 621 637

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 5 379 030 5 379 030

Hyreskompensation garage -266 600 -266 600

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 5 112 430 5 112 430

Erhållen ränta 23 668 9 777

Erlagd ränta -1 323 209 -632 510

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

636 693 868 061

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 32 703 245 658

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 239 930 -385 149

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital 272 633 -139 491

Kassaflöde från den löpande verksamheten

909 326 728 570

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -436 000 -736 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -436 000 -736 000

Årets kassaflöde

473 326 -7 430

Likvida medel vid årets början 2 910 596 2 918 026

Likvida medel vid årets slut 3 383 922 2 910 596

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Uppskjuten skatt

Föreningen köpte samtliga aktier i Fyrnåset Mark AB av BÅM Holding AB som ägde fastigheten Nacka Skarpnäs 2:22 för 54 176 000 kr. I slutet av 2014 tog FAR SRS policygrupp för redovisning fram ett uttalande, RedU9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via bolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att övervärdet för aktierna förs direkt till fastigheten.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 54 176 000 kr. 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.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter	3 486 177	3 275 156
	Hyror garage och parkeringsplatser	708 506	708 291
	Individuell mätning el och vatten	527 353	384 144
	Bredband	114 048	113 528
	Övriga intäkter	57 505	64 975
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 893 589	4 546 094
	Hyresbortfall	0	-12
	<i>Summa</i>	0	-12
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 893 589	4 546 082
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Statligt Elstöd	250 319	0
	Hyreskompensation Garage och övriga intäkter	282 233	278 247
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	532 552	278 247
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-393 165	-464 410
	Snö och halk-bekämpning	-44 590	-15 888
	Reparationer	-176 964	-229 580
	Försäkringskostnader	0	-5 564
	El	-1 506 256	-1 360 476
	Uppvärmning	0	0
	Vatten	-123 550	-160 826
	Sophämtning	-106 596	-66 239
	Fastighetsförsäkring	-61 077	-54 357
	Kabel-TV och bredband	-114 044	-114 044
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-35 154	-35 700
	Förvaltningsavtalskostnader	-301 577	-301 887
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 862 974	-2 808 973

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-42 102	-5 677
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-80 981	-1 514
	Administrationskostnader	-36 428	-30 203
	Extern revision	-14 000	-13 000
	Konsultkostnader	0	-12 306
	Medlemsavgifter	-15 260	-16 532
	Föreningsverksamhet	-8 588	-18 552
	Övriga förvaltningskostnader	-16 769	-6 141
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-214 129	-103 926
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-106 000	-112 380
	Revisionsarvode	-5 250	-4 830
	Sociala avgifter	-34 955	-36 827
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-146 205	-154 037
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	896	509
	Ränteintäkter HSB bunden placering	8	9 191
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	22 764	77
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	23 668	9 777
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 322 338	-632 299
	Övriga räntekostnader	-871	-211
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 323 209	-632 510

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	389 531 000	389 531 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	60 900 000	60 900 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	53 025	53 025
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	450 484 025	450 484 025
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-16 119 416	-10 740 386
	Årets avskrivningar	-5 379 030	-5 379 030
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-21 498 446	-16 119 416
	Utgående redovisat värde	428 985 579	434 364 609
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	140 800 000	140 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 570 000	3 570 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	37 000 000	37 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	181 370 000	181 370 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	75 281 000	75 281 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	75 281 000	75 281 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 863 411	2 410 596
	Övriga fordringar	10 692	13 146
	Summa Övriga fordringar	1 874 103	2 423 742
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	367 031	399 399
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	367 031	399 399
Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	0	500 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	0	500 000

Not 13	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Handelbanken	763 776	0
	Handelsbanken	756 735	0
	<i>Summa Kassa och bank</i>	1 520 511	0

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31	
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>
			<i>Belopp</i>
			<i>Nästa års amortering</i>
	Stadshypotek AB	0,83%	2025-09-30
			24 326 666
			236 000
	Stadshypotek AB	4,6%	2024-10-02
			24 393 667
			0
	Stadshypotek AB	0,65%	2024-09-30
			22 593 667
			0
			71 314 000
			236 000

Långfristig del	24 090 666
Nästa års amortering av långfristig skuld	236 000
Lån som ska konverteras inom ett år	46 987 334
Kortfristig del	47 223 334
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	236 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	944 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,06%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31	
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>
			<i>Belopp</i>
			<i>Nästa års amortering</i>
	Stadshypotek AB	0,83%	2025-09-30
			24 326 666
			236 000
	Stadshypotek AB	4,6%	2024-10-02
			24 393 667
			0
	Stadshypotek AB	0,65%	2024-09-30
			22 593 667
			0
			71 314 000
			236 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	236 000
Lån som ska konverteras inom ett år	46 987 334
Kortfristig del	47 223 334

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	25 855	17 959
	Källskatt	0	3 285
	Hyreskompensation garage år 5-10	1 599 600	1 866 200
	Övriga kortfristiga skulder	29 608	38 317
	<i>Summa Övriga skulder</i>	1 655 063	1 925 761

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	340 247	324 652
	Upplupna räntekostnader	280 344	0
	Övriga upplupna kostnader	450 146	470 101
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 070 737	794 753

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I ärendet kring markfrågan har föreningen blivit beviljad prövningstillstånd Svea Hovrätt.
Yttranden kring markfrågan ska besvaras av HSB Fyrhusen i Nacka senast den 4:e juni 2024.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

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 2023.

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 2023 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 2023 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. 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 trygghande 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

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Katharina Palm
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-06-01 kl. 09:01:03



MARIE-LOUISE FALK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-01 kl. 12:55:35



MARCUS LINDVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-03 kl. 10:11:01



LOUISE SENNROT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-01 kl. 09:10:45



CATHARINA PALM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-06-04 kl. 08:14:56



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-04 kl. 21:07:41



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Fyrhusen i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CATHARINA PALM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-06-04 kl. 12:04:33



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-04 kl. 21:07:24

