



# HSB BRF FYRHUSEN ÅRSREDOVISNING 2018



HSB – där möjligheterna bor

# Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, ”hyran” gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt ”äger” du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en ”i tiden obegränsad nyttjanderätt” till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

**Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.**

*På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.*



HSB – där möjligheterna bor

## HSB bostadsrättsförening Fyrhusen

### KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

Samtliga medlemmar i HSB brf Fyrhusen kallas till ordinarie föreningsstämma

**Tid:** Onsdagen den 26 juni 2019 kl: 18:30  
**Plats:** HSB Stockholm  
**Adress:** Fleminggatan 41  
**Lokal:** HSB Salen

Förtäring serveras från kl.: 18:00

*Vid stämman kommer enbart bokslut för verksamhetsåret 2018 behandlas.  
En extra föreningsstämma kommer hållas efter att inflyttningen har påbörjats dvs under vintern 2020 och vid denna stämma kommer vi välja 2 ledamöter och 1 suppleant till styrelsen från er boende, samt samarbetskommitté, valberedning och revisor.*

#### DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande.
3. Anmälan av ordförandens val av protokollförare.
4. Godkännande av röstlängd.
5. Frågan om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet.
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsen ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter

18. Val av samarbetskommitté
19. Beslut om antal revisorer och suppleanter
20. Val av revisor/er och suppleanter
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. Föreningsstämmans avslutande.

### REGLER FÖR RÖSTRÄTTEN

På föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst

Medlem som inte betalt förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får medföra ett valfritt biträde.

Välkommen till ordinarie föreningsstämma!

***Styrelsen***



Org Nr: 769631-7259

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Fyrhusen i Nacka

Org.nr: 769631-7259

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31



# 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 2018-01-01 – 2018-12-31

## Verksamheten

### *Allmänt om verksamheten*

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

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

### *Föreningens fastigheter*

Försäljning och produktion har startat under verksamhetsåret.

Föreningen har sitt säte i Nacka.

Då fastigheten inte är uppförd finns ingen fastighetsförsäkring.

Föreningen har förvärvat fastigheten Skarpnäs 2:22

### *Styrelse*

Styrelsen har haft följande sammansättning fram till ordinarie föreningsstämma den 6 december 2018.

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

Efter den ordinarie föreningsstämman har styrelsen följande sammansättning:

Ordförande	Fredrik Berg
Vice ordförande	Tomas Hansson
Sekreterare	Camilla Brännfors
Ledamot	René Lintunen
Ledamot	Tomas Berggren
Suppleant	Eva Hedenskog
Suppleant	Ulrika Gustavsson

### ***Revisorer***

Följande personer varit valda som revisorer:

Kenneth Strömberg  
BoRevision AB

Föreningsvald ordinarie  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

### ***Firmatecknare***

Firmatecknare har fram till ordinarie föreningsstämma den 6 december varit Thomas Karlsson, Tomas Hansson, Camilla Brännfors och Katarina Helin, två i förening.

Efter den ordinarie föreningsstämman har Fredrik Berg, Tomas Hansson, Camilla Brännfors och René Lintunen varit firmatecknare två i förening

### ***Sammanträden***

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

### ***Extra Föreningsstämma***

Den 6 december 2018 genomfördes den ordinarie föreningsstämman.

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### ***Årsavgifter***

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

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

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

### ***Avtal Corepark***

Avtal är tecknat med Corepark som avseende parkeringsdriften för garaget i fastigheten.

### ***Avtal mätinsamlingsleverantör***

Avtal är tecknat med Home Solution avseende mätinsamling avseende förbrukning av el och varmvatten.

### ***Avtal Bredbandsleverantör***

Avtal är tecknat med Bredbandsbolaget avseende fiber och triple play.

## **Medlemsinformation**

### ***Medlemmar***

Föreningen hade sju medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018.

## **Ekonomi**

Ingen verksamhet förekom under året





## Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	0	0	0	718
Reservering till fond 2018				0	
Ianspråktagande av fond 2018				0	
Balanserad i ny räkning				718	-718
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					5 232
Belopp vid årets slut	0	0	0	718	5 232

## Förslag till disposition av årets resultat

### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	718
Årets resultat	5 232
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>5 950</b>

### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	5 950
-------------------------	-------

NA

**HSB Bostadsrättsförening Fyrhusen i Nacka**

	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>	
<b>Resultaträkning</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	
<b>Rörelseintäkter</b>			
<b>Rörelsekostnader</b>			
Summa rörelsekostnader	0	0	
<b>Rörelseresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i dotterbolag	Not 1	0	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 2	6 708	941
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 3	0	-21
Summa finansiella poster		6 708	920
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>6 708</b>	<b>920</b>
Skatt på årets resultat		-1 476	-202
<b>Årets resultat</b>		<b>5 232</b>	<b>718</b>

na

**HSB Bostadsrättsförening Fyrhusen i Nacka**

<b>Balansräkning</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 4	<u>60 900 000</u>	<u>60 900 000</u>
		60 900 000	60 900 000
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 5	<u>50 500</u>	<u>50 500</u>
		50 500	50 500
Summa anläggningstillgångar		<u>60 950 500</u>	<u>60 950 500</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Stockholm		296 303	379 786
Placeringskonto HSB Stockholm		100 113	100 013
Övriga fordringar	Not 6	165 050 046	49 690 400
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 7	<u>713</u>	<u>621</u>
		165 447 174	50 170 820
Kortfristiga placeringar	Not 8	1 400 000	1 100 000
Summa omsättningstillgångar		<u>166 847 174</u>	<u>51 270 820</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>227 797 674</u></b>	<b><u>112 221 320</u></b>

**HSB Bostadsrättsförening Fyrhusen i Nacka**

<b>Balansräkning</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	718	0
Årets resultat	5 232	718
	<u>5 950</u>	<u>718</u>
Summa eget kapital	<u>5 950</u>	<u>718</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 9 164 343 006	49 000 000
Leverantörsskulder	900	0
Skatteskulder	87 818	90 602
Övriga skulder	Not 10 <u>63 360 000</u>	<u>63 130 000</u>
	<u>227 791 724</u>	<u>112 220 602</u>
Summa skulder	227 791 724	112 220 602
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>227 797 674</u></b>	<b><u>112 221 320</u></b>

14



## HSB Bostadsrättsförening Fyrhusen i Nacka

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

#### Inkomstskatt

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

#### Fastigheten

Föreningen köpte samtliga aktier i 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.

*W*

**HSB Bostadsrättsförening Fyrhusen i Nacka**

<b>Noter</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Not 1 Resultat från andelar i dotterföretag</b>		
Värdeöverföring från dotterbolag, RedU9	0	54 126 000
Nedskrivning av aktier i dotterbolag, RedU9	0	-54 126 000
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Not 2 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	90	58
Ränteintäkter HSB placeringskonto	100	13
Ränteintäkter HSB bunden placering	6 518	871
	<u>6 708</u>	<u>941</u>
<b>Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Övriga räntekostnader	0	21
	<u>0</u>	<u>21</u>

**HSB Bostadsrättsförening Fyrhusen i Nacka**

<b>Noter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Not 4 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde mark	60 900 000	0
Årets investeringar fastigheten Nacka Skarpnäs 2:22	0	6 774 000
Värdeöverföring från dotterbolag, Fyrnåset Mark AB	0	54 126 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>60 900 000</b>	<b>60 900 000</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>60 900 000</b>	<b>60 900 000</b>
<b>Not 5 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	50 500	0
Årets investeringar	0	500
Årets investeringar aktier i Fyrnåset Mark AB		54 176 000
Nedskrivning av aktier i Fyrnåset Mark AB	0	-54 126 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>50 500</b>	<b>50 500</b>
Aktier i Fyrnåset Mark AB	50 000	50 000
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 6 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
HSB Bostad Byggnadskreditiv	164 343 006	49 000 000
HSB Bostad Förskott	620 000	600 000
HSB Bostad Eventuell fastighetsskatt tax 2018	0	90 400
HSB Bostad Eventuell fastighetsskatt tax 2019	86 140	0
HSB Bostad Övriga fordringar	900	0
	<b>165 050 046</b>	<b>49 690 400</b>
<b>Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Upplupna intäkter	713	621
	<b>713</b>	<b>621</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 8 Kortfristiga placeringar</b>		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	1 400 000	1 100 000
	<b>1 400 000</b>	<b>1 100 000</b>
<b>Not 9 Skulder till kreditinstitut</b>		
Byggnadskreditiv	164 343 006	49 000 000
	<b>164 343 006</b>	<b>49 000 000</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	75 281 000	75 281 000
<b>Not 10 Övriga skulder</b>		
Köp av fastighet Nacka Skarpnäs 2:22 + aktier i Fyrnåset Mark AB	60 950 000	60 950 000
Förskott insats	2 410 000	2 180 000
	<b>63 360 000</b>	<b>63 130 000</b>



**HSB Bostadsrättsförening Fyrhusen i Nacka**

**Noter**

**2018-12-31**

**2017-12-31**

**Not 11 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 5/5-2019

Fredrik Berg

Tomas Hansson

Camilla Brännfors

Rene Lintunen

Ulrika Gustavsson

Vår revisionsberättelse har 2019-06-11

lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

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 år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Fyrhusen i Nacka för år 2018 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 överträdelse 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 11 juni 2019



Joakim Häll

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor

**Kenneth Strömberg**  
Smådalarövägen 19  
137 70 Dalarö



# Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort .....

Datum .....

Fullmakt för .....

att företräda bostadsrättshavaren .....

Lägenhetsnummer ..... i brf .....

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande) .....

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)



# Ordlista

**Årsredovisning:** Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

**Förvaltningsberättelse:** Den del av årsredovisningen som i *text* förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

**Den ekonomiska redovisningen,** bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

**Resultaträkningen** visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

**Balansräkningen** visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

**Anläggningstillgångar** är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

**Avskrivningar:** Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

**Omsättningstillgångar** kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

**Kortfristiga skulder** är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

**Likviditet** är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

**Skulder:** Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

**Fond för yttre underhåll:** Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

**Fond för inre underhåll:** I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

**Ansvarsförbindelser** är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

**Ställda pant** avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.



**HSB – där möjligheterna bor**