



# HSB BRF FYRHUSEN ÅRSREDOVISNING 2019



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, driftkostnader 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 Stockhoms 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 i Nacka**

### **KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA**

Samtliga medlemmar i HSB brf Fyrhusen i Nacka kallas till ordinarie föreningsstämma

**Tid: måndagen den 15 juni 2020 kl.: 17:30**

**Plats: Ute på gården, om vädret tillåter. Vid dåligt väder genomför vi stämman i ert garage**

Just nu bedömer Folkhälsomyndigheten att risken för smittspridning av Corona, covid-19, som mycket hög i Sverige och med anledning av detta så har styrelsen beslutat att årets föreningsstämma genomförs utomhus och på bostadsrättsföreningens gård om vädret tillåter det, om det regnar så genomför vi stämman nere i garaget.

**Varje deltagare får själv ta med en stol till stämman och vi rekommenderar att enbart en person per hushåll deltar på stämman för att undvika smittspridning.**

Det är mycket viktigt att man inte deltar på föreningsstämman om man känner sig sjuk eller tillhör en riskgrupp och istället lämnar en fullmakt till ett ombud som deltar på föreningsstämman

Vid stämman kommer vi välja två ordinarie ledamöter och en suppleant till styrelsen som även består av tjänsteman, vi kommer även välja en samarbetskommitté, revisor och valberedning. Är ni intresserad av att ingå i styrelsen eller av ett övrigt uppdrag så meddela det till [camilla.brannfors@hsb.se](mailto:camilla.brannfors@hsb.se)



HSB – där möjligheterna bor

## **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. Medlem får företrädas av valfritt ombud. 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

2019-01-01 - 2019-12-31





# 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 2019-01-01 – 2019-12-31

## 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*

Föreningen har sitt säte i Nacka.

Föreningen har förvärvat fastigheten Skarpnäs 2:22

Bostadsrättsföreningen har försäkrat sin fastighet hos Folksam. I försäkringen ingår Bostadsrättstillägg.

Försäljning och produktion har pågått under verksamhetsåret.

### *Styrelse*

Styrelsen har haft följande sammansättning från och med ordinarie föreningsstämma den 6 december 2018.

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

Efter den ordinarie föreningsstämman den 26 juni 2019 har styrelsen följande sammansättning:

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



**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 26 juni 2019 varit Fredrik Berg, Tomas Hansson, Camilla Brännfors och René Lintunen två i förening.

Efter den ordinarie föreningsstämman den 26 juni 2019 har Petrus Jansson, Tomas Hansson, Camilla Brännfors och René Lintunen varit firmatecknare två i förening

**Sammanträden**

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

**Ordinarie föreningsstämma**

Den 26 juni 2019 genomfördes den ordinarie föreningsstämman.

**Gemensamhetsanläggning**

Totalt kommer sex gemensamhetsanläggningar bildas där nio fastigheter och byggnader kommer att delta i gemensamhetsanläggningen och samtliga delägare är belägna i Nacka Kommun

**Gemensamhetsanläggning 1**

Där kommer gångväg, trappor och belysning ingå

**Gemensamhetsanläggning 2**

Här kommer ledningar för vatten, avlopp, brand, vatten och dagvatten ingå

**Gemensamhetsanläggning 3**

I denna anläggning kommer tomrör och fiber ingå

**Gemensamhetsanläggning 4**

Här kommer parkering och parkeringar på gångväg med tillhörande skyltning, markering och avgränsningar ingå

**Gemensamhetsanläggning 5**

I denna anläggning kommer gångbro, terrass, lokaler för bastu, gym och övernattningsrum ingå

**Gemensamhetsanläggning 6**

Här kommer hiss, trapphall och entré ingå



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### *Genomfört och planerat underhåll*

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

### *Avtal enhetsmätning el och vatten*

Avtal är tecknat med Home Solutions avseende enhetsmätning av el och vatten

### *Avtal HSB Stockholm*

Avtal är tecknat med HSB Stockholm avseende fastighetsskötsel, drift och energi, ekonomisk förvaltning och rådgivning förvaltartjänster

### *Avtal bredbandsnät*

Avtal är tecknat med Telenor avseende bredband

### *Ekonomisk plan*

Den ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket den 11 mars 2019

### *Stiftelsen HSB Garantifond*

Avtal är undertecknat avseende Stiftelsen HSB Garantifond

### *Inflyttning*

Inflyttningen i projektet påbörjas den 10 december 2019 och sista inflyttningen är 2 september 2020

## Medlemsinformation

### *Medlemmar*

Föreningen hade nio medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019.

## Ekonomi

### Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>718</b>	<b>5 232</b>
Upplåtelser	57 361 500	0			
Balanserat i ny räkning				5 232	-5 232
Årets resultat					-28 726
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>57 361 500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 950</b>	<b>-28 726</b>

## Förslag till disposition av årets resultat

### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	5 950
Årets resultat	- 28 726
Reservering till underhållsfond	0
Ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa till stämmans förfogande	- 22 775

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	- 22 775
-------------------------	----------

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

**HSB Bostadsrättsförening Fyrhusen i Nacka**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	29 908	0
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-61 725	0
Övriga externa kostnader	Not 3	<u>-11 328</u>	<u>0</u>
Summa rörelsekostnader		-73 053	0
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-43 145</b>	<b>0</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	<u>14 417</u>	<u>6 708</u>
Summa finansiella poster		14 417	6 708
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-28 728</b>	<b>6 708</b>
Skatt på årets resultat		2	-1 476
<b>Årets resultat</b>		<b>-28 726</b>	<b>5 232</b>

ba

**HSB Bostadsrättsförening Fyrhusen i Nacka**

<b>Balansräkning</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 5	60 900 000	60 900 000
Pågående nyanläggningar	Not 6	53 009 000	0
		<u>113 909 000</u>	<u>60 900 000</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 7	500	50 500
		<u>500</u>	<u>50 500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>113 909 500</u>	<u>60 950 500</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		38 797 288	0
Avräkningskonto HSB Stockholm		5 323 604	296 303
Placeringskonto HSB Stockholm		2 100 739	100 113
Övriga fordringar	Not 8	260 010 020	165 050 046
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	108 688	713
		<u>306 340 340</u>	<u>165 447 174</u>
Kortfristiga placeringar	Not 10	300 000	1 400 000
Summa omsättningstillgångar		<u>306 640 340</u>	<u>166 847 174</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>420 549 840</u></b>	<b><u>227 797 674</u></b>

20

**HSB Bostadsrättsförening Fyrhusen i Nacka**

<b>Balansräkning</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	57 361 500	0
	<u>57 361 500</u>	<u>0</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	5 950	718
Årets resultat	-28 726	5 232
	<u>-22 775</u>	<u>5 950</u>
Summa eget kapital	<u>57 338 725</u>	<u>5 950</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 267 997 020	164 343 006
Leverantörsskulder	91 385	900
Skatteskulder	319 816	87 818
Övriga skulder	Not 12 94 753 500	63 360 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 49 394	0
	<u>363 211 115</u>	<u>227 791 724</u>
Summa skulder	363 211 115	227 791 724
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>420 549 840</u></b>	<b><u>227 797 674</u></b>

W



## 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.

#### 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.

*ny*



**HSB Bostadsrättsförening Fyrhusen i Nacka**

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	29 908	0
Bruttoomsättning	29 908	0
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetskötsel och lokalvård	10 650	0
Reparationer	30 156	0
Sophämtning	2 200	0
Fastighetsförsäkring	5 753	0
Fastighetskatt och fastighetsavgift	204	0
Förvaltningsarvoden	6 654	0
Övriga driftkostnader	6 108	0
	<b>61 725</b>	<b>0</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	1 003	0
Administrationskostnader	2 325	0
Medlemsavgifter	8 000	0
	<b>11 328</b>	<b>0</b>
<b>Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	786	90
Ränteintäkter HSB placeringskonto	626	100
Ränteintäkter HSB bunden placering	13 005	6 518
	<b>14 417</b>	<b>6 708</b>

NA

**HSB Bostadsrättsförening Fyrhusen i Nacka**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
<b>Not 5 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde mark	60 900 000	60 900 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>60 900 000</b>	<b>60 900 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>60 900 000</b>	<b>60 900 000</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	32 000 000	0
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	26 000 000	22 600 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>58 000 000</b>	<b>22 600 000</b>
<b>Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Årets investeringar	53 009 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>53 009 000</b>	<b>0</b>
<b>Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	50 500	50 500
Likvidering av aktier i Fyrnåset Mark AB	-50 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>50 500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 8 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
HSB Bostad Byggnadskreditiv	259 138 020	164 343 006
HSB Bostad Förskott	640 000	620 000
HSB Bostad Eventuell fastighetsskatt tax 2019	0	86 140
HSB Bostad Eventuell fastighetsskatt tax 2020	232 000	0
HSB Bostad Övriga fordringar	0	900
	<b>260 010 020</b>	<b>165 050 046</b>
<b>Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	108 534	0
Upplupna intäkter	154	713
	<b>108 688</b>	<b>713</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 10 Kortfristiga placeringar</b>		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	300 000	1 400 000
	<b>300 000</b>	<b>1 400 000</b>

NA

**HSB Bostadsrättsförening Fyrhusen i Nacka**

<b>Noter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Not 11 Skulder till kreditinstitut</b>		
Byggnadskreditiv	267 997 020	164 343 006
	<b>267 997 020</b>	<b>164 343 006</b>
<b>Not 12 Övriga skulder</b>		
Köp av fastighet Nacka Skarpnäs 2:22 + aktier i Fyrnäset Mark AB	60 900 000	60 950 000
Fakturerade ej betalda insatser	21 838 500	0
Förskott insats	12 015 000	2 410 000
	<b>94 753 500</b>	<b>63 360 000</b>
<b>Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Förutbetalda hyror och avgifter	16 101	0
Övriga upplupna kostnader	33 293	0
	<b>49 394</b>	<b>0</b>

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

na

**HSB Bostadsrättsförening Fyrhusen i Nacka****Noter****2019-12-31****2018-12-31****Not 14 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

1/5/2020

Camilla Brännfors

Petrus Jansson

René Lintunen

Ulrika Gustavsson

Tomas Hansson

Vår revisionsberättelse har 2020-05-28 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 räkenskapsåret 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred 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 revisorsred 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 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 revisionsred 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 revisionsred 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 2019 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 28/5- 2020

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

.....  
Kenneth Strömberg  
Av föreningen vald revisor



HSB - där möjligheterna bor

# FULLMAKT FÖRENINGSTÄMMA

Varje medlem har en röst på föreningsstämma. 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.

Styrelsen har, oaktat vad som anges i föreningens stadgar och med stöd i ny tillfällig lagstiftning, beslutat att medlem kan företrädas av valfritt ombud och att ombud kan företräda obegränsat antal medlemmar.

Detta beslut gäller för föreningsstämma som genomförs under perioden 2020-04-15 tom 2020-12-31.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller som längst till 2020-12-31.

Ort ..... Datum .....

Fullmakt för .....

att företräda bostadsrättshavaren .....

Lägenhetsnummer ..... i brf .....

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande) .....

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)





# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det 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 som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



**HSB – där möjligheterna bor**