

# Årsredovisning 2020

HSB:S BRF FYREN I NACKA

769608-0477



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR HSB:S BRF FYREN I NACKA

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

## INNEHÅLL:

## SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



# KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
RESULTATRÄKNING	I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
BALANSRÄKNING	Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
NOTER	I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

#### Fastigheten

Föreningen har 51 lägenheter och 14 förråd för uthyrning. Utöver det har samtliga lägenheter ett varsitt förråd.

Samtliga lägenheter har bredbandsanslutning.

#### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret

#### Styrelsens sammansättning

Nina Sandström	Ordförande
Erik Löwenfeldt	Vice Ordförande
Susanne Jonasson	Ekonomi
Åsa Näsmann	Sekreterare
Håkan von Matérn	Ledamot
Haakon Vislie	Fastighet
Magdalena Sjödin Larsson	Kommunikation

Ann-Sofie Rickby	HSB-representant
------------------	------------------

#### Valberedning

Linus Hedén och Mikael Ahlström

#### Revisorer

Stefan Andersson	Revisor	Föreningsvald
Ola Trane	Revisor	Borevision

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-25. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Föreningen har varit representerad i området   genom styrelsen.

### Föreningsinformation

#### Aktiviteter

Städdagen under våren hoppade vi över pga Covid-19. Medlemmarna fick enskilt utföra städning under våren.

Vi anordnade en höststäddag med distans.

I slutet av augusti fiskade vi kräftor som sedan alla fick avnjuta på egen hand.

#### Utfört underhåll

Sedvanligt underhåll enligt underhållsplanen har genomförts under året

I övrigt har samfälligheten i samarbete med berörda föreningar genomfört en status undersökning av befintliga grundstolpar i de hus och bryggor som ligger i eller invid vattnet. Dessbättre visade det sig att stolparna i vår förening inte är påverkade och behöver därför inte åtgärdas. Vi behöver dock undersöka ytterligare under 2021.

Byte av trapp och räcken vid vattnet mellan Vackra kullans väg 3 och 5. Målning av räcke sker våren 2021.

Reparationer av träplank i anslutning till lägenheter har också genomförts under året.

#### Planerade underhåll

Vi har satt igång besiktningar av våra fastigheter som underlag för en ny digital underhållsplan. Vi har en del utredningar av diverse problem att utföra under 2021. Dessa behöver ses över samt prioriteras om när vi fått en ny underhållsplan.

Vi planerar att byta kodlåsen på alla våra fastigheter.

Puts har lossnat från en del ytterväggar och vi har upptäckt fuktskador på fasaden på flera av våra fastigheter. Detta är akuta problem och kommer att åtgärdas under året.

Trapphusmålning och byte av golv var planerat att ske i 2 av våra fastigheter, Järla sjöbrinken 10 och Järla Sjöpir 9. Vi behöver vänta in underhållsplanen för att ta beslut om och när vi kan genomföra dessa.

Vi har en plan att ta bort de röda plexiglasskvivorna som riskerar att falla ner under 2021. Senare hoppas vi kunna utföra underhåll för att snygga till detta.

#### Ekonomi

Föreningens firma har tecknats av styrelsen två i förening.

### Förvaltning

Ekonomisk förvaltare sedan 2011-01-01 är Nabo Group (Tidigare Hem & Fastighet) Teknisk förvaltare sedan 2011-01-01 är Habitek AB (Tidigare MFS). Trappstädning samt städning av soprum och bastulokal har under året utförts av Städpoolen

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 79 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 8 överlätelser.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	2 633	2 646	2 640	2 525
Resultat efter fin. poster	-701	-593	-832	-1 559
Soliditet, %	89	89	89	85
Yttre fond	959	916	807	698
Taxeringsvärde	100 000	100 000	82 396	82 396
Bostadsyta, kvm	4 457	4 456	4 456	4 456
Årsavgift per kvm bostadsrätskyta, kr	552	552	555	553
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 289	3 380	3 386	4 595
Genomsnittlig skuldränta, %	1,03	0,87	0,69	1,32
Belåningsgrad, %	10,75	10,97	10,90	14,69

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

		Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
	2019-12-31			
Insatser	127 064	-	-	127 064
Fond, yttre underhåll	916	-	43	959
Balanserat resultat	-4 568	-593	-43	-5 204
Årets resultat	-593	593	-701	-701
<b>Eget kapital</b>	<b>122 819</b>	<b>0</b>	<b>-701</b>	<b>122 118</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 204
Årets resultat	<u>-701</u>
Totalt	<b>-5 905</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	109
Att från yttre fond i anspråk ta	-228
Balanseras i ny räkning	<u>-5 786</u>
	<b>-5 905</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		2 633	2 646
Rörelseintäkter		0	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 633</b>	<b>2 646</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-7	-1 892	-1 727
Övriga externa kostnader	8	-141	-236
Personalkostnader	9	-120	-116
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 029	-1 029
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 182</b>	<b>-3 108</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-549</b>	<b>-462</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-153	-131
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-153</b>	<b>-131</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-701</b>	<b>-593</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-701</b>	<b>-593</b>

# Balansräkning

Not 2020-12-31 2019-12-31

## TILLGÅNGAR

### ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnad och mark	11	136 325	137 354
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>136 325</b>	<b>137 354</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Långfristiga värdepappersinnehav	13	1	1
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1</b>	<b>1</b>

### SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

**136 326** **137 354**

### OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

#### Kortfristiga fordringar

Kund- och avgiftsfordringar		11	-4
Övriga fordringar	14	1 253	1 157
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	113	235
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 376</b>	<b>1 389</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank		1	1
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1</b>	<b>1</b>

### SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

**1 378** **1 390**

### SUMMA TILLGÅNGAR

**137 703** **138 745**

# Balansräkning

Not 2020-12-31 2019-12-31

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

### EGET KAPITAL

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	127 064	127 064
Fond för yttre underhåll	959	916
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>128 023</b>	<b>127 980</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-5 204	-4 568
Årets resultat	-701	-593
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-5 905</b>	<b>-5 161</b>

<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	<b>122 118</b>	<b>122 819</b>
---------------------------	----------------	----------------

### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	16	14 661	14 661
Övriga långfristiga skulder		2	2
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 663</b>	<b>14 663</b>

### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		0	400
Leverantörsskulder		466	361
Skatteskulder		0	8
Övriga kortfristiga skulder		2	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	455	492
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>923</b>	<b>1 262</b>

<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>137 703</b>	<b>138 745</b>
---------------------------------------	----------------	----------------

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för HSB:s Brf Fyren i Nacka har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
Fastighetsförbättringar	2,5-3,33 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttra underhåll

Reservering till föreningens fond för yttra underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttra underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Hyresintäkter, lokaler	81	83
Årsavgifter, bostäder	2 460	2 460
Övriga intäkter	92	102
<b>Summa</b>	<b>2 633</b>	<b>2 646</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	52	36
Fastighetsskötsel	52	109
Snöskottning	0	15
Städning	58	57
Trädgårdsarbete	5	34
<b>Summa</b>	<b>168</b>	<b>251</b>
NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Reparationer	269	46
<b>Summa</b>	<b>269</b>	<b>46</b>
NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Järla sjö projekt	228	66
<b>Summa</b>	<b>228</b>	<b>66</b>
NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	168	198
Sophämtning	60	45
Uppvärmning	461	482
Vatten	177	167
<b>Summa</b>	<b>866</b>	<b>893</b>
NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	77	80
Fastighetsförsäkringar	51	46
Fastighetsskatt	29	109
Kabel-TV	44	41
Samfällighet	161	196
<b>Summa</b>	<b>361</b>	<b>472</b>
NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	2	0
Juridiska kostnader	0	76
Kameral förvaltning	57	59
Revisionsarvoden	23	24
Övriga förvaltningskostnader	58	77
<b>Summa</b>	<b>141</b>	<b>236</b>

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Sociala avgifter	25	25
Styrelsearvoden	95	91
<b>Summa</b>	<b>120</b>	<b>116</b>
NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	153	131
<b>Summa</b>	<b>153</b>	<b>131</b>
NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>146 100</b>	<b>146 100</b>
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>146 100</b>	<b>146 100</b>
 <b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	 <b>-8 747</b>	 <b>-7 718</b>
Årets avskrivning	-1 029	-1 029
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-9 775</b>	<b>-8 747</b>
 <b>Utgående restvärde enligt plan</b>	 <b>136 325</b>	 <b>137 354</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>23 623</i>	<i>23 623</i>
 <b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	63 000	63 000
Taxeringsvärde mark	37 000	37 000
<b>Summa</b>	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
 <b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	 <b>33</b>	 <b>33</b>
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>33</b>	<b>33</b>
 <b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	 <b>-33</b>	 <b>-33</b>
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-33</b>	<b>-33</b>
 <b>Utgående restvärde enligt plan</b>	 <b>= 0</b>	 <b>= 0</b>

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
Aktier och andelar	1	1
<b>Summa</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Klientmedelskonto NABO	1 218	1 157
Skattefordringar	34	0
<b>Summa</b>	<b>1 253</b>	<b>1 157</b>

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	19	19
Försäkringspremier	53	51
Förvaltning	22	14
Kabel-TV	11	11
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	140
<b>Summa</b>	<b>113</b>	<b>235</b>

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag 2020-12-31	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Nordea Hypotek	2019-02-15	0,53 %		7 591
Nordea Hypotek	2022-01-19	1,05 %	7 471	
Nordea Hypotek	2019-01-16	0,90 %		7 471
Nordea	2023-02-15	0,82 %	7 191	
<b>Summa</b>			<b>14 661</b>	<b>15 061</b>

*Varav kortfristig del* 0

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lån som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.  
Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Beräknat revisionsarvode	15	15
El	12	18
Fastighetsskötsel	4	4
Förutbetalda avgifter/hyror	216	220
Löner	91	91
Sociala avgifter	20	20
Uppvärmning	62	63
Utgiftsräntor	34	19
Vatten	0	42
<b>Summa</b>	<b>455</b>	<b>492</b>

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	23 090	23 090
<b>Summa</b>	<b>23 090</b>	<b>23 090</b>

# Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_  
Ort och datum

---

Ann-Sofie Rickby  
HSB Representant

---

Susanne Jonasson  
Ledamot

---

Åsa Näsmann  
Ledamot

---

Haakon Vislie  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

---

Borevision  
Ola Trane  
Revisor

---

Erik Löwenfeldt  
Ledamot

---

Nina Sandström  
Ordförande

---

Håkan von Matérn  
Ledamot

---

Magdalena Sjödin Larsson  
Ledamot

---

Stefan Andersson  
Internrevisor

## Verification

Transaction ID	ByNAWNxvu-HyxN0-VgP_
Document	HSB s Brf Fyren i Nacka, 769608-0477 - Ej undertecknad årsredovisning 2020.pdf
Pages	15
Sent by	Lena Warneby

## Signing parties

Nina Sandström	nina.sandstorm@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Ann-Sofie Rickby	annsofie.rickby@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Erik Löwenfeldt	erik.lowenfeldt@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Haakon Vislie	haakonvi@me.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Åsa Näsman-Ling	asa.nasman@ikem.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Håkan Wilhelm von Matern	H_matern@hotmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Susanne Jonasson	susanne.jonasson@hm.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Magdalena Sjödin Larsson	annamaggi@hotmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Ola Trane	ola.trane@borevision.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Stefan Andersson	stefanande@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID

## Activity log

E-mail invitation sent to nina.sandstorm@gmail.com

2021-04-23 13:39:02 CEST,

Clicked invitation link Nina Sandström

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14\_4 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) CriOS/87.0.4280.163 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-24 23:00:13 CEST,IP address: 83.226.141.151

Document viewed by Nina Sandström

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14\_4 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) CriOS/87.0.4280.163 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-24 23:00:14 CEST,IP address: 83.226.141.151

Document signed by NINA SANDSTRÖM

Birth date: 1979/05/23,2021-04-26 11:53:55 CEST,

E-mail invitation sent to asa.nasman@ikem.se

2021-04-26 11:53:56 CEST,

E-mail invitation sent to erik.lowenfeldt@gmail.com

2021-04-26 11:53:56 CEST,

E-mail invitation sent to annsofie.rickby@gmail.com

2021-04-26 11:53:56 CEST,

**E-mail invitation sent to susanne.jonasson@hm.com**

2021-04-26 11:53:56 CEST,

**E-mail invitation sent to annamaggi@hotmail.com**

2021-04-26 11:53:56 CEST,

**E-mail invitation sent to haakonvi@me.com**

2021-04-26 11:53:56 CEST,

**E-mail invitation sent to H\_matern@hotmail.com**

2021-04-26 11:53:56 CEST,

**Clicked invitation link Haakon Vislie**

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14\_4\_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-26 11:55:46 CEST,IP address: 78.79.192.197

**Document viewed by Haakon Vislie**

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14\_4\_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-26 11:55:47 CEST,IP address: 78.79.192.197

**Clicked invitation link Ann-Sofie Rickby**

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14\_4\_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-26 11:56:07 CEST,IP address: 83.226.147.119

**Document viewed by Ann-Sofie Rickby**

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14\_4\_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-26 11:56:07 CEST,IP address: 83.226.147.119

**Clicked invitation link Åsa Näsman-Ling**

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; WOW64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.85 Safari/537.36,2021-04-26 11:57:14 CEST,IP address: 79.102.135.36

**Document viewed by Åsa Näsman-Ling**

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; WOW64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.85 Safari/537.36,2021-04-26 11:57:15 CEST,IP address: 79.102.135.36

**Document signed by ÅSA NÄSMAN-LING**

Birth date: 1967/10/05,2021-04-26 12:00:54 CEST,

**Clicked invitation link Håkan Wilhelm von Matern**

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14\_4 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) CriOS/87.0.4280.163 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-26 12:46:13 CEST,IP address: 83.226.156.29

**Document viewed by Håkan Wilhelm von Matern**

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14\_4 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) CriOS/87.0.4280.163 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-26 12:46:13 CEST,IP address: 83.226.156.29

**Clicked invitation link Susanne Jonasson**

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.90 Safari/537.36 Edg/89.0.774.57,2021-04-26 13:41:06 CEST,IP address: 83.226.128.191

**Document viewed by Susanne Jonasson**

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.90 Safari/537.36 Edg/89.0.774.57,2021-04-26 13:41:07 CEST,IP address: 83.226.128.191

**Clicked invitation link Magdalena Sjödin Larsson**

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 11\_2\_3) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.128 Safari/537.36,2021-04-26 13:44:45 CEST,IP address: 83.226.141.151

---

**Document viewed by Magdalena Sjödin Larsson**

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 11\_2\_3) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.128 Safari/537.36,2021-04-26 13:44:46 CEST,IP address: 83.226.141.151

---

**Document signed by MAGDALENA SJÖDIN LARSSON**

Birth date: 1979/05/09,2021-04-26 13:46:50 CEST,

---

**Document signed by SUSANNE JONASSON**

Birth date: 1972/10/06,2021-04-26 13:46:58 CEST,

---

**Document signed by Håkan Wilhelm von Matern**

Birth date: 1972/02/16,2021-04-26 13:48:30 CEST,

---

**E-mail invitation sent to haakonvi@me.com**

2021-04-26 14:17:26 CEST,

---

**E-mail invitation sent to annsofie.rickby@gmail.com**

2021-04-26 14:17:38 CEST,

---

**Document signed by HAAKON VISLIE**

Birth date: 1958/09/13,2021-04-27 06:56:43 CEST,

---

**Document signed by Ann-Sofie Margaretha Rickby**

Birth date: 1946/02/13,2021-04-27 08:57:51 CEST,

---

**E-mail invitation sent to erik.lowerfeldt@gmail.com**

2021-04-27 11:12:04 CEST,

---

**Clicked invitation link Erik Löwenfeldt**

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10\_15\_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Safari/605.1.15,2021-04-27 11:20:22 CEST,IP address: 83.226.159.29

---

**Document viewed by Erik Löwenfeldt**

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10\_15\_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Safari/605.1.15,2021-04-27 11:20:22 CEST,IP address: 83.226.159.29

---

**Document signed by Erik Johan Löwenfeldt**

Birth date: 1952/06/09,2021-04-27 11:27:48 CEST,

---

**E-mail invitation sent to stefanande@gmail.com**

2021-04-27 11:27:49 CEST,

---

**E-mail invitation sent to ola.trane@borevision.se**

2021-04-27 11:27:49 CEST,

---

**Clicked invitation link Stefan Andersson**

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14\_4\_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-27 12:08:27 CEST,IP address: 31.3.152.31

---

**Document viewed by Stefan Andersson**

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14\_4\_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-27 12:08:27 CEST,IP address: 31.3.152.31

---

**Clicked invitation link Ola Trane**

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.85 Safari/537.36 Edg/90.0.818.46,2021-04-28 05:41:02 CEST,IP address: 213.88.193.76

---

**Document viewed by Ola Trane**

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.85 Safari/537.36 Edg/90.0.818.46,2021-04-28 05:41:02 CEST,IP address: 213.88.193.76

---

---

**Document signed by Ola Mats Erik Trané**

Birth date: 1961/02/20, 2021-04-28 05:51:31 CEST,

---

**E-mail invitation sent to stefanande@gmail.com**

2021-04-28 15:51:34 CEST,

---

**Document signed by Stefan Andersson**

Birth date: 1957/08/16, 2021-04-28 15:56:35 CEST,

---

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB:s Bostadsrättsförening Fyren i Nacka, org.nr. 769608-0477

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Brf Fyren i Nacka för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rätvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 rätvisande 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, varé 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, varé sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns.

Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, varé sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningssättgärder 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 en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningssättgärder 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 uppskattnings 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 rätvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla lakttagelser 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 rätvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB:s Bostadsrättsförening Fyren i Nacka för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningstämmman 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 revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egen 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den / 2021

.....  
Ola Trané  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....  
Stefan Andersson  
Av föreningen vald revisor

## Verification

Transaction ID	rybSXQWewd-SJLm7ZgvO
Document	Revisionsberättelse HSB Brf Fyren i Nacka.pdf
Pages	2
Sent by	Lena Warneby

## Signing parties

<b>Stefan Andersson</b>	stefanande@gmail.com	Action: Sign	Method: Email
<b>Ola Trane</b>	ola.trane@borevision.se	Action: Sign	Method: Email

## Activity log

**E-mail invitation sent to ola.trane@borevision.se**

2021-04-23 10:21:47 CEST,

**E-mail invitation sent to stefanande@gmail.com**

2021-04-23 10:21:47 CEST,

**Clicked invitation link Stefan Andersson**

Amazon CloudFront,2021-04-23 10:22:23 CEST,IP address: 31.3.152.178

**Document signed by Stefan Andersson**

stefanande@gmail.com

2021-04-23 10:22:58 CEST,IP address: 31.3.152.178

**Clicked invitation link Ola Trane**

Amazon CloudFront,2021-04-23 13:50:37 CEST,IP address: 213.88.193.76

**Document signed by Ola Trane**

ola.trane@borevision.se

2021-04-28 05:53:44 CEST,IP address: 213.88.193.76

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

