

Årsredovisning 2021

HSB:S BOSTADSRÄTTSFÖRENING FYREN I NACKA
769608-0477



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR HSB:S BOSTADSRÄTTSFÖRENING FYREN I NACKA

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

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.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen 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 äger sedan 2002-09-09 fastigheten Sicklaön 145:7 i Nacka, som bebyggdes under 2002-2003 med sju fastigheter inklusive en restauranglokal, som senare byggts om till fyra lägenheter. Taxeringsvärdet för föreningens fastighet är fördelad på markvärde 37 miljoner kr och byggnadsvärde 63 miljoner kr, totalt 100 miljoner kr (Skatteverket taxeringsår 2021).

LÄGENHETER OCH LOKALER

Föreningen består av 51 lägenheter och 14 förråd för uthyrning. Utöver de förråd som hyrs ut, disponerar samtliga lägenheter ett förråd var. Totala bostadsytan är 4 457 kvadratmeter (kvm) och förrådsytan 24 kvm.

Lägenheterna är anslutna till kabel TV via Tele2 (basutbud ingår) och har internetanslutning via Telenor (Bredband 250 Gb och den fasta avgiften för IP telefoni ingår). I avgiften ingår även det bostadsrättstillägg som boende behöver förutom hemförsäkring. Medlemsavgift till HSB Stockholm ingår inte i avgiften.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

JÄRLA SJÖ SAMFÄLLIGHET

Föreningen är sedan starten medlem i Järsla sjö samfällighet, som ansvarar för bryggor, vägar, parkering, snöröjning och annat underhåll av gemensamma markanläggningar inom området. Övriga bostadsrättsföreningar samt ett antal kommersiella fastighetsägare ingår i samfälligheten. Kostnaden för 2021 uppgår till 185 (161)tkr.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Nina Sandström	Ordförande
Susanne Jonasson	Vice Ordförande
Eva Hedén	Ekonomi
Åsa Näsman	Sekreterare
Håkan von Matérn	Kommunikation
Anders Ahlström	Fastighet

Ann-Sofie Rickby HSB-representant

Mandattiden utgår vid ordinarie föreningsstämma 2022 för ledamöterna Susanne Jonasson och Åsa Näsman.

VALBEREDNING

Linus Hedén, Magdalena Sjödin Larsson och Erik Löwenfeldt

REVISORER

Joakim Franklin	Revisor	Föreningsvald
Ola Trane	Revisor	Borevision



SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2021-05-26. På stämman deltog 18 medlemmar med rösträtt och en genom inlämnade fullmakt. På stämman fattades beslut gällande sedvanliga stämмоärenden. Inga motioner hade inkommit.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Föreningen har varit representerad i områdets nätverk genom styrelsen.

FÖRENINGSINFORMATION

Aktiviteter

Städdagen under våren ställdes in pga Covid-19 och medlemmarna fick likt 2020 enskilt utföra arbetsuppgifter vid valfri tidpunkt. I augusti fiskades kräftor, som fick avnjutas på egen hand. Höststädningen genomfördes på vanligt sätt med god uppslutning och avslutades med korvgrillning, kaffe och kaka i strålände solsken.

Utfört underhåll

Följande underhåll och reparation har genomförts under året:

- Ny underhållsplan för de närmaste 50 åren har upprättats i digital form för enklare hantering
- Kodlåsen har bytts ut för samtliga entrédörrar inkl soprum
- Brf Fyrens hemsida har skapats och satts i drift med ny layout och uppdaterad information
- De röda plexiglasskivorna, som riskerade falla ner på förbipasserande, har plockats ner
- Läcksökning och reparation av vattenläcka
- Fuktmätning och borttagande av felaktig färg på kulvertvägg, som utgör grund för två av parkhusen
- Dörrautomatik har installerats på entrédörrarna Järta sjöpir 2-4 och 9
- Fortsatt undersökning och åtgärd av ej tidigare undersökta delar av grund och grundstolpar inom samfällighetens projekt

Planerade underhåll

Under 2022 planeras följande underhåll:

- Grovstädning av trapphus
- Träarbeten uteplatser i samband med samfällighetens rivning och underhåll av östra bryggan
- Lagning genomföringar i kulvert
- Undersökning och prioritering fasadskador
- Installation relä för automatisk återstart av fläktsystem
- Spolning av hängrännor

Ekonomi

AVGIFTER OCH HYROR

Avgifterna var oförändrade 2021.

UPPVÄRMNING

Uppvärmningskostnaderna inklusive produktion av varmvatten per kvm bostadsyta stannade på 130 (103) kr.

UPPHANDLING OCH NYA AVTAL

Föreningen bevakar kontinuerligt avtal med våra leverantörer avseende kvalitén på utfört arbete visavi kostnaden. Uppsägningar av avtal sker inom stipulerad tid före avtalets utgång. Vid förnyad upphandling begärs ny offert från den befintliga leverantören samt i de flesta fall från ytterligare ett antal leverantörer.

PERIODISKT UNDERHÅLL

Föreningen följer en 50-årig underhållsplan uppdaterad 2021. Underhållsplanen uppdateras och ses över varje år. Under året har stamspolning och hissbesiktning utförts enligt planen.

FÖRVALTNING

Ekonomisk förvaltare är sedan 2011-01-01 är Nabo Group (Tidigare Hem & Fastighet) och kostnaden uppgick 2021 till 57 (57) tkr. Från 2021-01-01 har Nabo även tagit över den tekniska förvaltningen och kostnaden uppgår till 54 (54) tkr. Trappstädning samt städning av soprum och bastulokal har under året utförts av Städpoolen AB.



FRAMTIDA UTVECKLING

AVGIFTER OCH HYROR

För 2022 och 2023 har styrelsen beslutat höja avgifterna med fem procent per år för att möta främst ökande underhållskostnader.

PERIODISKT UNDERHÅLL

Under 2022 planeras följande periodiska underhåll:

Besiktning av samtliga hissar (görs årligen) till en planerad kostnad om 50 tkr.

PLANERAT FRAMTIDA UNDERHÅLL (ENLIGT UNDERHÅLLSPANEN)

2023	2024	2025	2026	2027
584 tkr	187 tkr	154 tkr	141 tkr	50 tkr

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 79 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 81 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 638	2 633	2 646	2 640	2 640
Resultat efter fin. poster	-1 639	-701	-593	-832	-1 595
Soliditet, %	89	89	89	89	85
Yttre fond	840	959	916	807	698
Taxeringsvärde	100 000	100 000	100 000	82 396	82 396
Bostadsyta, kvm	4 457	4 457	4 456	4 456	4 456
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	552	552	552	555	555
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 289	3 289	3 380	3 386	4 595
Drift och uh per kvm	656	425	388	445	560
Genomsnittlig skuldränta, %	0,85	1,03	0,87	0,69	1,32
Belåningsgrad, %	10,84	10,75	10,97	10,90	14,66

Nyckeltal	Definition	Förklaring
Resultat efter finansiella poster	Resultat minus kostnader för samtliga kostnader inkl räntor	Visar om föreningen går med överskott eller underskott. Har föreningen redovisat ett negativt resultat bör man jämföra resultatet i förhållande till avskrivningarna. Blir resultatet positivt avskrivningarna räknas bort innebär det negativa resultatet med avskrivningarna inräknade alltså att föreningen ändå har förstärkt sin kassa under året.
Soliditet	Eget kapital/ totala tillgångar	Soliditeten visar hur stor del av företagets/föreningens tillgångar som är finansierade av egna medel. Hög soliditet visar att föreningen har låg extern finansiering och därmed är mindre räntekänslig än en förening med låg soliditet.
Årsavgift per Kvm	Totala årsavgifterna/total bostadsyta	Låg avgift beror i idealfallet på att fastigheten har låga driftskostnader, är lågt belånad och att en tilltagen reparationsfond redan finns på plats. Men, det kan också bero på att föreningen valt att inte amortera, att man underskattar kommande renoveringsbehov och inte heller tagit höjd för ett högre ränteläge. Är fastigheten högt belånad men har en låg avgift kan avgiften komma att höjas rejält om räntorna höjs.
Lån per kvm	Långfristiga skulder/ total bostadsyta	Kallas även belåningsgraden och ligger vanligtvis mellan 0-12.000kr. Tumregeln är att allt under 5 000 kr/kvm är bra, över 10 000 kr/kvm bör man sätta sig in lite mer i varför belåningen är så hög. Nyproduktioner är till exempel vanligtvis högt belånade utan att ekonomin är vanskökt, och belåningen kommer sänkas i takt med att föreningen amorterar.
Drift & underhåll per kvm	Drift & underhållskostnader exkl planerat underhåll/ total bostadsyta	Visar hur föreningen jobbat med kostnaderna men också om underhållskostnader utanför plan utvecklats. Bäst att titta på över ett antal år för att se trender.
Belåningsgrad %	fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark	

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	127 064	-	-	127 064
Fond, yttre underhåll	959	-	-119	840
Balanserat resultat	-5 204	-701	119	-5 786
Årets resultat	-701	701	-1 639	-1 639
Eget kapital	122 118	0	-1 639	120 478

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 786
Årets resultat	-1 639
Totalt	-7 425

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	109
Att från yttre fond i anspråk ta	-292
Balanseras i ny räkning	-7 242
	-7 425

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		2 638	2 633
Rörelseintäkter		105	0
Summa rörelseintäkter		2 743	2 633
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-2 924	-1 892
Övriga externa kostnader	8	-180	-141
Personalkostnader	9	-126	-120
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 029	-1 029
Summa rörelsekostnader		-4 258	-3 182
RÖRELSERESULTAT		-1 515	-549
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-124	-153
Summa finansiella poster		-124	-153
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 639	-701
ÅRETS RESULTAT		-1 639	-701

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	135 296	136 325
Summa materiella anläggningstillgångar		135 296	136 325
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	1	1
Summa finansiella anläggningstillgångar		1	1
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		135 297	136 326
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4	11
Övriga fordringar	14	449	1 253
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	338	113
Summa kortfristiga fordringar		790	1 376
Kassa och bank			
Kassa och bank		1	1
Summa kassa och bank		1	1
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		792	1 378
SUMMA TILLGÅNGAR		136 089	137 703

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		127 064	127 064
Fond för yttre underhåll		840	959
Summa bundet eget kapital		127 904	128 023
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 786	-5 204
Årets resultat		-1 639	-701
Summa fritt eget kapital		-7 425	-5 905
SUMMA EGET KAPITAL		120 478	122 118
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	7 191	14 661
Övriga långfristiga skulder		1	2
Summa långfristiga skulder		7 192	14 663
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		7 471	0
Leverantörsskulder		491	466
Övriga kortfristiga skulder		2	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	455	455
Summa kortfristiga skulder		8 418	923
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		136 089	137 703

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för HSB:s Bostadsrättsförening 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 yttre underhåll

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

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 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

	2021	2020
Hysesintäkter, lokaler	82	81
Årsavgifter, bostäder	2 460	2 460
Övriga intäkter	200	92
Summa	2 743	2 633

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2021	2020
Besiktning och service	27	52
Fastighetsskötsel	55	52
Städning	60	58
Trädgårdsarbete	5	5
Övrigt	49	0
Summa	196	168

	2021	2020
NOT 4, REPARATIONER		
Balkonger	72	0
Bostäder	121	0
Dörrar och lås/porttele	96	0
Fasader	86	0
Gård/markytor	92	0
Källarutrymmen	63	0
Reparationer	215	269
Staket/grind/terrass	43	0
Vattenläcka	219	0
Summa	1 006	269
NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL		
Järfa sjö projekt	263	228
Passersystem	183	0
Samfälligheten	21	0
Automatik entrédörr	9	0
Övrigt	-185	0
Summa	292	228
NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER		
Fastighetsel	154	168
Sophämtning	73	60
Uppvärmning	581	461
Vatten	173	177
Summa	981	866
NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER		
Bredband	87	77
Fastighetsförsäkringar	53	51
Fastighetsskatt	74	29
Kabel-TV	50	44
Samfällighet	185	161
Summa	449	361
NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Förbrukningsmaterial	9	2
Kameral förvaltning	57	57
Revisionsarvoden	23	23
Övriga förvaltningskostnader	91	58
Summa	180	141
NOT 9, PERSONALKOSTNADER		
Sociala avgifter	29	25
Styrelsearvoden	97	95
Summa	126	120
NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER		
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	124	153
Summa	124	153

	2021-12-31	2020-12-31
NOT 11, BYGGNAD OCH MARK		
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	146 100	146 100
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	146 100	146 100
Ingående ackumulerad avskrivning	-9 775	-8 747
Årets avskrivning	-1 029	-1 029
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 804	-9 775
Utgående restvärde enligt plan	135 296	136 325
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	23 623	23 623
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	63 000	63 000
Taxeringsvärde mark	37 000	37 000
Summa	100 000	100 000
NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER		
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	33	33
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	33	33
Ingående ackumulerad avskrivning	-33	-33
Utgående ackumulerad avskrivning	-33	-33
Utgående restvärde enligt plan	0	0
NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		
Aktier och andelar	1	1
Summa	1	1
NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR		
Nabo Klientmedelskonto	311	1 218
Skattefordringar	32	34
Övriga fordringar	105	0
Summa	449	1 253
NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Bredband	20	19
Fastighetsskötsel	14	0
Försäkringspremier	55	53
Förvaltning	22	22
Kabel-TV	11	11
Räntor	4	0
Samfällighet	211	7
Summa	338	113

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
Nordea Hypotek	2022-01-19	1,05 %	7 471	7 471
Nordea	2023-02-15	0,82 %	7 191	7 191
Summa			14 661	14 661
<i>Varav kortfristig del</i>			7 471	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÅKTER	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	15	15
El	20	12
Fastighetsskötsel	0	4
Förutbetalda avgifter/hyror	220	216
Löner	91	91
Sociala avgifter	20	20
Uppvärmning	81	62
Utgiftsräntor	7	34
Summa	455	455


NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	23 090	23 090
Summa	23 090	23 090

Underskrifter

Nacka 2022-05-01

Ort och datum


Ann-Sofie Rickby
HSB Representant



Håkan von Matérn
Ledamot


Nina Sandström
Ordförande



Åsa Näsman
Ledamot


Vår revisionsberättelse har lämnats

2022-05-30


Borevision
Ola Trane
Revisor


Anders Ahlström
Ledamot


Eva Hedén
Ledamot


Susanne Jonasson
Ledamot


Joakim Franklin
Internrevisor

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 2021.

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 2021 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 revisionsssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisom utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisom 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisom utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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:s Bostadsrättsförening Fyren i Nacka för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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

Digitalt signerad av

Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Joakim Franklin
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturen i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

JOAKIM FRANKLIN

Interntrevisor

Serienummer: 19850219xxxx

IP: 83.250.xxx.xxx

2022-05-30 06:59:26 UTC



Ola Mats Erik Trané

Revisor

Serienummer: 19610220xxxx

IP: 213.88.xxx.xxx

2022-05-30 10:27:41 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>