

Årsredovisning 2022

HSB:S BOSTADSRÄTTSFÖRENING FYREN I NACKA

769608-0477



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR HSB:S BOSTADSRÄTTSFÖRENING FYREN I NACKA

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Noter	13

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.

Belopp inom parentes nedan är upplysning om belopp föregående år.

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 52 miljoner kr och byggnadsvärde 85 miljoner kr, totalt 137 miljoner kr (Skatteverket taxeringsår 2022) och har under 2022 ändrats från tidigare totalt 100 miljoner kr.

LÄGENHETER OCH LOKALER

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

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 Järla 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 2022 uppgår till 267 (185) tkr.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Nina Sandström	Ordförande
Marie Arnér	Vice Ordförande
Eva Hedén	Ekonomi
Josefine Högström	Sekreterare
Håkan von Matérn	Kommunikation
Anders Ahlström	Fastighet löpande
Jonas Svanström	Fastighet projekt
Ann-Sofie Rickby	HSB ledamot

Mandattiden går ut vid ordinarie föreningsstämma 2023 för ledamöterna Håkan von Matérn, Eva Hedén, Anders Ahlström och Nina Sandström.

VALBEREDNING

Åsa Näsman, Magdalena Sjödin Larsson och Susanne Jonasson.

REVISORER

Inga Lundberg	Revisor	Föreningsvald
Ola Trane	Revisor	Borevision

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2022-06-13. På stämman deltog 21 medlemmar med rösträtt och 1 genom inlämnad fullmakt. På stämman fattades beslut gällande sedvanliga stämмоärenden. Inga motioner hade inkommit.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

Föreningen har varit representerad i områdets nätverk genom styrelsen.

FÖRENINGSGENOMGÅRNING

Aktiviteter

Städdagen under våren genomfördes på vanligt sätt efter flera år av enskilda aktiviteter pga covid-19. Uppslutningen var god och ansning gjordes av gårdsytor, rabatter och fruktträd och dagen avslutades med korvgrillning, kaffe och kaka i strålade solsken och frisk vind. I augusti fiskades kräfter, som fick avnjutas på egen hand. Höststädningen genomfördes i början av oktober och bla rensades hängräddor och roddbåten togs upp. Den första onsdagen i varje månad (förutom juli) har medlemmar träffats för pubkväll på Pumphuset i området.

Utfört underhåll

Följande underhåll och reparation har genomförts under året:

- Grovstädning av trapphus
- Träarbeten på uteplatser i samband med samfällighetens rivning och underhåll av östra bryggan (Järla sjöpir 1 och 3)
- Undersökning och prioritering fasadskador
- Installation relä för automatisk återstart av fläktsystem (ett hus som test)
- Avslut av samfällighetens projekt avseende undersökning och åtgärd av grund och grundstolpar för östra bryggan, piren och föreningens fastigheter vid vattnet.
- Energigenomgång av samtliga fastigheter
- Extern undersökning av undercentral
- Översyn av rökluckor i trapphus och nödbelysning i gemensamma utrymmen samt installation av brandsläckare i soprum

Planerade underhåll

Under 2023 planeras följande underhåll:

- Fortsatta träarbeten på uteplatser och byte av skärmar
- Lagning genomföringar i kulvert
- Fortsatt undersökning, prioritering och åtgärd av fasadskador
- Installation relä för automatisk återstart av fläktsystem (övriga hus)
- Byte av lysarmaturer till LED i trapphus, källare och övriga gemensamma utrymmen
- Byte av expansionskärl och installation av avgasare för densamma

AVGIFTER OCH HYROR

Avgifterna höjdes med 5 procent 2022.

UPPVÄRMNING

Uppvärmningskostnaderna inklusive produktion av varmvatten per kvm bostadsyta stannade på 159 (165) 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 hissbesiktning utförts enligt planen.

FÖRVALTNING

Ekonomisk förvaltare är sedan 2011-01-01 Nabo Group (Tidigare Hem & Fastighet) och kostnaden uppgick 2021 till 58 (57) tkr. Nabo är även teknisk förvaltare sedan 2021-01-01 och kostnaden för denna uppgår till 59 (53) tkr. I november månad kontrakterades Nabo även för teknisk administrativ förvaltning, vilket ger föreningen ytterligare stöd med fastighetssyner, löpande underhållsplanering och en personlig förvaltare. Trappstädning samt städning av soprum och bastulokal har under året utförts av Städpoolen AB.

FRAMTIDA UTVECKLING

AVGIFTER OCH HYROR

För 2023 har styrelsen beslutat höja avgifterna med tio procent med anledning av löpande kostnadsökningar och för att möta ökande underhållskostnader. Styrelsen kommer under 2023 att se över de framtida avgifterna för att hitta en hållbar nivå och inget beslut om förändring för 2024 har ännu tagits.

PERIODISKT UNDERHÅLL

Under 2023 planeras följande periodiska underhåll:

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

PLANERAT FRAMTIDA UNDERHÅLL (ENLIGT UNDERHÅLLSPLENEN)

I planen för de närmaste fem åren finns bl.a. omläggning av betongplattor och marksten, målning av entrédörrar, stamspolning och genomgång av ventilation (OVK). Hissbesiktning ska utföras varje år. Totalt belopp för samtliga fem år är 845 tkr.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 81 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 80 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 759	2 638	2 633	2 646
Resultat efter fin. poster	-929	-1 639	-701	-593
Soliditet, %	88	89	89	89
Yttre fond	657	840	959	916
Taxeringsvärde	137 000	100 000	100 000	100 000
Bostadsyta, kvm	4 457	4 457	4 457	4 456
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	580	552	552	552
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 289	3 289	3 289	3 380
Genomsnittlig skuldränta, %	1,07	0,85	1,03	0,87
Belåningsgrad, %	10,92	10,84	10,75	10,97

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	127 064	-	-	127 064
Fond, yttre underhåll	840	-	-183	657
Balanserat resultat	-5 786	-1 639	183	-7 242
Årets resultat	-1 639	1 639	-925	-925
Eget kapital	120 478	0	-925	119 554

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 242
Årets resultat	-925
Totalt	-8 167

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	1 032
Att från yttre fond i anspråk ta	-208
Balanseras i ny räkning	-8 991
	-8 167

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		2 759	2 638
Rörelseintäkter		-1	105
Summa rörelseintäkter		2 758	2 743
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-2 166	-2 924
Övriga externa kostnader	8	-215	-180
Personalkostnader	9	-124	-126
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 029	-1 029
Summa rörelsekostnader		-3 533	-4 258
RÖRELSERESULTAT		-775	-1 515
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-149	-124
Summa finansiella poster		-149	-124
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-925	-1 639
ÅRETS RESULTAT		-925	-1 639

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	134 268	135 296
Summa materiella anläggningstillgångar		134 268	135 296
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	1	1
Summa finansiella anläggningstillgångar		1	1
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		134 268	135 297
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7	4
Övriga fordringar	14	536	449
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	351	338
Summa kortfristiga fordringar		894	790
Kassa och bank			
Kassa och bank		1	1
Summa kassa och bank		1	1
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		895	792
SUMMA TILLGÅNGAR		135 163	136 089

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		127 064	127 064
Fond för yttre underhåll		657	840
Summa bundet eget kapital		127 721	127 904
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 242	-5 786
Årets resultat		-925	-1 639
Summa fritt eget kapital		-8 167	-7 425
SUMMA EGET KAPITAL		119 554	120 478
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	7 471	7 191
Övriga långfristiga skulder		2	1
Summa långfristiga skulder		7 472	7 192
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		7 191	7 471
Leverantörsskulder		427	491
Skatteskulder		3	0
Övriga kortfristiga skulder		2	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	514	455
Summa kortfristiga skulder		8 137	8 418
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		135 163	136 089

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 1 519 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	2022	2021
Hysesintäkter, lokaler	82	82
Årsavgifter, bostäder	2 583	2 460
Övriga intäkter	92	200
Summa	2 758	2 743

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	29	27
Fastighetsskötsel	60	55
Städning	105	60
Trädgårdsarbete	4	5
Övrigt	0	49
Summa	197	196

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Balkonger	0	72
Bostäder	0	121
Dörrar och lås/porttele	0	96
Fasader	0	86
Gård/markytor	0	92
Källarutrymmen	0	63
Reparation p.g.a. skadegörelse	3	0
Reparationer	162	215
Staket/grind/terrass	0	43
VA	0	219
Summa	165	1 006

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Järla sjö projekt	208	263
Passersystem	0	183
Samfälligheten	0	21
Automatik entrédörr	0	9
Övrigt	0	-185
Summa	208	292

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	197	154
Sophämtning	75	73
Uppvärmning	513	581
Vatten	273	173
Summa	1 057	981

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	89	87
Fastighetsförsäkringar	55	53
Fastighetsskatt	77	74
Kabel-TV	46	50
Samfällighet	267	185
Övrigt	4	0
Summa	538	449

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	0	9
Juridiska kostnader	52	0
Kameral förvaltning	58	57
Revisionsarvoden	21	23
Övriga förvaltningskostnader	84	91
Summa	215	180

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	27	29
Styrelsearvoden	97	97
Summa	124	126

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	149	124
Summa	149	124

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	146 100	146 100
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	146 100	146 100
Ingående ackumulerad avskrivning	-10 804	-9 775
Årets avskrivning	-1 029	-1 029
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 833	-10 804
Utgående restvärde enligt plan	134 268	135 296
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>23 623</i>	<i>23 623</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	85 000	63 000
Taxeringsvärde mark	52 000	37 000
Summa	137 000	100 000
NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
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	2022-12-31	2021-12-31
Aktier och andelar	1	1
Summa	1	1

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Nabo Klientmedelskonto	503	311
Skattefordringar	32	32
Övriga fordringar	0	105
Summa	536	449

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	20	20
Fastighetsskötsel	15	14
Försäkringspremier	58	55
Förvaltning	23	22
Kabel-TV	12	11
Räntor	4	4
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	220	211
Summa	351	338

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Nordea Hypotek	2025-01-25	1,09 %	7 471	7 471
Nordea	2023-02-15	0,82 %	7 191	7 191
Summa			14 661	14 661

Varav kortfristig del 7 191

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 2023 omsätts vid förfall.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	18	15
El	35	20
Förutbetalda avgifter/hyror	252	220
Löner	91	91
Sociala avgifter	20	20
Uppvärmning	81	81
Utgiftsräntor	16	7
Summa	514	455

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	23 090	23 090
Summa	23 090	23 090

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

I februari 2023 omsatte föreningen ett lån på 7 191 tkr till löpande ränta. Lånestruktur och övrig information om finansieringen framgår av not 16. Den juridiska processen avseende vattenskadan, som drabbade föreningen i maj 2021, har avslutats och resulterade i att föreningen förlorade och försäkringsbolaget har tillskrivits avseende rättskyddet för att täcka de rättsliga kostnader. Den avgasare, som omnämns tidigare i förvaltningsberättelsen under planerat underhåll för 2023, har i början av februari installerats i undercentralen och kommer öka energieffektiviteten (upp till 10% i besparing) och förhindrar korrosion i systemet. Kostnaden uppgick till 60 tkr.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Anders Ahlström
Ledamot

Ann-Sofie Rickby
HSB Ledamot

Eva Hedén
Ledamot

Håkan von Matérn
Ledamot

Jonas Svanström
Ledamot

Josefine Högström
Ledamot

Marie Arnér
Ledamot

Nina Sandström
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Inga Lundberg
Internrevisor

Borevision
Ola Trane
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

23.03.2023 08:27

SENT BY OWNER:

Lena Warneby • 16.03.2023 13:50

DOCUMENT ID:

S1Xxix5xl3

ENVELOPE ID:

SJzljlcexh-S1Xxix5xl3

DOCUMENT NAME:

HSB s Bostadsrättsförening Fyren i Nacka, 769608-0477 - Ej undert ecknad årsredovisning 2022.pdf

19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARIE ARNÉR marie@arner-consulting.se	Signed Authenticated	16.03.2023 14:03 16.03.2023 13:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/07/30) IP: 83.226.157.69
2. NINA SANDSTRÖM nina.sandstorm@gmail.com	Signed Authenticated	16.03.2023 15:27 16.03.2023 15:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/05/23) IP: 83.226.133.101
3. Josefine Högström josefine@hogstrom.se	Signed Authenticated	16.03.2023 15:50 16.03.2023 15:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/01/16) IP: 94.234.101.36
4. JONAS SVANSTRÖM svjonas@hotmail.com	Signed Authenticated	16.03.2023 20:30 16.03.2023 20:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/07/17) IP: 199.247.35.20
5. Håkan Wilhelm von Matern hakan.matern@arriva.se	Signed Authenticated	16.03.2023 21:19 16.03.2023 21:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/02/16) IP: 52.211.156.247
6. EVA HEDÉN eva.heden@bredband.net	Signed Authenticated	18.03.2023 11:25 17.03.2023 13:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/01/14) IP: 217.151.196.19
7. Karl Anders Göte Ahlström Ma.ahlstrom@live.se	Signed Authenticated	18.03.2023 12:10 17.03.2023 12:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/02/18) IP: 83.226.146.175
8. Ann-Sofie Margaretha Rickby annsofie.rickby@gmail.com	Signed Authenticated	19.03.2023 10:43 16.03.2023 18:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/02/13) IP: 147.28.72.91
9. Ola Mats Erik Trané ola.trane@borevision.se	Signed Authenticated	23.03.2023 08:27 21.03.2023 05:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/02/20) IP: 213.88.193.73

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 2022.

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 2022 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. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn 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, 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 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, 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:s Bostadsrättsförening Fyren i Nacka för räkenskapsåret 2022 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 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 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 tryggt 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

Digitalt signerad av

Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Inga Lundberg
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna 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."

INGA LUNDBERG

Internrevisor

Serienummer: 19540809xxxx

IP: 83.226.xxx.xxx

2023-03-21 07:25:03 UTC



Ola Mats Erik Trané

Revisor

Serienummer: 19610220xxxx

IP: 213.88.xxx.xxx

2023-03-23 07:32:37 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade 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/validator>

HSB s Bostadsrättsförening Fyren i Nacka, 769608-0477 - Årsredovisning 2022-2.pdf

 SIGNERAT av alla parter , 24 mars 2023 kl. 12:10

Skapad 24 mars 2023 kl. 12:07 av Lena Warneby | ID: SygRmeTKl2 | Hälsning: Du har blivit inbjuden av Nabo till att signera följande dokument:

[Lägg till taggar](#)

NAMN	STATUS	E-POST	SIGNERINGSMETOD	ROLL
Inga Lundberg	 Signerat (-) 24 mars 2023 kl. 12:10	Inga_lundberg@bredband.net	E-post (Svenska)	Signera