

# 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 Näsman               | 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  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 plexiglasskivorna 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 överlåtelser.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                       | 2020    | 2019    | 2018   | 2017   |
|---------------------------------------|---------|---------|--------|--------|
| 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 bostadsrättsyta, 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

|                       | 2019-12-31     | Disp av föreg<br>års resultat | Disp av<br>övriga poster | 2020-12-31     |
|-----------------------|----------------|-------------------------------|--------------------------|----------------|
| 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 föreningsstämman förfogande står följande medel:

|                     |               |
|---------------------|---------------|
| Balanserat resultat | -5 204        |
| Årets resultat      | <u>-701</u>   |
| <b>Totalt</b>       | <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 -<br>2020-12-31 | 2019-01-01 -<br>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     |
|------------------------------------------------|-----|----------------|----------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |     |                |                |
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |     |                |                |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |     |                |                |
| Byggnad och mark                               | 11  | 136 325        | 137 354        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |     | <b>136 325</b> | <b>137 354</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |     |                |                |
| Långfristiga värdepappersinnehav               | 13  | 1              | 1              |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>1</b>       | <b>1</b>       |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>             |     | <b>136 326</b> | <b>137 354</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |     |                |                |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |     |                |                |
| 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>   |
| <b>Kassa och bank</b>                          |     |                |                |
| Kassa och bank                                 |     | 1              | 1              |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |     | <b>1</b>       | <b>1</b>       |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>             |     | <b>1 378</b>   | <b>1 390</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |     | <b>137 703</b> | <b>138 745</b> |



# Balansräkning

|                                              | Not | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|----------------------------------------------|-----|----------------|----------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                |                |
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                |                |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                |                |
| 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> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                |                |
| 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> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                |                |
| 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>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                |                |
| 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 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

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         |
|------------------------|--------------|--------------|
| Hysesintäkter, 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> | <u>146 100</u>        | <u>146 100</u>        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <u>146 100</u>        | <u>146 100</u>        |
| <b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>       | -8 747                | -7 718                |
| Årets avskrivning                             | <u>-1 029</u>         | <u>-1 029</u>         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | -9 775                | -8 747                |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <u><b>136 325</b></u> | <u><b>137 354</b></u> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | 23 623                | 23 623                |

|                        |                |                |
|------------------------|----------------|----------------|
| <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> | <u>33</u>       | <u>33</u>       |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | 33              | 33              |
| <b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>       | -33             | -33             |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | -33             | -33             |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <u><b>0</b></u> | <u><b>0</b></u> |

| 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<br>KREDITINSTITUT | Ränteändringsdag | Räntesats<br>2020-12-31 | Skuld<br>2020-12-31 | Skuld<br>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 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 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

\_\_\_\_\_  
Erik Löwenfeldt  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Susanne Jonasson  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Nina Sandström  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Åsa Näsman  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Håkan von Matérn  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Haakon Vislie  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Magdalena Sjödin Larsson  
Ledamot

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

\_\_\_\_\_  
Borevision  
Ola Trane  
Revisor

\_\_\_\_\_  
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.lowenfeldt@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 rättvisande 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 Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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. Risker 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 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

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

stefanande@gmail.com

### 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

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

ola.trane@borevision.se

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

