



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE FÖRENINGSTÄMMA

HSB Bostadsrättsförening Fyrspännaren kallar samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma

Datum: 2020-05-19

Tid: 18.00

Plats: QUALITY HOTEL WINN HANINGE | Rudsjöterrassen 3A.

Vi bjuder på Kaffe, smörgås.

Vi har bokat en stor lokal med ingång direkt från gatan, Rudsjöterrassen. Även möjlighet att koppla upp sig via Teams kommer att finnas, se ytterligare praktisk info på hemsidan. www.hsb.se/stockholm/brf/fyrspannaren

Dagordning

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens medlemmar
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter



Org Nr: 769615-5642

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Fyrspännaren i Haninge

Org.nr: 769615-5642

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Fyrspännaren i Haninge

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-01-01 - 2020-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Söderbymalm 3:512 i Haninge kommun.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Haninge kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	81	5 862
Lokaler	11	58
Parkeringar och garageplatser	86	0

Föreningens fastighet är byggd 2009. Värdeår är 2009.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning för kvarteretsmark (Söderbymalm GA 30) tillsammans med Brf Stora Arken (andelstal 8456) och Brf Konjaksskutan (andelstal 8370). Syftet med samfälligheten är att gemensamt sköta gatumark och grönytor genom upphandling av tjänsterna.

Brf Fyrspännarens andelstal är 8279.

Föreningen har ett servitutsavtal med Brf Konjaksskutan gällande 7st garageplatser.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna förändrats med 2 %.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Under året har OVK (obligatorisk ventilationskontroll) och kanalrensning utförts.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Tele	Byte porttelefon/kodsystem i portarna
2021	Fasad	Målning av skärmtak

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Ventilation	OVK och kanalrensning

A



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Fyrspännaren i Haninge

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-11. Vid stämman deltog 12 medlemmar varav 12 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2020-06-11 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Muammer Inal	Ordförande
Christer Lagergren	Vice ordförande
Lena Tamm	Ledamot
Daniel Prem	Ekonomiansvarig
Birgitta Gustavsson	Ledamot
Linda Angarius Sundin	Sekreterare
Marie Moe	Ledamot
Olof Broström	Suppleant

Under perioden från stämman 2020-06-11 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Muammer Inal	Ordförande
Christer Lagergren	Vice ordförande och ekonomiansvarig
Lena Tamm	Ledamot
Birgitta Gustavsson	Ledamot
Linda Anagarius Sundin	Sekreterare
Marie Moe	Ledamot
Olof Broström	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Muammer Inal, Birgitta Gustavsson, Linda Angarius Sundin, Marie Moe, Lena Tamm och Olof Broström.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Muammer Inal, Christer Lagergren och Lena Tamm. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Jonatan Lindstrand	Föreningsvald ordinarie
Hannu Jokinen	Föreningsvald suppleant
BoRevision	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Maria Moe.



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Fyrspännaren i Haninge

Valberedning

Valberedningen består av Jonatan Lindstrand och Fleurette Menot Lagergren.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-06-25.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 118 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020. Under året har 8 överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

MS



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Fyrspännaren i Haninge

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	817	802	793	793	793
Totala intäkter kr/kvm*	897	879	889	870	869
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	269	217	190	175	293
Belåning, kr/kvm	8 028	8 133	8 326	8 555	8 680
Räntekänslighet	10%	10%	11%	11%	11%
Totala driftkostnader kr/kvm	574	594	636	526	522
Energikostnader kr/kvm	183	207	231	199	198

*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras medlemmarna räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmarna fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Fyrspännaren i Haninge

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 610	5 477	5 523	5 401	5 397
Resultat efter finansiella poster	-188	-518	-404	-645	230
Soliditet	69%	69%	69%	68%	68%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	5 609 853
Rörelsekostnader	5 477 943
Finansiella poster	319 748
Årets resultat	-187 838

Planerat underhåll	+ 467 475
Avskrivningar	+ 1 311 922
Årets sparande	1 591 559

Årets sparande per kvm total yta 269

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	116 470 000	0	2 702 040	-7 972 581	-517 770
Reservering till fond 2020			998 000	-998 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-467 475	467 475	
Balanserat i ny räkning				-517 770	517 770
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					-187 838
Belopp vid årets slut	116 470 000	0	3 232 565	-9 020 876	-187 838

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-8 490 351
Årets resultat	-187 838
Reservering till underhållsfond	-998 000
Ianspråktagande av underhållsfond	467 475
Summa till stämmans förfogande	-9 208 714

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning **-9 208 714**

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

**HSB bostadsrättsförening Fyrspännaren i Haninge**

		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 609 853	5 476 538
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 930 942	-3 888 152
Övriga externa kostnader	Not 3	-62 525	-227 372
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-172 554	-164 874
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 311 922</u>	<u>-1 311 922</u>
Summa rörelsekostnader		<u>-5 477 943</u>	<u>-5 592 320</u>
Rörelseresultat		131 910	-115 782
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 511	1 578
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-321 259</u>	<u>-403 565</u>
Summa finansiella poster		<u>-319 748</u>	<u>-401 988</u>
Årets resultat		-187 838	-517 770

h

**HSB bostadsrättsförening Fyrspännaren i Haninge**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>157 534 218</u>	<u>158 846 141</u>
		157 534 218	158 846 141
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>157 534 718</u>	<u>158 846 641</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		25 006	25 944
Övriga fordringar	Not 9	1 174 181	790 633
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>255 698</u>	<u>250 714</u>
		1 454 885	1 067 291
Kortfristiga placeringar	Not 11	200 000	200 000
Kassa och bank	Not 12	15 944	28 179
Summa omsättningstillgångar		<u>1 670 829</u>	<u>1 295 470</u>
Summa tillgångar		<u>159 205 547</u>	<u>160 142 111</u>

**HSB bostadsrättsförening Fyrspännaren i Haninge**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31	
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	116 470 000	116 470 000	
Yttre underhållsfond	3 232 565	2 702 040	
	<u>119 702 565</u>	<u>119 172 040</u>	
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat	-9 020 876	-7 972 581	
Årets resultat	-187 838	-517 770	
	<u>-9 208 714</u>	<u>-8 490 351</u>	
Summa eget kapital	<u>110 493 851</u>	<u>110 681 689</u>	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	<u>0</u>	<u>47 520 550</u>
		0	47 520 550
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	47 520 550	616 342
Leverantörsskulder		211 735	567 635
Skatteskulder		86 883	18 261
Övriga skulder	Not 15	46 050	41 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	<u>846 478</u>	<u>695 834</u>
		48 711 696	1 939 872
Summa skulder		<u>48 711 696</u>	<u>49 460 422</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>159 205 547</u>	<u>160 142 111</u>

W

**HSB bostadsrättsförening Fyrspännaren i Haninge**

	2020-01-01	2019-01-01
Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-187 838	-517 770
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 311 922	1 311 922
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 124 084	794 153
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-18 286	-4 958
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-248 726	-86 250
Kassaflöde från löpande verksamhet	857 072	702 945
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-500 000	-1 147 099
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-500 000	-1 147 099
Årets kassaflöde	357 072	-444 154
Likvida medel vid årets början	1 016 651	1 460 805
Likvida medel vid årets slut	1 373 723	1 016 651

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

ix



Org Nr: 769615-5642

HSB bostadsrättsförening Fyrspännaren i Haninge

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,87 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 3 099 tkr.

**HSB bostadsrättsförening Fyrspännaren i Haninge**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 789 902	4 701 684
Individuell mätning el	301 991	273 359
Hyror	530 088	527 388
Övriga intäkter	32 614	28 339
Bruttoomsättning	<u>5 654 595</u>	<u>5 530 770</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-44 684	-54 232
Hyresförluster	-58	0
	5 609 853	5 476 538
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	808 392	547 538
Reparationer	324 670	466 075
El	297 202	432 707
Uppvärmning	788 903	805 297
Vatten	296 521	259 846
Sophämtning	133 487	118 753
Fastighetsförsäkring	80 491	73 174
Kabel-TV och bredband	199 405	196 282
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	183 558	123 596
Förvaltningsarvoden	331 660	356 598
Övriga driftkostnader	19 177	16 226
Planerat underhåll	467 475	492 060
	3 930 942	3 888 152
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	6 723	80 301
Administrationskostnader	26 767	62 617
Extern revision	12 125	11 375
Konsultkostnader	0	56 169
Medlemsavgifter	16 910	16 910
	62 525	227 372
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	119 250	114 750
Revisionsarvode	3 000	3 000
Övriga arvoden	2 500	1 500
Löner och övriga ersättningar	7 000	6 300
Sociala avgifter	37 437	36 454
Övriga personalkostnader	3 368	2 870
	172 554	164 874
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	325	184
Ränteintäkter HSB placeringskonto	0	0
Ränteswap intäkter	0	1 285
Ränteintäkter HSB bunden placering	898	0
Övriga ränteintäkter	288	109
	1 511	1 578
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	319 829	401 939
Övriga räntekostnader	1 430	1 626
	321 259	403 565

W

**HSB bostadsrättsförening Fyrspännaren i Haninge**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	151 855 028	151 855 028
Ingående anskaffningsvärde mark	15 892 158	15 892 158
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	167 747 186	167 747 186
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-8 901 045	-7 589 123
Årets avskrivningar	-1 311 922	-1 311 922
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 212 968	-8 901 045
Utgående redovisat värde	157 534 218	158 846 141
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	69 000 000	69 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 765 000	2 765 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	16 000 000	16 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	4 020 000	4 020 000
Summa taxeringsvärde	91 785 000	91 785 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	2 152	2 162
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 157 743	788 436
Placeringskonto HSB Stockholm	36	36
Övriga fordringar	14 250	0
	1 174 181	790 633
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	255 585	250 599
Upplupna intäkter	113	115
	255 698	250 714
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	200 000	200 000
	200 000	200 000

13



Org Nr: 769615-5642

HSB bostadsrättsförening Fyrspännaren i Haninge

Noter

2020-12-31 2019-12-31

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 2 MARS 2021


André Leckremo


Birgitta Vera Gustafsson


Christer Lagergren


Lena Tamm


Linda Anagrius Sundin


Marie Moe


Muammer Inal

Vår revisionsberättelse har 2021 04 02 lämnats beträffande denna årsredovisning


Av föreningen vald revisor


Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Joakim Häll

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Fyrspännaren i Haninge, org.nr. 769615-5642

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fyrspännaren i Haninge 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvekel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Fyrspännaren i Haninge 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 2 / 4 - 2021


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


.....
Jonatan Lindstrand
Av föreningen vald revisor