



# Årsredovisning 2022



**HSB Brf Fyrspännaren i Haninge**

**Org nr 769615-5642**

**fastum**

www.fastum.se | Tel: 90 220

# Ordlista

---

**Anläggningstillgångar** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

**Upplupna intäkter** Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

**Upplupna kostnader** Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

**Upplåtelse** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

**Upplåtelseavgift** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

**Upplåtelseavtal** Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

---

Styrelsen för HSB brf Fyrspännaren i Haninge, med säte i HANINGE, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2022. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 20 november 2017.

#### Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Söderbymalm 3:512 i Haninge kommun. Föreningens fastighet består av två flerbostadshus med totalt 81 bostadsrätter, 11 lokaler och garage. Den totala boytan är 5 862 kvm och lokalytan 58 kvm. Föreningen disponerar 86 parkeringsplatser, varav 66 är belägna i garage.

#### Lägenhetsfördelning:

10 st	1 rum och kök
29 st	2 rum och kök
23 st	3 rum och kök
16 st	4 rum och kök
3 st	5 rum och kök

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

#### Servitut

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

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 9 december 2008.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen belastas med full fastighetsavgift som uppgår till 1 519 kr per lägenhet år 2022. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärde för lokaler.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 122 030 000 kr, varav byggnadsvärdet är 95 196 000 kr och markvärde 26 834 000 kr. Värdeår är 2009.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning med Fastum Teknik AB och avtal om fastighetsskötsel med HSB Stockholm.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 831 kr/kvm boyta per år.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska ske årligen i enlighet med upprättad underhållsplan.

#### Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheten i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen. Planen ligger till grund för styrelsens förslag om reservering till eller ianspråkstagande från yttre fond. Stadseenlig fastighetsbesiktning genomfördes de 22 april 2022.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, räntekostnader fastighetslån och räntederivat framgår av not 10.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 17 maj 2022 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Muammer Inal	Ordförande
	Christer Lagergren	Vice-ordförande
	Marie Moe	Ledamot
	Lena Tamm	Ledamot
	Linda Anagrius Sundin	Ledamot
	André Leckremo	HSB-ledamot
Suppleant	Olof Broström	

I tur att avgå eller omväljas vid ordinarie föreningsstämma är Christer Lagergren och Olof Broström.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Folksam.

#### Revisorer

Jonatan Lindstrand  
BoRevision AB

Föreningsvald revisor  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

#### Valberedning

Fleurette Menot Lagergren

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### **Tidigare genomfört underhåll**

2016	Garage	Garantiåtgärder
2016	Gård	Nytt tätskikt på gård
2016	Mark	Installation av ny trappa
2016	Fönster	Fönsterputsning
2017	Låssystem	Aptusläsare till soprumsdörrarna
2017	Mark	Spolning av dagvattenbrunnar
2017	Ventilation	Filterbyte
2018	Taksäkerhet	Montering av gångbryggor
2018	Mark	Linjemarkering p-platser samt avbärräcken
2019	Fasad	Garantiåtgärd tätning av fogar
2019	Invändigt bygg	Brandtätningar inom byggnaden
2019	Soprum	Målning av golven
2020	Ventilation	OVK besiktning samt kanalrensning
2021	Tele	Porttelefon/låssystem
2022	Avlopp	Stamspolning

#### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 115 (120) medlemmar. Under året har 11 (7) överlåtelser skett. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	5 610	5 591	5 610	5 477	5 523
Resultat efter finansiella poster	-912	-465	-188	-518	-404
Soliditet (%)	69,6	69,5	69,4	69,2	69,0
Årets resultat exkl. avskrivningar	400	847	1 124	794	908
Årsavgifter, kr/kvm	831	821	817	802	793
Sparande, kr/kvm	152	206	269	217	190
Fastighetslån, kr/kvm	7 936	7 944	8 028	8 133	8 326
Räntekänslighet, %	10	10	10	10	11

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

#### Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

#### Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

#### Sparande/kvm

Årets resultat exkl. avskrivningar och planerat underhåll dividerat med totalytan av föreningens fastighet.

#### Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea.

#### Räntekänslighet

Anger hur många procent föreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande..

### **Förändringar i eget kapital**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	116 470 000	4 395 394	-10 371 544	-465 432	<b>110 028 418</b>
Disposition av föregående års resultat:			-465 432	465 432	<b>0</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll		1 535 000	-1 535 000		<b>0</b>
Ianspråkstagande från fond för yttre underhåll		-372 171	372 171		<b>0</b>
Årets resultat				-912 238	<b>-912 238</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>116 470 000</b>	<b>5 558 223</b>	<b>-11 999 805</b>	<b>-912 238</b>	<b>109 116 180</b>

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-11 999 805
årets förlust	-912 238
	<b>-12 912 043</b>

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll	1 255 000
inanspråktagas från yttre fond	-499 823
i ny räkning överföres	-13 667 220
	<b>-12 912 043</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 577 214	5 591 339
Övriga rörelseintäkter		32 605	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 609 819</b>	<b>5 591 339</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	3	-4 214 002	-4 276 598
Övriga externa kostnader	4	-227 473	-67 831
Personalkostnader	5	-207 956	-203 226
Avskrivningar		-1 311 922	-1 311 922
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 961 353</b>	<b>-5 859 577</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-351 534</b>	<b>-268 238</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 679	2 181
Räntekostnader och liknande resultatposter		-563 383	-199 375
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-560 704</b>	<b>-197 194</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-912 238</b>	<b>-465 432</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-912 238</b>	<b>-465 432</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	154 910 374	156 222 296
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>154 910 374</b>	<b>156 222 296</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>154 910 874</b>	<b>156 222 796</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 118	28 589
Övriga fordringar	8	1 634 101	1 367 098
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	220 376	180 234
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 864 595</b>	<b>1 575 921</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		39 279	431 017
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>39 279</b>	<b>431 017</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 903 874</b>	<b>2 006 938</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>156 814 748</b>	<b>158 229 734</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		116 470 000	116 470 000
Fond för yttre underhåll		5 558 223	4 395 394
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>122 028 223</b>	<b>120 865 394</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-11 999 805	-10 371 543
Årets resultat		-912 238	-465 432
<b>Ansamlad förlust</b>		<b>-12 912 043</b>	<b>-10 836 975</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>109 116 180</b>	<b>110 028 419</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	46 520 550	47 020 550
Leverantörsskulder		251 245	258 783
Skatteskulder		60 563	130 084
Övriga skulder	11	47 050	42 313
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	819 160	749 585
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>47 698 568</b>	<b>48 201 315</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>156 814 748</b>	<b>158 229 734</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-912 238	-465 431
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 311 922	1 311 922
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>399 684</b>	<b>846 491</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-115 150	71 896
Förändring av kortfristiga skulder		-2 748	-10 381
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>281 786</b>	<b>908 006</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-500 000	-500 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-500 000</b>	<b>-500 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-218 214</b>	<b>408 006</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 781 728	1 373 722
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>1 563 514</b>	<b>1 781 728</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 120 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	4 871 244	4 813 500
Hyror	505 688	502 188
Elavgifter	179 800	241 441
Övriga intäkter	20 482	34 210
	<b>5 577 214</b>	<b>5 591 339</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	131 936	124 088
Trädgårdsskötsel	133 421	115 344
Städkostnader	234 318	312 432
Snöröjning/sandning	0	3 125
Serviceavtal	8 998	28 625
Hisservice/besiktning	145 768	0
Portar	22 908	0
Besiktningkostnader	2 053	0
Reparationer	415 195	639 925
Planerat underhåll	499 823	372 171
Fastighetsel	358 898	339 423
Uppvärmning	932 660	926 808
Vatten och avlopp	437 817	449 174
Avfallshantering	134 515	125 620
Försäkringskostnader	91 277	86 930
Förvaltningskostnader	258 186	338 449
Kabel-tv och bredband	209 013	205 578
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	189 339	186 029
Övriga driftskostnader	7 877	22 878
	<b>4 214 002</b>	<b>4 276 599</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Förbrukningsinventarier och varuinköp	33 732	4 372
Administrationskostnader	87 904	24 991
Datorkommunikation	1 199	0
Revisionsarvode	17 500	12 750
Bankkostnader	1 300	0
Konsultarvoden	24 083	0
Underhållsplan	44 845	0
Medlems-/föreningsavgifter	16 910	16 910
	<b>227 473</b>	<b>59 023</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	145 900	143 800
Övriga arvoden	8 000	8 500
Revisionsarvode intern revisor	3 000	3 000
Arvode valberedning	1 500	0
Övriga personalkostnader	0	3 050
Sociala avgifter	49 556	44 876
	<b>207 956</b>	<b>203 226</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	151 855 028	151 855 028
Ingående anskaffningsvärde mark	15 892 158	15 892 158
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>167 747 186</b>	<b>167 747 186</b>
Ingående avskrivningar	-11 524 890	-10 212 968
Årets avskrivningar	-1 311 922	-1 311 922
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 836 812</b>	<b>-11 524 890</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>154 910 374</b>	<b>156 222 296</b>
Taxeringsvärden byggnader	95 196 000	85 000 000
Taxeringsvärden mark	26 834 000	6 785 000
	<b>122 030 000</b>	<b>91 785 000</b>
Bokfört värde byggnader	139 018 216	140 330 138
Bokfört värde mark	15 892 158	15 892 158
	<b>154 910 374</b>	<b>156 222 296</b>

### Not 7 Långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Andel i HSB Stockholm	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	56 482	2 137
Momsfordran	39 133	0
Avräkningskonto förvaltare	1 524 236	1 350 711
Övriga fordringar	14 250	14 250
	<b>1 634 101</b>	<b>1 367 098</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	215 258	180 061
Upplupna intäkter	5 119	173
	<b>220 377</b>	<b>180 234</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea	2,450	2023-01-31	11 656 250	11 781 250
Nordea	2,516	2023-02-06	11 708 050	11 833 050
Nordea	2,516	2023-02-06	11 687 500	11 812 500
Nordea	2,447	2023-04-28	11 468 750	11 593 750
Avgår kortfristig del			-46 520 550	-47 020 550
			<b>0</b>	<b>0</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			46 520 550	47 020 550

Föreningen har lån som förfaller för betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen dock långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 500 000 kr.

### Not 11 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Depositioner	47 050	47 750
Momsskuld	0	-5 437
	<b>47 050</b>	<b>42 313</b>

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	192 291	28 795
Fastighetsel	38 073	41 888
Fjärrvärme	138 512	138 458
Avfallskostnader	3 450	0
Fastighetsskötsel	0	38 410
Markförvaltning	21 440	36 152
Städning	17 813	22 240
Övrigt	0	33 165
Förutbetalda avgifter och hyror	407 580	410 478
	<b>819 159</b>	<b>749 586</b>

### Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har tagit beslut om att höja avgifterna med 10% fr o m 2022-04-01.

**Not 14 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	51 378 800	51 378 800
	<b>51 378 800</b>	<b>51 378 800</b>

Haninge

Muammer Inal

Christer Lagergren

Lena Tamm

Marie Moe

Linda Anagrus Sundin

André Leckremo

Vår revisionsberättelse har lämnats

BoRevision I Sverige AB

# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2022\_HSB\_brif\_Fyrspännaren\_i\_Haninge.pdf

Kvittensen skapad: 2023-05-29 12:39:50

Dokumentet är undertecknat av:

 Marie Margareta Moe (19621018XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-26 16:01:15
 JOSEFINE WIEBE (19930430XXXX) Revisor	2023-05-29 12:39:50
 Jan Christer Lagergren (19651217XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-26 15:42:11
 MUAMMER INAL (19700525XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-26 15:42:50
 ANDRÉ LECKREMO (19871223XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-26 15:42:37
 LINDA ANAGRIUS SUNDIN (19890409XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-27 09:23:14
 LENA TAMM (19750822XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-26 15:52:24



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2022\_HSB\_brif\_Fyrspännaren\_i\_Haninge.pdf (337491 byte)

886F08FC6B8D136145EFC8F83012362C4CE728DB6A9065D70C084B33CD480931B1978793B4CD2C2648D7  
3156FCBF3F7646BF42419AC7BDF82948272AFA091756

<https://esign.summera.support/verify>



# 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 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 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 revisions sed 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 revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 Brf Fyrspännaren i Haninge 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 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. 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 betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god 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.

Haninge

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jonatan Lindstrand  
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."

## JONATAN LINDSTRAND

Extern Part

Serienummer: 19801015xxxx

IP: 83.227.xxx.xxx

2023-05-29 11:19:43 UTC



## JOSEFINE WIEBE

BoRevision

Serienummer: 19930430xxxx

IP: 195.178.xxx.xxx

2023-05-29 11:44:43 UTC



Penneo dokumentnyckel: 3E71N-QCWOF-SP2QY-5EU4U-ZBGVM-5F1T2

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

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

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

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