



## ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening  
Fyrhusen i Nacka

# Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



**BRF FYRHUSEN**

DITT HEM NÄRA HAVET

## **HSB bostadsrättsförening Fyrhusen**

### **KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA**

Samtliga medlemmar i HSB brf Fyrhusen kallas till ordinarie föreningsstämma

**Tid:** Tisdagen den 10:e juni 2025, kl: 19:00  
Kaffe och smörgås serveras från kl: 18:30

**Plats:** Folkets Hus, Orminge C

### **DAGORDNING**

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande.
3. Anmälan av ordförandens val av protokollförare.
4. Godkännande av röstlängd.
5. Frågan 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 ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsen ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter



**BRF FYRHUSEN**

DITT HEM NÄRA HAVET

18. Presentation av HSB ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleanter
20. Val av revisor/er och suppleanter
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av distriktsrepresentant och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
  - a) Motion från Roger Reuterhäll – Information från styrelsen
25. Föreningsstämmans avslutande.

### REGLER FÖR RÖSTRÄTTEN

På föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst

Medlem som inte betalt förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får medföra ett valfritt biträde.

Välkommen till ordinarie föreningsstämma!

### **Styrelsen**

***Årsredovisningen finns tillgänglig på:***

***<https://www.hsb.se/stockholm/brf/fyrhusen/om-hsb-brf/ekonomi/arsredovisningar/>***



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Fyrhusen i Nacka med säte i Nacka org.nr. 769631-7259 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-03-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nacka kommun:

| Fastighet       | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------------|---------------|----------------------|
| Skarpnäs 2:22   | 2016-02-03    | 2019/2020            |
| Totalt 1 objekt |               |                      |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-05-01.

| Antal             | Benämning                             | Total yta m² |
|-------------------|---------------------------------------|--------------|
| 66                | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 5 207        |
| 67                | parkerings- och garageplatser         | 0            |
| Totalt 133 objekt |                                       | 5 207        |

Föreningens lägenheter fördelas på: 32 st 2 rok, 11 st 3 rok, 19 st 4 rok, 4 st 5 rok.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



## Föreningen äger dessutom

| Namn                    | Typ | Org. Nr     | Andel         | Ändamål                                                                             |
|-------------------------|-----|-------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Nacka Skarpnäs<br>GA:19 | G:A | 717921-9147 | 10814 / 62364 | Gångväg, Trappor och belysning med tillhörande anordningar                          |
| Nacka Skarpnäs<br>GA:18 | G:A |             | 10814 / 44572 | Hiss, Trappa mm                                                                     |
| Nacka Skarpnäs<br>GA:20 | G:A | 717921-9147 | 10814 / 62364 | Ledningar för vatten, Avlopp, Brandvatten och dagvatten med tillhörande anordningar |
| Nacka Skarpnäs<br>GA:15 | G:A |             | 10814 / 42211 | Tomrör                                                                              |
| Nacka Skarpnäs<br>GA:23 | G:A |             | 10814 / 36573 | Föreningslokal och övernattningsrum                                                 |
| Nacka Skarpnäs<br>GA:16 | G:A |             | 10814 / 37381 | Parkering                                                                           |
| Nacka Skarpnäs<br>GA:17 | G:A |             | 10814 / 37381 | Gångbro och lokaler                                                                 |

Totalt 7 objekt

## Styrelsens sammansättning

| Namn                 | Roll       | Fr.o.m.    |
|----------------------|------------|------------|
| Pontus Plaahn        | Ordförande | 2022-06-22 |
| Christopher Leach    | Ledamot    | 2024-08-14 |
| Marie-Louise Falk    | Ledamot    | 2022-07-05 |
| Louise Sennrot       | Ledamot    | 2022-07-05 |
| Mikael Grönvoll      | Ledamot    | 2024-09-19 |
| Anna Liljeberg       | Ledamot    | 2024-08-14 |
| Carl Henrik Egertun  | Ledamot    | 2024-08-14 |
| Marcus Lindvall      | Ledamot    | 2022-07-05 |
| Agneta Svensson      | Suppleant  | 2023-12-21 |
| Jesper Svärding      | Suppleant  | 2024-08-14 |
| Viktoria Lindström   | Suppleant  | 2024-08-14 |
| Nima Kheradmand Kafi | Suppleant  | 2024-08-14 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Pontus Plaahn, Marcus Lindvall, Christopher Leech, Jesper Svärding. Vicotira Stenborg och Nima Kafi. Anna Liljeberg har valt att avgå i förtid pga tidsbrist.

Styrelsen har under året hållit 13 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Marie-Louise Falk, Louise Sennrot, Pontus Plaahn och Marcus Lindvall.

Revisorer har varit: Anton Lundqvist med Sebastian Svensson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB

Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Henric Gänger och Lars Carlsson, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-19. På stämman deltog 46 st medlemmar, varav 13 st fullmakter röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Under 2024 blev avgiftshöjningen 6%.

Föreningen har placerat medel på sparkonton och arbetat aktivt med att förhandla räntor med olika banker för att minska räntekostnaderna.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Styrelsen har tillsammans med HSB gjort fastighetsbesiktning 2025-01-25 samt genomfört OVK-besiktning samt taktillsyn.

Styrelsen har lagt stort fokus på förvaltning, ekonomi, juridiska frågor och kontakt med medlemmar – något som är naturligt i en ny förening som Fyrhusen.

## Information och kommunikation

Föreningen informerar medlemmarna i första hand genom anslagstavlor i trapphusen och via hemsidan på HSB.se. Kortare information delas även genom anslag i hissarna. Föreningen har ingen officiell Facebook-sida.

## Avtal och upphandlingar

- Omförhandling har skett av flera av föreningens avtal, bland annat med HSB och parkeringsleverantör.
- ANA Security har tagit över bevakning av ytparkeringen och kommer även ansvara inom kort för garaget. Detta innebär förbättrade intäktsmöjligheter jämfört med tidigare avtal med Corepark.
- Elavtal för hela föreningen har omförhandlats, vilket lett till sänkta elpriser för både föreningen och de boende.
- Ett nytt trädgårdsavtal har tecknats.
- Investeringar i gemensamhetsanläggningar har skett tillsammans med övriga delägare.

## Juridik: Markåtertagande

Styrelsen har arbetat intensivt med att återta mark som felaktigt överlåtits av tidigare styrelse. I början av 2025 meddelade Svea Hovrätt en dom som fastslog att marken tillhör BRF Fyrhusen. Domen är inte överklagbar. Styrelsen kommer att presentera förslag kring hur marken ska förvaltas vid en extra föreningsstämma.

## Felanmälningar och garantiärenden

Föreningen har hanterat ett stort antal ärenden, särskilt kopplade till 2-årsbesiktningen och felanmälningar. Tyvärr fortsätter HSB Bostad uppvisa stora brister i hantering och åtgärder av garantiärenden. Flera fel kvarstår fortfarande, vilket är mycket beklagligt.

## Gemenskap och trivsel

- Under halloween pyntades gården och trapphusen.
- Julgran sattes upp på gården.
- Föreningen anordnade ett julmingel med glögg och lussebullar.
- Städdag anordnades i maj, med avslutande korvgrillning.

**Samarbeten och besparingar**

- Föreningen ambition om ett tätare samarbete med andra föreningar på Telegrafberget för att stärka området fortsätter.
- Snöröjning har utförts av styrelsen, vilket lett till en besparing på cirka 200 000 kr.

**Framtida utveckling – 2025 och framåt****Trygghet och hälsa**

- Hjärtstartare är inköpt och placerad i entren på Semaforvägen 55.
- Föreningens medlemmar kommer erbjudas gratis kurs i HLR under 2025.
- Hissknappar som visat fel våningsplan har åtgärdats så dessa numera är korrekta, och därmed undviks förvirring i akuta livskritiska situationer.
- Fortsatt arbete med förebyggande åtgärder mot kriminalitet i området.
- Trygghetsbelysning planeras i trappan ned mot SL:s båthållplats.

**Energi och hållbarhet**

- Utredning kring installation av laddplatser för elbilar i närområdet.
- Fortsatta satsningar på energibesparande åtgärder i fastigheterna.

**Utemiljö och trivsel**

- Förbättring av gårdsplanteringar och yttre miljö.
- Samarbete med Nacka kommun om att anlägga ett utegym vid udden längs Telegrafvägen.
- Under 2024/2025 har även vår fantastiska Jessica Dickson Gänger ansvarat för vår gård och trädgård

**Kollektivtrafik**

- Dialog pågår fortfarande med SL om ökad turtäthet för båt- och busstrafik.

**Fastighetens status**

- 5-årsbesiktning är planerad till hösten 2025.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Inget planerat underhåll har genomförts eftersom det är en nyproducerad bostadsrättsförening.

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

Inget planerat underhåll pågår eller planeras eftersom det är en nyproducerad bostadsrättsförening.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 104 och under året har det tillkommit 13 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 107.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2024   | 2023   | 2022   | 2021   | 2020 |
|----------------------------------------|--------|--------|--------|--------|------|
| Sparande, kr/kvm                       | 203    | 74     | 167    | 282    | 0    |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 13 650 | 13 696 | 13 779 | 13 921 | 0    |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 13 650 | 13 696 | 13 779 | 13 921 | 0    |
| Räntekänslighet, %                     | 17     | 20     | 22     | 22     | 0    |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 197    | 313    | 218    | 138    | 0    |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 799    | 770    | 629    | 620    | 0    |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 79     | 64     | 67     | 72     | 0    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 1 015  | 991    | 855    | 821    | 0    |
| Nettoomsättning, tkr                   | 5 019  | 4 894  | 4 588  | 4 201  | 0    |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -4 158 | -4 476 | -4 244 | -3 637 | 0    |
| Soliditet, %                           | 83     | 83     | 83     | 83     | 0    |

## UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på avskrivning på fastigheten som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 607 107 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 203 kr/m<sup>2</sup>.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 369 150 000                | 0                                                                      | 0                         | 369 150 000                |
| Underhållsfond, kr                    | 1 943 000                  | 0                                                                      | 211 937                   | 2 154 937                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>371 093 000</b>         | <b>0</b>                                                               | <b>211 937</b>            | <b>371 304 937</b>         |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -8 169 023                 | -4 475 737                                                             | -211 937                  | -12 856 697                |
| Årets resultat, kr                    | -4 475 737                 | 4 475 737                                                              | -4 424 807                | -4 424 807                 |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-12 644 760</b>         | <b>0</b>                                                               | <b>-4 636 744</b>         | <b>-17 281 504</b>         |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>358 448 240</b>         | <b>0</b>                                                               | <b>-4 424 807</b>         | <b>354 023 433</b>         |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 317 000 kr samt ianspråktagande skett med 105 063 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|                                                     |                    |
|-----------------------------------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | -12 644 761        |
| Årets resultat, kr                                  | -4 424 807         |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -317 000           |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 105 063            |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-17 281 505</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                    |                    |
|------------------------------------|--------------------|
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b> | <b>-17 281 505</b> |
|------------------------------------|--------------------|

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

| RESULTATRÄKNING                                                             | 2024-01-01<br>2024-12-31 |                   | 2023-01-01<br>2023-12-31 |  |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------|--------------------------|--|
|                                                                             |                          |                   |                          |  |
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                      |                          |                   |                          |  |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2                    | 5 019 494         | 4 893 589                |  |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3                    | 0                 | 532 552                  |  |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>                                                |                          | <b>5 019 494</b>  | <b>5 426 141</b>         |  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |                          |                   |                          |  |
| Driftskostnader                                                             | Not 4                    | -2 257 929        | -2 862 974               |  |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5                    | -225 159          | -214 129                 |  |
| Personalkostnader                                                           | Not 6                    | -149 750          | -146 205                 |  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |                          | -5 379 030        | -5 379 030               |  |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                                               |                          | <b>-8 011 867</b> | <b>-8 602 338</b>        |  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |                          | <b>-2 992 373</b> | <b>-3 176 197</b>        |  |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |                          |                   |                          |  |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 7                    | 74 632            | 23 668                   |  |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 8                    | -1 507 066        | -1 323 209               |  |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                                             |                          | <b>-1 432 434</b> | <b>-1 299 541</b>        |  |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |                          | <b>-4 424 807</b> | <b>-4 475 737</b>        |  |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |                          | <b>-4 424 807</b> | <b>-4 475 737</b>        |  |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |                          | <b>-4 424 807</b> | <b>-4 475 737</b>        |  |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

|                                        |       |             |             |
|----------------------------------------|-------|-------------|-------------|
| Byggnader och mark                     | Not 9 | 422 004 912 | 428 985 579 |
| Summa Materiella anläggningstillgångar |       | 422 004 912 | 428 985 579 |

#### Finansiella anläggningstillgångar

|                                         |  |     |     |
|-----------------------------------------|--|-----|-----|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav  |  | 500 | 500 |
| Summa Finansiella anläggningstillgångar |  | 500 | 500 |

### Summa Anläggningstillgångar

422 005 412

428 986 079

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

|                                              |        |           |           |
|----------------------------------------------|--------|-----------|-----------|
| Kundfordringar                               |        | 63 797    | 2 919     |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 10 | 1 506 962 | 1 874 103 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 158 575   | 367 031   |
| Summa Kortfristiga fordringar                |        | 1 729 334 | 2 244 053 |

#### Kortfristiga placeringar

|                                 |        |           |   |
|---------------------------------|--------|-----------|---|
| Övriga kortfristiga placeringar | Not 12 | 2 070 638 | 0 |
| Summa Kortfristiga placeringar  |        | 2 070 638 | 0 |

#### Kassa och bank

|                      |        |         |           |
|----------------------|--------|---------|-----------|
| Kassa och bank       | Not 13 | 260 910 | 1 520 511 |
| Summa Kassa och bank |        | 260 910 | 1 520 511 |

### Summa Omsättningstillgångar

4 060 882

3 764 564

### Summa Tillgångar

426 066 294

432 750 643

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

|                           |             |             |
|---------------------------|-------------|-------------|
| Bundet eget kapital       |             |             |
| Medlemsinsatser           | 369 150 000 | 369 150 000 |
| Fond för yttre underhåll  | 2 154 937   | 1 943 000   |
| Summa Bundet eget kapital | 371 304 937 | 371 093 000 |
| Ansamlad förlust          |             |             |
| Balanserat resultat       | -12 856 698 | -8 169 023  |
| Årets resultat            | -4 424 807  | -4 475 737  |
| Summa Ansamlad förlust    | -17 281 505 | -12 644 761 |
| Summa Eget kapital        | 354 023 432 | 358 448 239 |

### Skulder

|                                                 |        |                    |                    |
|-------------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <i>Långfristiga skulder</i>                     |        |                    |                    |
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 14 | 24 393 667         | 24 090 666         |
| <i>Summa Långfristiga skulder</i>               |        | <b>24 393 667</b>  | <b>24 090 666</b>  |
| <br><i>Kortfristiga skulder</i>                 |        |                    |                    |
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | Not 15 | 46 684 333         | 47 223 334         |
| Leverantörsskulder                              |        | 49 257             | 191 203            |
| Skatteskulder                                   |        | 38 675             | 71 400             |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 16 | 55 644             | 1 655 063          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 17 | 821 286            | 1 070 737          |
| <i>Summa Kortfristiga skulder</i>               |        | <b>47 649 195</b>  | <b>50 211 737</b>  |
|                                                 |        | <hr/>              |                    |
| <b>Summa Skulder</b>                            |        | <b>72 042 862</b>  | <b>74 302 403</b>  |
|                                                 |        | <hr/>              |                    |
| <b>Summa Eget kapital och skulder</b>           |        | <b>426 066 294</b> | <b>432 750 643</b> |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



| KASSAFLÖDESANALYS                                                            | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                              | -2 992 373               | -3 176 197               |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                          |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                | 5 379 030                | 5 379 030                |
| Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                    | 5 379 030                | 5 379 030                |
| Erhållen ränta                                                               | 74 632                   | 23 668                   |
| Erlagd ränta                                                                 | -1 348 453               | -1 323 209               |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 1 112 836                | 903 293                  |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                               | 72 789                   | 32 703                   |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                  | -578 518                 | -26 670                  |
| Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                          | -505 729                 | 6 033                    |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     | 607 107                  | 909 326                  |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten                                    |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                       | -236 000                 | -436 000                 |
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten                              | -236 000                 | -436 000                 |
| Årets kassaflöde                                                             | 371 107                  | 473 326                  |
| Likvida medel vid årets början                                               | 3 383 922                | 2 910 596                |
| Likvida medel vid årets slut                                                 | 3 753 029                | 3 383 922                |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

|                                              |            |
|----------------------------------------------|------------|
| Avskrivningstid på byggnadskomponenter:      | 15-120 år. |
| Avskrivningstid på markanläggningar:         | 20 år.     |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 5 år.      |
| Mark skrivs inte av.                         |            |

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive anspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattnings**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

|                                                             |       |
|-------------------------------------------------------------|-------|
| Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till | 0 tkr |
| Förändring jämfört med föregående år                        | 0 tkr |

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

**Uppskjuten skatt**

Föreningen köpte samtliga aktier i Fyrnaset Mark AB av BÅM Holding AB som ägde fastigheten Nacka Skarpnäs 2:22 för 54 176 000 kr. I slutet av 2014 tog FAR SRF policygrupp för redovisning fram ett uttalande, RedU9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via bolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att övervärdet för aktierna förs direkt till fastigheten.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 54 176 000 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

**Definitioner nyckeltal**

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

**Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

| Not 2                   | Nettoomsättning                             | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------------------------|---------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Bruttoomsättning</b> |                                             |                          |                          |
|                         | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad     | 3 728 428                | 3 486 177                |
|                         | Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad    | 316 985                  | 527 353                  |
|                         | Årsavgifter bostäder informationsöverföring | 114 048                  | 114 048                  |
|                         | Hyror garage och parkeringsplatser          | 725 876                  | 708 506                  |
|                         | Hyror övrigt                                | 45 379                   | 0                        |
|                         | Övriga primära intäkter                     | 88 778                   | 57 505                   |
|                         | <b>Summa Bruttoomsättning</b>               | <b>5 019 494</b>         | <b>4 893 589</b>         |
|                         | <b>Summa Nettoomsättning</b>                | <b>5 019 494</b>         | <b>4 893 589</b>         |

| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                          | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>                   |                          |                          |
|       | Statligt elstöd                                 | 0                        | 250 319                  |
|       | Övriga intäkter                                 | 0                        | 282 233                  |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>             | <b>0</b>                 | <b>532 552</b>           |
| Not 4 | Driftskostnader                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Driftskostnader</i>                          |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -425 614                 | -393 165                 |
|       | Snö och halk-bekämpning                         | 0                        | -44 590                  |
|       | Reparationer                                    | -124 325                 | -176 964                 |
|       | Planerat underhåll                              | -105 063                 | 0                        |
|       | Försäkringsskador                               | -1 094                   | 0                        |
|       | El                                              | -871 741                 | -1 506 256               |
|       | Vatten                                          | -155 330                 | -123 550                 |
|       | Sophämtning                                     | -92 849                  | -106 596                 |
|       | Fastighetsförsäkring                            | -66 141                  | -61 077                  |
|       | Kabel-TV och bredband                           | -117 806                 | -114 044                 |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift            | -35 700                  | -35 154                  |
|       | Förvaltningsavtalskostnader                     | -261 224                 | -301 577                 |
|       | Övriga driftkostnader                           | -1 042                   | 0                        |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                    | <b>-2 257 929</b>        | <b>-2 862 974</b>        |
| Not 5 | Övriga externa kostnader                        | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                 |                          |                          |
|       | Hyror, arrenden och leasing                     | -34 449                  | -42 102                  |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp           | -17 386                  | -80 981                  |
|       | Administrationskostnader                        | -39 332                  | -36 428                  |
|       | Extern revision                                 | -18 500                  | -14 000                  |
|       | Medlemsavgifter                                 | -10 660                  | -15 260                  |
|       | Föreningsverksamhet                             | -36 033                  | -8 588                   |
|       | Övriga förvaltningskostnader                    | -68 798                  | -16 769                  |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>           | <b>-225 159</b>          | <b>-214 129</b>          |
| Not 6 | Personalkostnader                               | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Personalkostnader</i>                        |                          |                          |
|       | Revisionsarvode                                 | -5 250                   | -5 250                   |
|       | Övriga arvoden                                  | -108 500                 | -106 000                 |
|       | Sociala avgifter                                | -36 000                  | -34 955                  |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                  | <b>-149 750</b>          | <b>-146 205</b>          |

| Not 7 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>       |                          |                          |
|       | Ränteintäkter avräkningskonto HSB                             | 612                      | 896                      |
|       | Ränteintäkter placeringar                                     | 0                        | 8                        |
|       | Övriga ränteintäkter och liknande poster                      | 74 019                   | 22 764                   |
|       | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | <b>74 632</b>            | <b>23 668</b>            |
| Not 8 | Räntekostnader och liknande resultatposter                    | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>             |                          |                          |
|       | Räntekostnader lån till kreditinstitut                        | -1 504 470               | -1 322 338               |
|       | Övriga räntekostnader                                         | -2 596                   | -871                     |
|       | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>       | <b>-1 507 066</b>        | <b>-1 323 209</b>        |
| Not 9 | Byggnader och mark                                            | 2024-12-31               | 2023-12-31               |
|       | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                        |                          |                          |
|       | Ingående anskaffningsvärde byggnader                          | 389 531 000              | 389 531 000              |
|       | Ingående anskaffningsvärde mark                               | 60 900 000               | 60 900 000               |
|       | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar                   | 53 025                   | 53 025                   |
|       | Reserverad byggmoms                                           | -1 601 636               | 0                        |
|       | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                  | <b>448 882 389</b>       | <b>450 484 025</b>       |
|       | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                             |                          |                          |
|       | Ingående avskrivningar                                        | -21 498 446              | -16 119 416              |
|       | Årets avskrivningar                                           | -5 379 030               | -5 379 030               |
|       | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                       | <b>-26 877 477</b>       | <b>-21 498 446</b>       |
|       | <i>Utgående redovisat värde</i>                               | <b>422 004 912</b>       | <b>428 985 579</b>       |
|       | <i>Taxeringsvärde</i>                                         | <i>2024-12-31</i>        | <i>2023-12-31</i>        |
|       | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                             | 140 800 000              | 140 800 000              |
|       | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                              | 3 570 000                | 3 570 000                |
|       | Taxeringsvärde mark - bostäder                                | 37 000 000               | 37 000 000               |
|       | Taxeringsvärde mark - lokaler                                 | 0                        | 0                        |
|       | <i>Summa</i>                                                  | <b>181 370 000</b>       | <b>181 370 000</b>       |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>                                     | <i>2024-12-31</i>        | <i>2023-12-31</i>        |
|       | Fastighetsinteckning                                          | 75 281 000               | 75 281 000               |
|       | Varav i eget förvar                                           | 0                        | 0                        |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>                                     | <b>75 281 000</b>        | <b>75 281 000</b>        |

|        |                                                           |            |            |            |                      |
|--------|-----------------------------------------------------------|------------|------------|------------|----------------------|
| Not 10 | Övriga kortfristiga fordringar                            | 2024-12-31 | 2023-12-31 |            |                      |
|        | Övriga fordringar                                         |            |            |            |                      |
|        | Avräkningskonto HSB                                       | 1 421 481  | 1 863 411  |            |                      |
|        | Övriga fordringar                                         | 85 481     | 10 692     |            |                      |
|        | Summa Övriga fordringar                                   | 1 506 962  | 1 874 103  |            |                      |
| Not 11 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter              | 2024-12-31 | 2023-12-31 |            |                      |
|        | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter              |            |            |            |                      |
|        | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 158 575    | 367 031    |            |                      |
|        | Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter        | 158 575    | 367 031    |            |                      |
| Not 12 | Övriga kortfristiga placeringar                           | 2024-12-31 | 2023-12-31 |            |                      |
|        | Övriga kortfristiga placeringar                           |            |            |            |                      |
|        | SBAB, Handelsbanken                                       | 2 070 638  | 0          |            |                      |
|        | Summa Övriga kortfristiga placeringar                     | 2 070 638  | 0          |            |                      |
| Not 13 | Kassa och bank                                            | 2024-12-31 | 2023-12-31 |            |                      |
|        | Kassa och bank                                            |            |            |            |                      |
|        | Handelsbanken                                             | 4 475      | 763 776    |            |                      |
|        | Handelsbanken                                             | 256 435    | 756 735    |            |                      |
|        | Summa Kassa och bank                                      | 260 910    | 1 520 511  |            |                      |
| Not 14 | Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut           | 2024-12-31 |            |            |                      |
|        | Låneinstitut                                              | Räntesats  | Konv.datum | Belopp     | Nästa års amortering |
|        | Stadshypotek                                              | 0,83%      | 2025-09-30 | 24 090 666 | 236 000              |
|        | Stadshypotek                                              | 3,39%      | 2025-04-01 | 22 593 667 | 0                    |
|        | Stadshypotek                                              | 2,66%      | 2026-09-30 | 24 393 667 | 0                    |
|        |                                                           |            |            | 71 078 000 | 236 000              |
|        | Långfristig del                                           |            |            | 24 393 667 |                      |
|        | Nästa års amortering av långfristig skuld                 |            |            | 0          |                      |
|        | Lån som ska konverteras inom ett år                       |            |            | 46 684 333 |                      |
|        | Kortfristig del                                           |            |            | 46 684 333 |                      |
|        | Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     |            |            | 236 000    |                      |
|        | Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              |            |            | 944 000    |                      |
|        | Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till |            |            | 0          |                      |
|        | Genomsnittsräntan vid årets utgång                        |            |            | 2,27%      |                      |
|        | Finns swap-avtal                                          |            |            | Nej        |                      |

|        |                                                 |            |
|--------|-------------------------------------------------|------------|
| Not 15 | Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | 2024-12-31 |
|--------|-------------------------------------------------|------------|

| Låneinstitut | Räntesats | Konv.datum | Belopp            | Nästa års amortering |
|--------------|-----------|------------|-------------------|----------------------|
| Stadshypotek | 0,83%     | 2025-09-30 | 24 090 666        | 236 000              |
| Stadshypotek | 3,39%     | 2025-04-01 | 22 593 667        | 0                    |
| Stadshypotek | 2,66%     | 2026-09-30 | 24 393 667        | 0                    |
|              |           |            | <b>71 078 000</b> | <b>236 000</b>       |

|                                           |            |
|-------------------------------------------|------------|
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 0          |
| Lån som ska konverteras inom ett år       | 46 684 333 |
| Kortfristig del                           | 46 684 333 |

|        |                             |            |            |
|--------|-----------------------------|------------|------------|
| Not 16 | Övriga kortfristiga skulder | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|-----------------------------|------------|------------|

|                             |               |                  |
|-----------------------------|---------------|------------------|
| <i>Övriga skulder</i>       |               |                  |
| Momsskuld                   | 26 918        | 25 855           |
| Reserverad byggmoms         | 0             | 1 601 636        |
| Övriga kortfristiga skulder | 28 726        | 27 572           |
| <i>Summa Övriga skulder</i> | <b>55 644</b> | <b>1 655 063</b> |

Reserverad byggmoms omfördes 2024 till byggnadens anskaffningsvärde då det endast utgjorde en bokföringsmässig transaktion som fortlöpt sedan 2020.

|        |                                              |            |            |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|
| Not 17 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|

|                                                           |                |                  |
|-----------------------------------------------------------|----------------|------------------|
| <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                |                  |
| Förutbetalda hyror och avgifter                           | 362 263        | 340 247          |
| Upplupna räntekostnader                                   | 158 613        | 280 344          |
| Övriga upplupna kostnader                                 | 300 410        | 450 146          |
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>821 286</b> | <b>1 070 737</b> |

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Fyrhusen i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**PONTUS PLAAHN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 21:51:54



**CHRISTOPHER LEACH**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 12:12:40



**MARIE-LOUISE FALK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-18 kl. 06:14:39



**MIKAEL GRÖNVOLL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-17 kl. 16:17:01



**MARCUS LINDVALL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 17:36:28



**LOUISE SENNROT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-17 kl. 20:31:09



**CARL HENRIK EGERTUN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-18 kl. 09:03:23



**ANNA LILJEBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 16:14:41



**LENA ZOZULYAK**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 16:07:30



- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



HSB – där möjligheterna bor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Fyrhusen i Nacka, org.nr. 769631-7259

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fyrhusen i Nacka för räkenskapsåret 2024.

Enligt min 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

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

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Fyrhusen i Nacka för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak  
Kungsbron Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd 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."

**LENA ZOZULYAK**

Revisor

Serienummer: 329d0a1fd0c314[...]3d0cc81b9fe42

IP: 213.88.xxx.xxx

2025-05-21 14:21:48 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

#### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

## Motion till årsstämman Brf Fyrhusen 2025 gällande information till medlemmarna

Vid de senaste årsmötena och extrastämman har medlemmar framfört att informationen från styrelsen är bristfällig. Det har varit fler frågor än svar, där svaren lätt kunnat uppfattas som undvikande. Medlemmarna har rätt till regelbunden och fyllig information om utvecklingen och viktiga frågor i föreningen.

Det finns många viktiga frågor att informera om, som

- Garantifrågor för fastigheten och besiktningar, tex värme/ventilation, lekplatsen, vattenläckor
- Föreningens ekonomi, som lån, ränteläge, avgifter och höjningar, avtal
- Fastighetstvisten med våra grannar
- Gemensamhetsanläggningar och grannar
- Återkoppling om tidigare frågor styrelsen lyft och från årsmöten, som installation av laddboxar och hyresavtalet med parkeringsplatser till hotellet
- Kommande besiktningar och garantier som snart är aktuella

Viss information är tillfällig, som avstängning av vatten, medan annan är viktig för framtiden. Detta påverkar hur informationen sparas och görs tillgänglig, och rensas vid behov. Tex fanns i februari motstridig information om bastun i olika kanaler (digitala tavlorna och anslagstavlor i hissarna).

Man kan jämföra med hur vår grannförening Brf Kajen håller sina medlemmar informerade genom enkla informationskanaler, ibland genom informationsmöten för medlemmarna.

Informationen från styrelsen har blivit något bättre senaste tiden, men bättre behöver det bli.

Bra information och öppenhet höjer inte bara värdet på våra lägenheter, det ger en ökad förståelse och ett ökat engagemang från medlemmarna. Något som föreningen som helhet vinner på

Jag föreslår att årsmötet beslutar att ge styrelsen i uppdrag att:

- Upprätta en plan för information till medlemmarna som sedan följs och vidareutvecklas. Planen ska leda till att medlemmarna får en regelbunden och vederhäftig information av det slag som nämns ovan bland annat genom ett

informationsbrev minst var tredje månad. I övrigt kan lämpliga kanaler användas för att snabbt nå ut, i kombination med att viss informationen sparas på ett strukturerat lättillgängligt sätt på hemsidan. Planen ska vara färdig och införas från 1 oktober 2025 med ett första innehållsrikt informationsbrev senast första veckan i oktober.

Telegrafberget i mars 2025

Roger Reuterhäll

Semaforvägen 57

Lgh 1201

## Svar på motion avseende information till medlemmarna

Styrelsen delar andemeningen i motionen att viktiga frågor som rör föreningens medlemmar ska delges medlemmarna. Styrelsen gläds därför åt att motionären upplever att informationen från styrelsen har blivit bättre senaste tiden.

Styrelsen har för närvarande fyra olika informationskanaler som nyttjas i olika omfattning och kombination beroende på vilken typ av information som är aktuell att gå ut med. Dessa fyra kanaler är hemsidan, de digitala anslagstavlorna, analoga utskrifter som anslås i hissarna samt utskick i medlemmarnas brevlådor.

**Motionärens förslag att upprätta en plan för information till medlemmarna samt förslaget att informationen ska sparas på ett strukturerat sätt:** Vid varje styrelsemöte tar styrelsen ställning till vilken av mötets punkter som ska delges medlemmarna och med vilken/vilka informationskanaler. I syfte att föreningen ska ha en hemsida som det är lätt att hitta till arbetar styrelsen för närvarande med att tillhandahålla en hemsida med adress [www.brffyrhusen.se](http://www.brffyrhusen.se). Målsättningen är att den ska vara i drift första kvartalet 2026. Styrelsen har också en pågående dialog kring hur föreningen på bästa sätt ska kunna nyttja stödet för informationsspridning med hjälp av MittHSB.se där allt som publiceras där också kan sparas. Genom MittHSB.se säkerställs också att nuvarande och blivande medlemmar alltid har tillgång till föreningens information.

**Motionärens förslag att styrelsen ska ge ut ett informationsbrev minst var tredje månad:** Minst en av de fyra nämnda nuvarande informationskanaler uppdateras ca. en gång per månad. Därvid anser styrelsen att önskemålet om regelbunden informationsspridning minst var tredje månad redan uppfylls.

**Motionärens förslag att planen ska vara färdig och införas från 1 oktober 2025:** Inför och under hösten 2025 kommer styrelsen att behöva lägga fullt fokus på femårsbesiktningen av våra hus. Detta är absolut sista tillfället att under reglerade och ordnade former ha en rimlig chans att kunna påtala brister samt få dem åtgärdade med hjälp av garantier. Styrelsen gör därför bedömningen att detta är ett arbete som måste ha högsta prioritet, vilket innebär att andra frågor kan komma att behöva stå tillbaka under en tid. Därmed önskar styrelsen att inte behöva ha en strikt deadline kopplat till just en informationsplan.

### Förslag till beslut:

Med ovanstående redogörelse som bakgrund föreslår styrelsen att stämman beslutar att motionen anses besvarad.



# Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående (= förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort ..... Datum .....

Fullmakt för .....

att företräda bostadsrättshavaren .....

Lägenhetsnummer ..... i brf .....

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande) .....

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)



## EGNA ANTECKNINGAR

[illegible]

[illegible]

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.



**BRFFYRHUSEN**  
DITT HEM NÄRA HAVET

[www.brffyrhusen.se](http://www.brffyrhusen.se)