



ÅRSREDOVISNING

1/1 2020 – 31/12 2020

**HSB BRF
NÄSET
I HÖLLVIKEN**



HSB – där möjligheterna bor

Styrelsen för HSB Brf Näset i Höllviken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Förvaltningsberättelse

FÖRENINGENS VERKSAMHET

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Höllviken 8:230 i Vellinge kommun. Fastigheten innehåller 26 lägenheter, vilka föreningen innehar med äganderätt. De 26 lägenheterna fördelar sig enligt följande:
13 st 3 r o k, 12 st 4 r o k, 1 st 5 r o k.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Höllviken.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Byggnaderna färdigställdes för inflyttning i juni och juli 2002.

På fastigheten finns 4 bostadshus med adresserna Ivars väg 2 och 4 samt Elmers väg 3 och 5.

Ivars väg innehas i form av en samfällighet, Havnäset.

I föreningen ingår 20 garageplatser samt 19 biluppställningsplatser.

Föregående års ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-10, 17 röstberättigade deltog.

STYRELSEN UNDER VERKSAMHETSÅRET

Ordförande	Roy Andersson
Vice ordförande	Eva Barfalk
Sekreterare	Linda Holst
Ledamot	Siv Borselius
Ledamot	Per Friberg till och med 2020-10-01
HSB-ledamot	Joakim Nilsson
Suppleant	Rickard Jönsson avgick vid stämman och ersattes av Lisbeth Kristensson

I tur att avgå vid årets stämma är Eva Barfalk, Linda Holst och Lisbeth Kristensson

Styrelsen har hållit 9 styrelsemöten.

Brf Näset och Brf Havet bildar tillsammans Havnäsets samfällighetsförening. Samfälligheten omfattar Johnnys väg samt Ivars väg. För Brf Näset är det närmast Ivars väg som berörs.

Styrelsen för samfällighetsföreningen består av ledamöter från Brf Näset och Brf Havet. Brf Näset representeras i styrelsen för samfälligheten av Roy Andersson och Siv Borselius.

Firman tecknas av två styrelsemedlemmar i förening.

Den föreningsvalda revisorn som tillsammans med BoRevision AB svarat för revision av bokslutet har varit: Christer Ivarsson.

Lisbeth Kristensson och Kerstin Jungbeck avgick vid stämman och ersattes av Rickard Jönsson som valberedning.

Styrelsen har utsett Roy Andersson som ordinarie ledamot samt Eva Barfalk som suppleant till representanter i HSB Malmö Fullmäktig.

Vicevärdstjänsten har under 2020 fullgjorts genom styrelsens ledamöter.

I respektive hus finns en husvärd som utgör de boendes första kontakt vid smärre problem. Husvärdar har varit: Hus A: Siv Borselius, Hus B: Inga Lindelöf, Hus C: Christer Ivarsson, Hus D: Per Friberg.

Trivselkommittén har bestått av styrelsen.

VÄSENTLIGA AVTAL

Trädgårdsskötseln har skett enligt avtal med Ekvalls Trädgårdsskötsel.

Trappstädning har utförts av Arrie Städ och konsult AB.

Snöröjning har utförts av Ekvalls Trädgårdsskötsel.

Den ekonomiska förvaltningen har skett enligt avtal med HSB Malmö Ek För.

Hiss i Skåne AB har utfört kontroller av hissarna.

Kollektivt avtal om bredbandstjänster data, tv, telefon med Telia.

Kollektivt avtal om elleverans via HSB Malmö.

Seviceavtal på pannorna med 4TEC.

MEDLEMSINFORMATION

Vid årets slut var medlemsantalet 36 st. (föregående år 40 st.)

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Fyra överlåtelse har skett under året.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET

En uppfräschning av trädgårdsanläggningen har utförts under våren och hösten 2020.

Detaljer som återstod efter byte av entrepartier slutfördes.

Radonmätning utfördes i 17 lägenheter. Alla mätningar klarade gränsvärden med god marginal.

Det finns inget problem med Radon i fastigheten.

OVK (obligatorisk ventilationskontroll) utfördes där alla tilluftsventiler rengjordes utifrån.

Energideklaration av fastigheten utfördes. Resultat av denna kan utläsas på anslagstavlor i trapphus.

Omfogning utvändigt mellan putsad fasad och fönster.

Borttagning av lös färg, primning och Målning av terrassmurar.

4st nya pannor är installerade under året. Styrelsen har beslutat att bedöma varje panna separat om reparation eller byte skall ske. Därmed är 13 nya pannor totalt installerade.

Service av samtliga pannor utfördes enligt nytt avtal med 4TEC

Den för år 2021 upprättade budgeten visade att det inte fanns ett höjningsbehov av hyran.

Föreningens banklån uppgår till på bokslutsdagen till 22 071 773 kronor. Under året har föreningen amorterat 130 560 kronor.

Den gemensamma städdagen ställdes in på grund av årets omständigheter, nödvändiga arbeten ombesörjdes på annat sätt.

Den traditionella luciaglöggen ställdes in av samma skäl.

Stadgeenlig besiktning har utförts av styrelsen. Denna kan ligga till grund för justeringar i vår underhållsplan.

Nytt serviceavtal med 4TEC angående pannorna.

Omförhandlat avtal med Telia angående bredband, bredbandstelefon och TV med bättre villkor. Gäller i 5 år.

Planerat underhåll för 2021:

Enligt underhållsplanen skall hisslinor bytas men styrelsen kontrollerar om behov finns.

I övrigt troligen byte av ytterligare pannor.

Styrelsens förhoppning är att föreningens medlemmar ska ha ett tryggt och bra boende och hoppas att det arbete styrelsen tillsammans med medlemmarna lagt ner under det gångna året ska vara till gagn för oss alla i brf Näset.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 081	2 090	1 882	1 797	1 655
Rörelsens kostnader	-2 762	-2 065	-1 798	-1 554	-1 601
Finansiella poster, netto	-192	-189	-199	-205	-201
Årets resultat	-873	-164	-114	38	-147
Likvida medel & fin placeringar	3 850	4 302	4 080	3 925	3 472
Skulder till kreditinstitut	22 072	22 202	22 333	22 340	22 582
Fond för yttre underhåll	369	1 219	1 404	1 457	1 339
Balansomslutning	63 088	64 119	64 440	64 553	64 642
Fastigheternas taxeringsvärde	52 809	52 809	48 492	48 492	48 492
Soliditet %	64	65	65	65	65
Räntekostnad kr/kvm	83	84	86	86	83
Låneskuld kr/kvm	8 348	8 397	8 447	8 449	8 541
Avgift kr/kvm	642	642	642	642	642

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskriv- ningsfond	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	28 742 003	11 927 000	1 218 898	-226 548	-163 715	41 497 638
Avsättning år 2019 yttre fond			148 000	-148 000		0
Anspråkstagande yttre fond			-998 162	998 162		0
Disposition av föregående års resultat:				-163 715	163 715	0
Årets resultat					-873 295	-873 295
Belopp vid årets utgång	28 742 003	11 927 000	368 736	459 899	-873 295	40 624 343

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	459 899
årets förlust	-873 295
	-413 396

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-413 396
	-413 396

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 081 447	2 090 040
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 081 447	2 090 040
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 977 690	-1 277 908
Övriga externa kostnader	4	-138 072	-129 947
Personalkostnader	5	-72 493	-82 878
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar		-574 014	-574 014
Summa rörelsekostnader		-2 762 269	-2 064 747
Rörelseresultat		-680 822	25 293
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	26 807	33 746
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-219 280	-222 754
Summa finansiella poster		-192 473	-189 008
Årets resultat		-873 295	-163 715

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	59 081 835	59 655 849
Inventarier	9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		59 081 835	59 655 849
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		59 082 335	59 656 349
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	356
Övriga fordringar	11	449 532	898 732
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	146 007	158 796
Summa kortfristiga fordringar		595 539	1 057 884
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	3 400 000	3 400 000
Summa kortfristiga placeringar		3 400 000	3 400 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	14	10 044	5 044
Summa kassa och bank		10 044	5 044
Summa omsättningstillgångar		4 005 583	4 462 928
SUMMA TILLGÅNGAR		63 087 918	64 119 277

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		40 669 003	40 669 003
Yttre fond		368 736	1 218 898
Summa bundet eget kapital		41 037 739	41 887 901
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		459 899	-226 548
Årets resultat		-873 295	-163 715
Summa fritt eget kapital		-413 396	-390 263
Summa eget kapital		40 624 343	41 497 638
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	14 607 434	7 374 139
Summa långfristiga skulder		14 607 434	7 374 139
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	7 464 339	14 828 194
Leverantörsskulder		65 932	92 322
Skatteskulder		3 327	2 475
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	322 543	324 509
Summa kortfristiga skulder		7 856 141	15 247 500
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 087 918	64 119 277

Kassaflödesanalys	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-873 295	-163 715
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		574 014	574 014
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-299 281	410 299
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		15 005	-31 951
Förändring av kortfristiga skulder		-27 504	-26 177
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-311 780	352 171
Finansieringsverksamheten			
Förändring lån		-130 560	-130 560
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-130 560	-130 560
Årets kassaflöde		-442 340	221 611
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		4 301 916	4 080 305
Likvida medel vid årets slut		3 859 576	4 301 916

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK..

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Följande årliga avskrivningsprocent tillämpas:

Ursprunglig byggnad	112 år
Tillkommande utgifter	10 år
Inventarier	5 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan.
Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Exceptionella intäkter och kostnader

Om föreningen har haft intäkter eller kostnader som är exceptionella i fråga om storlek eller förekomst, lämnas verksamheter som upplysning om arten och storleken i not till respektive resultatpost.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Hysesintäkter garage och p-platser, ej momsreg	97 200	94 800
Årsavgifter bostäder	1 697 160	1 697 160
El	264 359	291 217
Övrigt	22 728	6 863
	2 081 447	2 090 040

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Löpande underhåll	115 782	86 050
Periodiskt underhåll	998 162	333 032
Elavg för drivkraft och belysning	318 218	372 470
Vatten	102 520	106 468
Sophämtning	40 378	41 281
Övriga avgifter	95 101	89 605
Fastighetsskatt	47 244	45 892
Fastighetsskötsel och lokalsvår	234 466	203 110
Övrigt	25 819	0
	1 977 690	1 277 908

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förvaltningskostnader	84 640	71 933
Revisionsarvoden - extern revisor	9 500	9 500
Pantförskrivningsavgifter	43 932	48 514
	138 072	129 947

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvode	60 720	66 500
Revisorarvoden	3 100	3 100
Arvode valberedningen	700	1 200
Sociala kostnader	7 973	12 078
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	72 493	82 878

HSB Brf Näset i Höllviken
Org.nr 769606-8969

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkter från avräkning samt bundna placeringar	26 807	33 746
	26 807	33 746

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader till kreditinstitut	219 280	222 754
	219 280	222 754

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	60 481 413	60 481 413
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 481 413	60 481 413
Ingående avskrivningar	-5 792 014	-5 218 000
Årets avskrivningar	-574 014	-574 014
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 366 028	-5 792 014
Ingående anskaffningsvärde mark	4 966 450	4 966 450
Utgående anskaffningsvärde mark	4 966 450	4 966 450
Utgående redovisat värde	59 081 835	59 655 849
Taxeringsvärden byggnader	34 624 000	34 624 000
Taxeringsvärden mark	18 185 000	18 185 000
	52 809 000	52 809 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 587	28 587
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 587	28 587
Ingående avskrivningar	-28 587	-28 587
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 587	-28 587
Utgående redovisat värde	0	0

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Andel i HSB	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 11 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkningskonto HSB	446 199	896 872
Skattekonto	3 333	1 860
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	449 532	898 732
Utgående redovisat värde	449 532	898 732

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkring	30 007	29 508
Kabel-TV	6 899	10 381
Upplupna elintäkter	99 735	104 548
Upplupna ränteintäkter	9 366	14 359
146 007	158 796	

Not 13 Övriga kortfristiga placeringar

	2020-12-31	2019-12-31
Fastränteplaceringar HSB Malmö	3 400 000	3 400 000
Summa fastränteplaceringar	3 400 000	3 400 000
Utgående redovisat värde	3 400 000	3 400 000

Not 14 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Kassa	10 044	5 044
Summa kassa och bank	10 044	5 044
Utgående redovisat värde	10 044	5 044

Not 15 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	24 394 000	24 394 000
24 394 000	24 394 000	

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

14 828 194 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 130 560 kr. Skulden beräknas vara 21 549 533 kr om 5 år.

	2020-12-31	2019-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	7 464 339	14 828 194
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	14 607 434	7 374 139
	22 071 773	22 202 333

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SBAB	1,25	2020-05-20	0	7 386 605
Danske Bank	0,75	2020-03-31	0	7 401 229
Danske Bank	1	2021-03-31	7 374 139	7 414 499
SEB	1,06	2024-03-28	7 351 229	0
SEB	0,83	2023-05-28	7 346 405	0
			22 071 773	22 202 333

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna styrelsearvode	68 870	69 750
Upplupna revisorarvode	3 100	3 100
Övriga upplupna arvode	500	1 200
Upplupna arbetsgivaravgifter	24 585	23 267
Upplupen extern revisor	9 500	9 500
Upplupen elkostnad	45 902	46 851
Upplupen renhållning	1 369	1 460
Förutbetalda hyror och avgifter	163 070	161 327
Upplupna räntekostnader-lån	772	8 054
Upplupen fastighetsskötsel	4 875	0
	322 543	324 509

Höllviken den ____/____-2020

Roy Andersson
Ordförande

Eva Barfalk
Eva Barfalk

Siv Borselius

Linda Holst

Joakim Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Christer Ivarsson
Revisor

Mohammed Daabas
Av HSB Riksförbund utsed revisor
Borevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Näset i Höllviken, org.nr. 769606-8969

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Näset i Höllviken för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Näset i Höllviken för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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.

Höllviken

Digitalt signerad av

Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Christer Ivarsson
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

Resultaträkning

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten ”årets resultat”.

Intäkt

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

Kostnader

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

Årets resultat

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken ”Eget kapital”.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

Tillgång

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

Fordringar

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

Anläggningstillgång

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

Omsättningstillgång

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

Avräkningskonto HSB Malmö

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

Eget kapital

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

Avsättning

Som avsättning upptas förpliktelser som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

Fond för yttre underhåll

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

Fond för inre underhåll

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

Skuld

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetalad intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

Ställda säkerheter

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Ansvarsförbindelser

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

Föreningsavgäld

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjugofemårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

Balansomslutning

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

Noter

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

Räkenskapsår

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

Periodisering

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

Kassaflödesanalys

Innehåller upplysningar om föreningens in- och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ge information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.

Egna anteckningar.

Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.