



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB brf Näktergalen

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Näktergalen i Karlshamn
Org nr 736200-0908

ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Näktergalen i Karlshamn

Styrelsens redovisning för verksamhetsåret 2020-01-01 – 2020-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1934 på fastigheten Näktergalen 3-4 i Karlshamns kommun, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Skolgatan 6-8.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 18 december 2019.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 juni 2020. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 8.

Styrelse

Styrelsen har **t o m föreningsstämman** haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Lisa Österbladh, ordförande
Maria Nyberg, sekreterare
Joakim Lennartsson, brandskyddsansvarig
Elsie Svensson
Pia Henriksson
Bo Persson
Stig Karlsson, utsedd av HSB Sydost

Styrelsen har **fr o m föreningsstämman** följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Bo Persson, ordförande
Joakim Lennartsson, vice ordförande
Nellie Martinsson, sekreterare
Elsie Svensson
Pia Henriksson
Stig Karlsson, utsedd av HSB Sydost



HSB – där möjligheterna bor

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Bo Persson, Elsie Svensson och Pia Henriksson.

Styrelsen har under året hållit 3 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Bo Persson, Nellie Martinsson, Joakim Lennartsson och Elsie Svensson två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Matilda Edvardsson Karlsson vald vid föreningsstämman samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

Ingen fullmäktigeledamot från bostadsrättsföreningen deltog vid HSB Sydosts digitala föreningsstämma den 13 juni 2020.

Till fullmäktigeledamot i HSB Sydost valdes vid bostadsrättsföreningens stämma 2020 Torsten Linné med Bo Persson som ersättare.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Kerstin Linné (ordförande) och Linda Lennartsson.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost. Fastighetsskötseln och trappstädningen har ombesörjts av HSB Sydost.

Under året har HSB Sydost varit förvaltare.

Fastighetsuppgifter

På föreningens fastighet finns det ett bostadshus med totalt två trapphus. Fastighetens areal är 1 660 kvm.

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
1 rum	4	
2 rum	5	
3 rum	<u>5</u>	
Lägenheter bostadsrätt	14	849 kvm
Lägenhet hyresrätt	1	20 kvm
Förråd	1	20 kvm

Gemensamma utrymmen

Föreningen har en samlingslokal och tvättstuga i källaren.



Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar Blekinge.

Föreningen har ett kollektivt bostadsrättstillägg som fortfarande löper. Kollektivt bostadsrättstillägg innebär att alla föreningens bostäder som är upplåtna med bostadsrätt är försäkrade. Medlemmen behöver därför inte teckna eget bostadsrättstillägg tillsammans med sin hemförsäkring.

Bostadsrättstillägget kan ersätta skador på egendom som medlemmen ansvarar för i lägenheten samt i övriga utrymmen som ingår i upplåtelsen. Bostadsrättstillägget kan även ersätta skador på mark, om marken ingår i upplåtelsen. Vid ersatt skada betalas normalt självrisk och åldersavdrag av medlemmen.

Uppvärmning och ventilation

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmekostnaden ingår i årsavgiften.

Föreningens ventilationssystem är mekanisk frånluft gemensamt som ventilationssystem.

Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.

Större underhåll, investeringar, OVK m m.

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2005	Anslutning av bredband och Kabel-TV
2005	Installation av porttelefoner
2008	Energibesiktning
2009	Byte av köksfläktar och kåpor
2010	Branddörrar källare och vind
2010	Ny belysning med rörelsevakt till källare och trapphus
2010	OVK-besiktning
2011	Markanläggning för utökad sopsortering
2011	Entrédörrar
2013	Fjärrvärmeanläggning
2015	Omläggning av plåttak m m
2016	OVK
2016	Nytt torkskåp
2016	Målning och tvättning av balkongnosar, hängrännor och tak vid balkonger
2016	Avfuktare till källaren
2018	Energideklaration
2019	Dränering av grund, nya elstolpar i trädgård, nya sop skåp, omläggning mur emot granne, målning av grund, målning utsida trapphusfönster, ny platsättning och singel, nytt plank baksida samt förnying och förnying av växter.

Miljöfrämjande åtgärder

Utökad källsortering med komposterbart matavfall (september 2011) samt utökad källsortering utav glas och metall (januari 2012). Utökad källsortering plast o wellpapp 2019.

Radonmätning i samtliga lägenheter under tiden nov 2014 till jan 2015. Uppmätta värden understeg med marginal högsta tillåtna gränsvärdet.

Övrigt

Föreningen har en hemsida. Adress: www.hsb.se/sydost/naktergalen-karlshamn.

**Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el**

	2020	2019	2018	2017	2016
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	95,4	107,2	117,0	116,9	116,3
Värmekostnad kr/kvm Bostads- och lokalytan är 869 kvm	94,3	100,0	107,8	108,4	103,8
Elförbrukning i kWh	10 575	10 862	11 184	9 719	9 852
Vatten i kbm	813	1 185	1 153	1 175	1 121
Kbm per bostadslägenhet 1)	54	79	77	78	75

1) Antal lägenheter i denna beräkning är 15.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Underhåll, investeringar, reparationer, OVK m m under året**

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som har uppdaterats löpande under året. Föreningen har avtal om aktiv underhållsplan. Tjänsten innebär att föreningen får hjälp med sin underhållsplanering av HSB Sydost genom digitalt verktyg och okulär besiktning.

Årlig fastighetsbesiktning har utförts den 17 mars 2020 av energikonsult Arvid Fasth från HSB Sydost.

Årsavgifter

Årsavgifter och hyror höjdes inte under 2020.

Styrelsen har beslutat om att höja avgifter med 1 % fr o m 1 januari 2021.

2021-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 810,80 kr/kvm inkl värme.

Medlemsinformation

Av föreningens 14 bostadsrätter har under året 1 (1) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 18 (17). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt. HSB Sydost innehar även medlemskap i föreningen enligt stadgarna. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.



Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	709	708	699	697	698
Resultat efter finansiella poster (tkr)	70	- 105	89	29	11
Balansomslutning (tkr)	5 159	5 642	4 290	4 256	4 290
Eget kapital (tkr)	1 136	1 066	1 171	1 082	1 053
Taxeringsvärde (tkr)	8 354	8 354	7 337	7 337	7 337
-varav byggnad (tkr)	6 400	6 400	5 600	5 600	5 600
Soliditet (%)	22,0	18,9	27,3	25,4	25
Likviditet	14	26	66	270	199
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	803	803	787	787	787
Hyresintäkt bostad 31/12 (kr/kvm)	1 115	1 070	1 093	1 093	1 093
Total låneskuld (tkr)	3 869	4 457	3 017	3 052	3 087
Låneskuld (kr/kvm*)	4 557	5 249	3 553	3 594	3 635
Underhållsfond (tkr)	845	800	812	746	731
Avskrivning (kr/kvm*)	150	150	107	107	107
Räntekostnader (kr/kvm*)	70	63	62	69	79
Räntekänslighet (%)	5,7	6,5	4,5	4,6	4,6

*=Bostadsrättsyta

Definitioner av nyckeltalen:

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100.

Likviditeten sjunker eftersom de kortfristiga skulderna ökar då även fastighetslån med slutförfall inom 12 månader räknas som kortfristiga lån.

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0, vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Räntekänslighet = 1 %-enhets ränteändring på föreningens låneskulder delat med totala årsavgifter.

Förväntad framtida utveckling

Budget 2021

Budgeten är i balans. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 65 000 kr.

Räntekostnaderna har beräknats till 55 000 kr.

Större underhåll, investeringar, OVK m m.

År	Åtgärd
2021	Målning av fönsterbleck.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Näktergalen i Karlshamn
Org nr 736200-0908

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	22 450	0	800 352	347 930	- 104 779
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				- 104 779	104 779
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			45 000	- 45 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Årets resultat					69 709
Belopp vid årets utgång	22 450	0	845 352	198 151	69 709

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av underhållsfond	243 150,67
Årets resultat	69 709,29
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	- 45 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	0,00
Summa till stämmans förfogande	267 859,96

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	267 859,96
-------------------------	------------

MD

**RESULTATRÄKNING****Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
		708 808	708 356
Summa rörelseintäkter		708 808	708 356

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-322 333	-429 068
Övriga externa kostnader	Not 4	-97 961	-103 695
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-75 000
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-32 950	-25 552
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-127 000	-127 010
Summa rörelsekostnader		-580 244	-760 325

Rörelseresultat

128 564 -51 969

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		688	338
Räntekostnader och liknande resultatposter		-59 543	-53 148
Summa finansiella poster		-58 855	-52 810

Årets resultat

69 709 -104 779

Tilläggsupplysning

Årets resultat	69 709	-104 779
Reservering till fond för yttre underhåll	-45 000	-63 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0	75 000
Överföring till balanserat resultat	24 709	-92 779

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8	4 703 121	4 830 121
	<u>4 703 121</u>	<u>4 830 121</u>

Summa materiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andel HSB Sydost

500	500
<u>500</u>	<u>500</u>

Summa finansiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

<u>4 703 621</u>	<u>4 830 621</u>
------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

0 3 838

Avräkningskonto HSB

437 788 487 131

Övriga kortfristiga fordringar

1 963 5 240

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9 15 372 15 413

Summa kortfristiga fordringar

<u>455 123</u>	<u>511 622</u>
----------------	----------------

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 10 0 300 000

Summa kortfristiga placeringar

<u>0</u>	<u>300 000</u>
----------	----------------

Summa omsättningstillgångar

<u>455 123</u>	<u>811 622</u>
----------------	----------------

Summa tillgångar

<u>5 158 744</u>	<u>5 642 243</u>
------------------	------------------

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	22 450	22 450
Fond för yttre underhåll	845 352	800 352
Summa bundet eget kapital	867 802	822 802

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	198 151	347 930
Årets resultat	69 709	-104 779
Summa fritt eget kapital	267 860	243 151

Summa eget kapital

1 135 662	1 065 953
-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 11	802 500	1 440 160
Summa långfristiga skulder		802 500	1 440 160

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		3 066 572	3 016 412
Leverantörsskulder		58 456	17 944
Aktuell skatteskuld	Not 12	1 217	854
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	225	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	94 112	100 920
Summa kortfristiga skulder		3 220 582	3 136 130

Summa skulder

4 023 082	4 576 290
-----------	-----------

Summa eget kapital och skulder

5 158 744	5 642 243
-----------	-----------

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer****Allmänna upplysningar**

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,40 % av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

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

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 2 045 512 kr (2 045 512 kr).



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	681 552	681 552
	Hysesintäkt bostäder	22 296	21 397
	Hysesintäkt övrigt	0	505
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	4 960	455
	Övriga fakturerade kostnader	0	4 456
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	0	-9
		708 808	708 356
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-37 217	-131 220
	El	-17 361	-19 173
	Uppvärmning	-81 966	-86 872
	Vatten	-27 985	-32 617
	Renhållning	-18 926	-16 413
	TV, bredband, iptelefoni	-20 332	-20 020
	Serviceavtal	-9 510	-9 156
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-77 293	-80 462
	Försäkringar	-8 220	-9 812
	Fastighetsskatt	-21 435	-20 655
	Övriga driftskostnader	-2 087	-2 668
		-322 333	-429 068
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-7 750	-9 000
	Förvaltningskostnader	-66 567	-78 979
	Kostnader överlåtelse och panter	-4 474	-465
	Föreningsverksamhet	-555	-2 572
	Kontorsutrustning och -material	0	-300
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 261	-1 422
	Förbrukningsinventarier	-2 594	0
	Medlemsavgifter HSB	-9 593	-9 423
	Stämma och styrelse	-5 168	-1 534
		-97 961	-103 695
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll huskropp utvändigt	0	-75 000
		0	-75 000
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	< 1	< 1
	Arvode till styrelsen	-16 500	-15 000
	Löner till medlemmar	-5 475	0
	Övriga arvoden	-2 500	-2 500
	Revisionsarvode	-3 300	-3 300
	Sociala avgifter	-5 175	-4 752
		-32 950	-25 552
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-107 996	-107 996
	Markanläggningar	-19 004	-19 014
		-127 000	-127 010

Not 8	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2108

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	7 711 000	6 872 865
Omklassificering	0	48 563
Årets investering byggnader	0	789 572
Ingående anskaffningsvärde mark	7 470	7 470
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	399 425	19 136
Årets investering markanläggning	0	380 289
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 117 895	8 117 895

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-3 249 624	-3 141 628
Årets avskrivningar byggnader	-107 996	-107 996
Ingående avskrivningar markanläggningar	-38 150	-19 136
Årets avskrivningar markanläggningar	-19 004	-19 014
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 414 774	-3 287 774

Utgående bokfört värde

	4 703 121	4 830 121
Bokförda värden byggnader	4 353 380	4 461 376
Bokförda värden mark	7 470	7 470
Bokförda värden markanläggningar	342 271	361 275

Fastighetsbeteckning: Näktergalen 3-4

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1989	6 400 000	1 954 000	8 354 000	8 354 000
		6 400 000	1 954 000	8 354 000	8 354 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 11

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
-------	--	--	--

Förutbetald försäkring	10 184	10 108
Förutbetald kabel-TV och bredband	5 083	5 083
Upplupna ränteintäkter	0	113
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	105	109
	15 372	15 413

Not 10	Övriga kortfristiga placeringar		
--------	---------------------------------	--	--

Placering HSB 3 mån	0	300 000
	0	300 000

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2021-10-30	1,42%	2021-10-30	1 440 160 *	50 000
Stadshypotek AB	2021-02-28	1,50%	2021-02-28	621 412 *	0
Stadshypotek AB	2024-06-01	1,34%	2024-06-01	827 500	25 000
Stadshypotek AB	2021-02-27	1,50%	2021-02-27	980 000 *	40 000
				3 869 072	115 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

802 500

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,44%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

460 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

3 294 072

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

*Föreningen har flera lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristiga, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning

6 094 000

6 094 000

varav i eget förvar

Inga

Inga

Summa ställda säkerheter

6 094 000

6 094 000

Not 12 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld

1 217

767

Slutskatteskuld föregående år

0

87

1 217**854****Not 13 Övriga kortfristiga skulder**

Personalens källskatt

225

0

225**0****Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning

25 714

27 419

Upplupna räntekostnader

4 665

5 101

Upplupen revision

8 500

9 000

Förutbetalda årsavgifter och hyror

54 988

59 400

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

245

0

94 112**100 920**

Karlshamn 2021

Bo Persson
Bo Persson

Elsie Svensson
Elsie Svensson

Joakim Lennartsson
Joakim Lennartsson

Nellie Martinsson
Nellie Martinsson

Pia Henriksson
Pia Henriksson

Stig Karlsson
Stig Karlsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-5-19

Matilda Edvardsson Karlsson
Matilda Edvardsson Karlsson
Revisor vald av föreningsstämman

Mohammed Daabas
Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

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 Näktergalen i Karlshamn 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

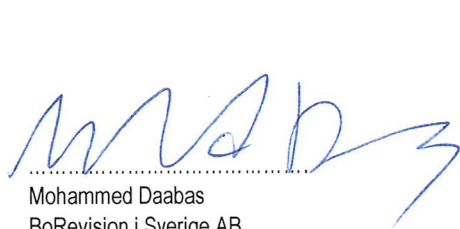
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

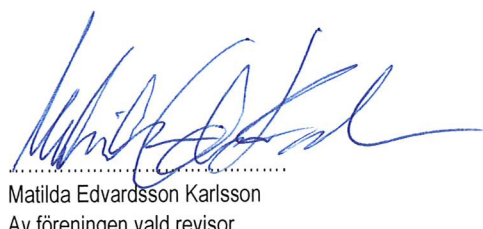
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

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

Karlshamn den 19 / 5 2021



Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Matilda Edvardsson Karlsson
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Näktergalen i Karlshamn, org.nr. 736200-0908

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Näktergalen i Karlshamn 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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