

Årsredovisning
för
HSB Brf Nybo i Lomma
716407-0034

Räkenskapsåret
2020



Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Underskrifter	14

lomma.nybo@gmail.com
Tel: 0703 242828

Föreningens ekonomiska förvaltare



Årsredovisning

Styrelsen för HSB Brf Nybo i Lomma får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 2)

Bostadsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen, som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-12-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1982-05-27. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2018-04-06.

Styrelsens säte: Skåne län, Lomma kommun.

Föreningen äger byggnader och mark med beteckningen Lomma 28:5, 28:10, 28:20, 11:40, 11:41 och Vinstorp 26:30, Lomma kommun. Föreningens gatuadresser är: Plejelgången 2 A-J, Slättharvsgången 2 A-N, Slättharvsgången 4 A-M, Mullskuffegången 2 A-K, Plogristegången 1 A-P samt Trumlegången 1 A-M, 234 37 Lomma.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Länsförsäkringar Skåne (Willis). Skadedjursförsäkring hos Anticimex. Bostadsrättstillägg finns. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningens styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Kenneth Petersson	Ordförande	2021
Ingvar Gullstrand	Vice ordförande	2022
Malin Nilsson	Sekreterare	2022
Birgitta Karlsson	Studieorganisatör	2021
Göran Ekholm	Ordinarie ledamot	2021
Sara Zenkert	Suppleant	2021
Kjell-Åke Svensson	HSB ledamot	Utsedd av HSB



Samtliga ledamöter och suppleanter kan väljas på högst 2 år med nuvarande stadgar. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisor

BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningsvald revisor – Pernilla Barnell med revisorssuppleant Jörgen Schultz.

Valberedning

Malin Nilsson – sammankallande

Ingvar Gullstrand

Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Korigo Energipartner AB har svarat för den tekniska förvaltningen av undercentralerna. Saxtorp Fastighetsservice har skött yttre underhåll, trädgård och övrigt fram till april 2020. Därefter tog Hagtorn Fastighetsservice över.

Information om fastigheten

Föreningen äger fastigheterna Lomma 28:5, 28:10, 28:20, 11:40, 11:41 och Vinstorp 26:30 med en tomtareal om 10 355 kvm. Marken innehas med äganderätt Föreningens byggnader uppfördes under 1982-1983. Värdeår för fastighetsbeskattning är 1982. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten utgörs av 6 bostadshus med totalt 69 lägenheter. Samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan uppgår till 5 934 kvm. I fastigheten finns även 5 hyresrättslokaler/övriga utrymmen med total yta 96 kvm. I anslutning till fastigheten finns totalt 60 garageplatser varav 58 för uthyrning. Garagen tillhör Bindaren Norra Samfällighetsförening.

Lägenhetsfördelning

22 stycken 2 rum och kök

34 stycken 3 rum och kök

13 stycken 4 rum och kök

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-06-23. 20 medlemmar var närvarande.

Underhåll och underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och som sträcker sig fram till 2049.

Utfört underhåll

Följande väsentliga händelser har utförts:

Åtgärd	Utfört år	Kommentar
Tilläggsisolering av vindarna	2020	-
Fortsatta nyplanteringar av vissa rabatter	2020	-
Målning av ytterdörrar	2020	-

Framtida underhåll

Nedan följer vilka större åtgärder som är planerat under kommande år.

Åtgärd	Planerat år	Kommentar
Målning av miljörum	2021	-
Utföra delar av punkterna som finns i dokumentet "Yttre besiktning"	2021	-
		-

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 82 (81) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har det skett 5 (2) st. överlåtelse.

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5% av prisbasbelopp, pantsättningsavgift = 1,0% av prisbasbelopp och avgift vid andrahandsupplåtelse = 10% av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2021 är 47 600 kr (år 2020, 47 300 kr).

Föreningens Ekonomi

Styrelsens kommentar till årets resultat.

Föreningen har under 2020 haft en avgiftsfri månad. Styrelsen har beslutat om en avgiftsfri månad under 2021.

Årsavgifter

Årsavgifterna var oförändrade under 2020 med 1 st. avgiftsfri månad. Under 2021 är ingen avgiftsjustering planerad men styrelsen har beslutat om en avgiftsfri månad under året.



Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor om inget annat anges</i>	2020	2019	2017/18*	2016/17	2015/16
Årsavgift, kr/kvm bostadsrättsyta	693	693	866	693	635
Nettoomsättning	3 933	4 034	5 362	4 281	3 928
Resultat efter finansiella poster	195	216	1 196	1 032	809
Totalt eget kapital	11 185	10 990	10 773	9 577	8 545
Balansomslutning	22 864	24 347	24 596	24 060	24 205
Soliditet	48,9%	45,1%	43,8%	39,8%	35,3%
Bokfört värde, byggnader och mark	19 543	20 021	20 498	21 134	21 612
Taxeringsvärde, byggnader och mark	68 813	68 813	60 833	60 833	60 833
Taxeringsvärde, byggnader	51 013	51 013	43 461	43 461	43 461
Låneskuld	11 225	12 863	13 242	13 710	14 869
Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta	1 892	2 168	2 232	2 310	2 506
Belåningsgrad	16%	19%	22%	22%	24%
Amortering under året	1 638	379	468	1 154	1 516
Likvida medel	3 186	4 152	3 925	2 840	2 550
Likviditet	406%	202%	434%	262%	270%
Kassaflöde, kr/kvm	251	273	389	277	245
Avsättning underhållsfond, kr/kvm	77	77	77	77	77

***2017/18 omfattar 16 månader**

Boyta, bostadsrätt: 5 934 kvm

Lokalyta, hyresrätt: 96 kvm

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt

Soliditet=totalt eget kapital/balansomslutning

Belåningsgrad=låneskuld/taxeringsvärde

Likviditet=(likvida medel+kortfristiga fordringar)/(kortfristiga skulder-kortfristiga lån)

Kassaflöde, sparande till framtida underhåll=(resultat+avskrivningar+periodiskt underhåll)/(kvm bostadsyta+lokalyta)

Avsättning till underhållsfond, kr/(kvm bostadsyta+lokalyta)



Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 117 200	4 193 902	5 462 382	216 178
Disp. enl. stämmobeslut			216 178	-216 178
Avsättning till underhållsfond		462 750	-462 750	
Ianspråktagande av underhållsfond		-833 181	833 181	
Årets resultat				195 280
Belopp vid årets utgång	1 117 200	3 823 471	6 048 991	195 280

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande av underhållsfond	5 678 560
Avsättning till underhållsfond	-462 750
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	833 181
Årets resultat	195 280
Summa	6 244 271

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	6 244 271
Summa	6 244 271

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 933 432	4 033 920
Övriga rörelseintäkter		13 493	0
Summa rörelseintäkter		3 946 925	4 033 920
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-2 961 612	-2 991 100
Övriga externa kostnader	4	-17 731	-40 131
Personalkostnader och arvoden	5	-162 214	-159 723
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-484 944	-484 944
Summa rörelsekostnader		-3 626 501	-3 675 898
Rörelseresultat		320 424	358 022
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	8 084	12 370
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-133 228	-154 214
Summa finansiella poster		-125 144	-141 844
Resultat efter finansiella poster		195 280	216 178
Resultat före skatt		195 280	216 178
Årets resultat		195 280	216 178



Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8, 14	19 543 315	20 020 660
Inventarier, verktyg och installationer	9	15 831	23 430
Summa materiella anläggningstillgångar		19 559 146	20 044 090

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar	10	500	1 500
Summa anläggningstillgångar		19 559 646	20 045 590

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		3 471	37 450
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	114 970	111 197
Summa kortfristiga fordringar		118 441	148 647

Kassa och bank

Kassa och bank	12	3 185 610	4 152 269
Summa kassa och bank		3 185 610	4 152 269
Summa omsättningstillgångar		3 304 051	4 300 916

SUMMA TILLGÅNGAR

22 863 697

24 346 506

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		1 117 200	1 117 200
Fond för yttre underhåll		3 823 471	4 193 902
Summa bundet eget kapital		4 940 671	5 311 102

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		6 048 991	5 462 382
Årets resultat		195 280	216 178
Summa fritt eget kapital		6 244 271	5 678 560
Summa eget kapital		11 184 942	10 989 662

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	13, 14	5 303 173	11 225 393
Summa långfristiga skulder		5 303 173	11 225 393

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	13, 14	5 922 220	1 637 684
Leverantörsskulder		213 742	264 449
Skatteskulder		9 875	7 189
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	229 745	222 129
Summa kortfristiga skulder		6 375 582	2 131 451

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

22 863 697

24 346 506



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Följande avskrivningstider och metoder tillämpas:

Ursprunglig byggnad	linjär 75 år
Fastighetsförbättringar	linjär 30 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens 30-åriga underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, s k äkta bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 20 461 009kr.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgift, bostäder	3 768 760	3 768 760
Hysesintäkter	139 950	144 800
Övriga intäkter, specificering enl. nedan	24 722	120 360
Summa	3 933 432	4 033 920

Övriga intäkter år 2020:

Av dessa avser 6 858 kr återbetalning av skatt från Skatteverket för inkomstår 2019.

Övriga intäkter år 2019:

Av dessa avser 95 190 kr Skatteverkets omprövning av fastighetsskatt för fastighetsdeklarationer för räkenskapsåren från 2012-09-01 till och med 2018-12-31.

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2020	2019
Löpande underhåll, specificering enl. nedan	177 159	120 715
Periodiskt underhåll, specificering enl. nedan	833 181	946 811
El	100 563	103 885
Uppvärmning	500 596	515 470
Vatten och avlopp	313 016	284 106
Avfallshantering	108 689	100 028
Snörenhållning, halkbekämpning och snöjour	0	3 839
Del i gemensamhetsanläggning	84 000	84 000
Fastighetsskötsel	354 178	349 059
Fastighetsavgift	98 601	95 013
Förvaltningskostnader	118 375	121 353
Kabel TV	33 376	33 286
Fastighetsförsäkring	76 964	71 263
Fastighetsförsäkring - skadedjur, utökat avtal från år 2019	105 584	85 253
Medlemsavgift HSB Malmö	29 050	29 050
Övriga administrativa kostnader	28 280	47 969
Summa	2 961 612	2 991 100

Specificering av löpande underhåll

Inköp material och varor till underhåll/reparation	6 356	3 346
Bostäder	30 407	22 980
Gemensamma utrymmen	45 608	31 447
Installationer	25 555	34 235
Fastighet utvändigt	0	3 477
Markytor	41 955	25 230
Försäkringsskador	27 278	0
Summa	177 159	120 715

Specificering av periodiskt underhåll

Gemensamma utrymmen vindar	432 440	0
Installation ventilation	193 181	67 186
Huskropp utvändigt, tak	0	857 625
Huskropp utvändigt, dörrar	127 310	0
Markytor åtgärd gräsytor och planteringar	80 250	22 000
Summa	833 181	946 811



Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Revisionskostnad	16 450	15 138
Avgifter för juridiska åtgärder	0	8 312
Konsultarvode	0	14 375
Gåvor	950	1 180
Övriga kostnader	331	1 126
Summa	17 731	40 131

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	133 600	128 800
Revisorer	5 000	5 000
Sociala avgifter	23 614	25 923
Summa	162 214	159 723

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkter från placeringar	8 025	11 698
Övriga ränteintäkter	59	672
Summa	8 084	12 370

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	133 228	154 214
Summa	133 228	154 214

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 422 321	26 422 321
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 422 321	26 422 321
Ingående avskrivningar	-8 951 661	-8 474 316
Årets avskrivningar	-477 345	-477 345
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 429 006	-8 951 661
Utgående redovisat värde	16 993 315	17 470 660
Taxeringsvärden byggnader med garage	51 013 000	51 013 000
Taxeringsvärden mark	17 800 000	17 800 000
Summa	68 813 000	68 813 000

Bokfört värde byggnader	16 993 315	17 470 660
Bokfört värde mark	2 550 000	2 550 000
Summa	19 543 315	20 020 660

Fastighetstaxering 2019: Taxeringsenhet Lomma GA:4, garaget, utgör 2 013 000 kr av taxeringsvärde 51 013 000kr.

Not 9 Inventarier och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	37 995	37 995
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 995	37 995
Ingående avskrivningar	-14 565	-6 966
Årets avskrivningar	-7 599	-7 599
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 164	-14 565
Utgående redovisat värde	15 831	23 430

Not 10 Andelar

	2020-12-31	2019-12-31
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	0	1 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	1 500
Utgående redovisat värde	500	1 500

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringspremier	104 818	102 873
Kabel-TV	8 378	8 324
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 774	0
Summa	114 970	111 197

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handelsbanken	694 332	369 016
SBAB, placeringskonto	2 491 278	3 783 253
Summa	3 185 610	4 152 269



Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats 2020-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2020-12-31	Nästa års amortering
Stadshypotek, -657	1,04%	2021-03-01	5 642 220	80 000
Stadshypotek, -952	1,08%	2022-03-01	1 359 356	200 000
Stadshypotek, -633	1,31%	2023-01-30	4 223 817	80 000
Summa			11 225 393	360 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Den långfristiga skulden av föreningens lån är 5 303 173 (11 225 393) kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 5 922 220 (1 637 684) kronor. På balansdagen utgör 360 000 kronor nästa års amortering.

Under räkenskapsåret har 1 637 684 kronor amorterats.

Lånet med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 9 425 393 (9 785 393) kronor.

Not 14 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Stadshypotek	18 480 000	18 480 000
Summa	18 480 000	18 480 000
Panter i eget förvar:		
I eget förvar, Lantmäteriet ägararkivet	7 656 000	7 656 000
Summa	7 656 000	7 656 000

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnad	5 794	6 055
Arvoden inkl. sociala avgifter för styrelsen, revisor med suppleant	161 808	153 812
Extern revision	17 000	14 800
Förskottsbetalningar	45 143	47 462
Summa	229 745	222 129

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har beslutat om en avgiftsfri månad under 2021.



Lomma 2021 - 02 - 25



Kenneth Petersson
Ordförande



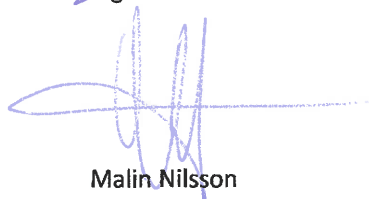
Claes-Göran Ekholm



Ingvar Gullstrand



Birgitta Karlsson



Malin Nilsson



Kjell Åke Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats

3/3-2021



Pernilla Barnell
Av föreningen vald revisor



Camilla Bakklund
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Nybo i Lomma, org.nr. 716407-0034

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Nybo i Lomma för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat 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. Revisorerans 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 Nybo i Lomma för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 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.

Malmö den 3 / 3 - 2021



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Pernilla Barnell
Av föreningen vald revisor