



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Druvan i Nybro

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Druvan i Nybro

Org. nr 732400-0566

ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Druvan i Nybro

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 Nybro kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1966 på fastigheterna Druvan 4 och 5, som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas adresser är Villagatan 36-42 och Smålandsgatan 23-37.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2020-05-04.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 juni 2020. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 15.

Styrelse

Styrelsen har **t o m föreningsstämman 2020** haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Jonny Andersson, ordförande
Karl-Axel Lindblad, vice ordförande
Monica Bohl, sekreterare
Stig-Allan Johansson
Pia Gustavsson
Ingegerd Karlsson
Ann-Christine Quist Karlsson, utsedd av HSB Sydost

Suppleant: Lars Ammert 



Styrelsen har **fr o m föreningsstämman 2020** haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Jonny Andersson, ordförande
Karl-Axel Lindblad, vice ordförande
Monica Bohl, sekreterare
Stig-Allan Johansson
Pia Gustavsson
Ingegerd Karlsson
Ann-Christine Quist Karlsson, utsedd av HSB Sydost

Suppleant: Lars Ammert

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Pia Gustavsson och Ingegerd Karlsson samt suppleanten Lars Ammert.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Jonny Andersson, Monica Bohl, Karl-Axel Lindblad och Birger Karlsson, två i förening.

Studie- och fritidsorganisatör har varit Pia Gustavsson och Ingegerd Karlsson.

Revisorer

Revisorer har varit Lennart Jonsson med Peter Köppen som suppleant valda vid föreningsstämman samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

Till föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman Jonny Andersson med Karl-Axel Lindblad som ersättare.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Jan-Olof Johansson (ordförande), Ann Jonsson och Karin Ögersten Andersson.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost. Fastighetsskötseln har ombesörjts av Pukebergs Fastighetsservice.

Under året har Birger Karlsson varit vicevärd.

Fastighetsuppgifter

På föreningens fastigheter finns det 15 bostadshus med totalt 59 ingångar. Fastigheternas areal är 35 604 kvm, varav Druvan 4 är 11 948 kvm och Druvan 5 är 23 656 kvm.

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
3 rum	18	
4 rum	41	
Bostäder med bostadsrätt	59	5 435 kvm
Garage	1	23,7 kvm
Besöksparkering	7	



HSB - där möjligheterna bor

Gemensamma utrymmen

Föreningen har en tvättstuga och rum för fritidsaktiviteter (samlingslokal).

Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkringar i Kalmar län. Föreningen har ett kollektivt bostadsrättstillägg, vilket 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. Vid ersatt skada betalas normalt självrisk och åldersavdrag av medlemmen.

Uppvärmning och ventilation

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmekostnaden ingår i årsavgiften.

Föreningen har självdrag som ventilationssystem. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.

Större underhåll, investeringar, OVK m.m.

År	Åtgärd
2011	Byte av samtliga fönster till två-glas energifönster Byte av samtliga stuprör och hängrännor Uppgrävning och spolning av dränering runt källaren
2012	Uppförande av traktorgarage
2013	Borttagning av gamla oljepannor i pannrum Åtgärder för att minska vatteninträngning i pannrum
2014	Samtliga garageportar har bytts ut mot nya vikportar De 2 sista papptaken har bytts ut på gårdarnas lägenhetsförråd
2016	Bytt ut material under asfalt och lagt ny asfalt på samtliga asfaltsytor längs Smålandsgatan. Byte av undercentral för varmvatten och värme. Byggt nytt cykelförråd vid Smålandsgatan 35:s garage.
2017	Kontroll av föreningens avloppsrör, som visade att avloppsnätet bör hålla i ytterligare ca 10-15 år. Högtrycksspolning med varmvatten av samtliga köksavlopp och dagvattenledningar.
2018	Föreningen har åtgärdat fogar på fasadtegelväggar
2019	Målning av samtliga träfasader Montering av nya stamventiler för värme i samtliga kulvertbrunnar Energideklaration
2020	Radonmätning

Miljöfrämjande åtgärder

Föreningen har fyra soprum med källsortering inkl. sortering av matavfall. Utförd Energideklaration.

Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2020	2019	2018	2017	2016
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	654,9	588,4	763,1	586,7	652,6
Omräkning till normalår i MWh 1)	778,2	661,3	830,6	633,5	697,3
Värmekostnad kr/kvm	111,8	104,1	111,5	94,1	106,0
Lokal- och bostadsytan är 5 435 kvm					



El i MWh	89,8	119,6	55,4	144,2	112,0
Vatten i kbm	3 780	3 939	3 974	4 163	4 063
Kubikmeter per bostadsrätt	64,1	66,8	67,4	70,6	68,9

- 1) Bränsleförbrukningen varierar mellan olika år beroende på yttertemperaturen. Omräkning till normalårsförbrukning sker med hjälp av graddagar. Graddagsstatistik produceras månadsvis av SMHI i Norrköping. På dessa värden bygger man framräkningen av normalårsförbrukningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som har uppdaterats 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 utfördes den 4 maj 2020 av Jonny Andersson, Birger Karlsson och Johan Karlsson (HSB Sydost).

Studie och fritidsverksamhet

Föreningens styrelse har under året deltagit i av HSB anordnade kurser och informationsmöten.

Övrigt

Radonundersökning har utförts 2020, som visade att det inte finns några förhöjda radonvärden. Föreningen har tagit fram en brandskyddspärm.

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes med 2,5 % under 2020. Styrelsen har vidare beslutat att höja årsavgiften med 2,5 % januari 2021.

2021-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 592 kr/kvm inkl värme och vatten.

Medlemsinformation

Av föreningens 59 bostadsrätter har under året 4 (4) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 80 (79). 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)	3 181	3 087	2 913	2 772	2 765
Resultat efter finansiella poster	414	-531	329	158	125
Balansomslutning (tkr)	6 500	6 641	5 125	5 119	5 238
Eget kapital (tkr)	3 217	2 803	3 333	3 005	2 847
Soliditet (%)	49,5	42,2	65,0	58,7	54,3
Taxeringsvärde (tkr)	30 400	30 400	22 554	22 554	22 554
-varav byggnad (tkr)	23 800	23 800	18 000	18 000	18 000
Likviditet (%)	204	179	46	60	57,8
Justerad Likviditet (%)	293	179	77		
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	577	563	547	521	521
Total låneskuld (tkr)	2 468	2 715	932	1 139	1 346
Låneskuld (kr/kvm*)	454	500	172	210	248



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Druvan i Nybro

Org. nr 732400-0566

Underhållsfond (tkr)	842	862	1 641	1 600	1 569
Avskrivning (kr/kvm*)	16	19	19	19	24
Räntekostnader (kr/kvm*)	7	4	3	3	4
Räntekänslighet (%)		0,9	0,3	0,4	0,5

*Bostadsrättsyta

Definitioner av nyckeltalen:

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

Justerad likviditet innebär att endast beräknad amortering tas med som kortfristig skuld på lån som konverteras nästa år.

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 beskriver påverkan på årsavgifterna vid 1%-enhets ränteändring på föreningens låneskulder.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	758 600	0	861 607	1 713 201	-530 876
Resultatdisposition enligt Stämmobeslut				-530 876	530 876
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			180 000	-180 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-199 958	199 958	
Årets resultat					414 458
Belopp vid årets utgång	758 600	0	841 649	1 202 283	414 458

Förväntad framtida utveckling

Budget 2021

Budgeten är i balans. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 180 000 kr.

Räntekostnaderna har beräknats till 35 000 kr.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av underhållsfond	1 182 324,78
Årets resultat	-414 457,76
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-180 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	199 958,00
Summa till stämmans förfogande	1 616 740,54

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 616 740,54
-------------------------	--------------

RESULTATRÄKNING	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
-----------------	--------------------------	--------------------------

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	3 180 654	3 087 334
Summa rörelseintäkter		3 180 654	3 087 334

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-2 110 014	-2 231 676
Övriga externa kostnader	Not 4	-193 249	-215 153
Underhåll enligt plan	Not 5	-199 958	-907 937
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-145 694	-134 962
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-86 763	-105 132
Summa rörelsekostnader		-2 735 678	-3 594 859

Rörelseresultat		444 976	-507 525
------------------------	--	----------------	-----------------

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		6 138	563
Räntekostnader och liknande resultatposter		-36 656	-23 914
Summa finansiella poster		-30 518	-23 351

Årets resultat		414 458	-530 876
-----------------------	--	----------------	-----------------

Tilläggsupplysning

Årets resultat	414 458	-530 876
Reservering till fond för yttre underhåll	-180 000	-129 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	199 958	907 937
Överföring till balanserat resultat	434 416	248 061

**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8	<u>4 111 099</u>	<u>4 197 862</u>
	4 111 099	4 197 862

*Summa materiella anläggningstillgångar**Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

*Summa finansiella anläggningstillgångar***Summa anläggningstillgångar**

<u>4 111 599</u>	<u>4 198 362</u>
------------------	------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB

830 448	779 495
---------	---------

Övriga kortfristiga fordringar

0	215
---	-----

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	<u>157 833</u>	<u>163 302</u>
	988 281	943 012

*Summa kortfristiga fordringar**Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

Not 11	<u>1 400 000</u>	<u>1 500 000</u>
	1 400 000	1 500 000

*Summa kortfristiga placeringar***Summa omsättningstillgångar**

<u>2 388 281</u>	<u>2 443 012</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>6 499 880</u>	<u>6 641 374</u>
------------------	------------------

**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser	758 600	758 600
Fond för yttre underhåll	841 649	861 607
Summa bundet eget kapital	1 600 249	1 620 207

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 202 283	1 713 201
Årets resultat	414 458	-530 876
Summa fritt eget kapital	1 616 741	1 182 325

Summa eget kapitalNot 12 **3 216 990** **2 802 532****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 13	2 110 000	2 474 314
Summa långfristiga skulder		2 110 000	2 474 314

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		358 314	241 000
Medlemmarnas inre fond	Not 14	219 971	285 517
Leverantörsskulder		174 719	376 695
Aktuell skatteskuld	Not 15	9 844	7 911
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	1 367	1 367
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	408 675	452 038
Summa kortfristiga skulder		1 172 890	1 364 528

Summa skulder**3 282 890** **3 838 842****Summa eget kapital och skulder****6 499 880** **6 641 374**

**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 0,73% 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.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 349 kronor per lägenhet 2020.

För bostäder byggda 2010-2011 betalas halv fastighetsavgift 2020.

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 1 812 228kr. 



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 138 204	3 061 440
	Årsavgift el	0	10 018
	Intäkt andrahandsupplåtelse	7 009	11 947
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	5 441	3 929
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	30 000	0
		3 180 654	3 087 334

Not 3 Driftskostnader			
	Reparationer	-88 277	-170 741
	El	-123 789	-182 151
	Uppvärmning	-607 571	-565 648
	Vatten	-137 801	-142 931
	Renhållning	-82 991	-80 518
	TV, bredband, iptelefoni	-144 420	-144 420
	Obligatoriska besiktningar	-11 280	-45 833
	Serviceavtal	-7 659	-7 651
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-769 527	-755 261
	Försäkringar	-48 407	-49 483
	Fastighetsskatt	-84 311	-81 243
	Övriga driftskostnader	-3 981	-5 796
		-2 110 014	-2 231 676

Not 4 Övriga externa kostnader			
	Externt revisionsarvode	-7 500	-10 000
	Förvaltningskostnader	-130 773	-127 055
	Kostnader överlåtelse och panter	-6 602	-5 092
	Föreningsverksamhet	-900	-733
	Kontorsutrustning och -material	-1 727	-1 262
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 446	0
	Konsulter	-9 250	-32 848
	Förbrukningsinventarier	-9 989	0
	Medlemsavgifter HSB	-24 083	-23 643
	Stämma och styrelse	-979	-14 520
		-193 249	-215 153

**Not 5 Underhåll enligt plan**

Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-3 044	-138 500
Underhåll installationer	-36 103	-160 835
Underhåll huskropp utvändigt	-142 065	-608 602
Underhåll tak	-2 267	0
Underhåll övrigt	-16 479	0
	<u>-199 958</u>	<u>-907 937</u>

Not 6 Personalkostnader och arvoden

Medelantal anställda	Inga	Inga
Arvode till styrelsen	-70 400	-61 025
Vicevärdsarvode	-40 800	-40 400
Övriga arvoden	-10 850	-8 725
Övriga personalkostnader	-1 000	-799
Revisionsarvode	-3 500	-3 000
Sociala avgifter	-19 144	-21 013
	<u>-145 694</u>	<u>-134 962</u>

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	-62 888	-81 257
Markanläggningar	-23 875	-23 875
Summa avskrivningar	<u>-86 763</u>	<u>-105 132</u>

M



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

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2086.

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 636 612	8 636 612
Ingående anskaffningsvärde mark	295 849	295 849
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	716 250	716 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 648 711	9 648 711

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-5 355 349	-5 274 092
Årets avskrivningar byggnader	-62 888	-81 257
Ingående avskrivningar markanläggningar	-95 500	-71 625
Årets avskrivningar markanläggningar	-23 875	-23 875
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 537 612	-5 450 849

Utgående bokfört värde

4 111 099	4 197 862
------------------	------------------

Bokförda värden byggnader	3 218 375	3 281 263
Bokförda värden mark	295 849	295 849
Bokförda värden markanläggningar	596 875	620 750

Fastighetsbeteckning: Druvan 4

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1967	23 800 000	6 600 000	30 400 000	30 400 000
		23 800 000	6 600 000	30 400 000	30 400 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 13

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupen intäkt el, värme, vatten	0	10 018
Upplupna ränteintäkter	525	563
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	157 308	152 721
	157 833	163 302

Not 11 Övriga kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,45%	2021-03-01	1 400 000	1 500 000
			1 400 000	1 500 000

**Not 12 Eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	758 600	0	861 607	1 713 201	-530 876
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	-530 876	530 876
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			180 000	-180 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-199 958	199 958	
Årets Resultat					414 458
Belopp vid årets utgång	758 600	0	841 649	1 202 283	414 458

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB*	2021-03-01	1,30%	2021-03-01	79 314	79 314
Stadshypotek AB	2022-07-30	1,45%	2022-07-30	1 950 000	40 000
Stadshypotek AB	2021-09-30	1,45%	2021-09-30	279 000	3 000
Stadshypotek AB*	2022-10-30	1,18%	2022-10-30	160 000	160 000
				2 468 314	282 314

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	2 110 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,44%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	172 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	1 056 744
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

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

* Föreningen avser att lösa ett lån 79 314:- vid konvetering. Ett lån 160 000:- kommer att bli slutbetalt inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	5 003 400	5 003 400
varav i eget förvar	-1 833 400	-1 833 400
Summa ställda säkerheter	3 170 000	3 170 000

Not 14 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	285 517	402 438
Uttag	-65 547	-116 921
	219 971	285 517

Not 15 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	9 841	7 909
Slutskatteskuld föregående år	3	2
	9 844	7 911

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

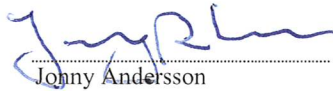
Personalens källskatt	1 020	1 020
Arbetsgivaravgifter	347	347
	1 367	1 367



Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

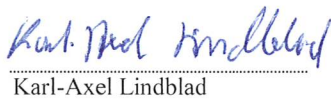
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	93 572	98 486
Upplupna räntekostnader	6 015	6 586
Upplupen revision	8 000	10 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	273 195	263 830
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27 893	73 136
	408 675	452 038

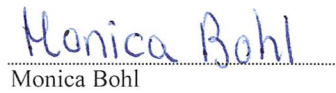
Nybro 20/2 2021

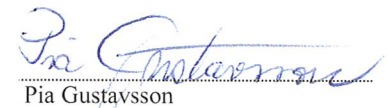

Jonny Andersson


Ingegerd Karlsson


Ann-Christine Quist Karlsson

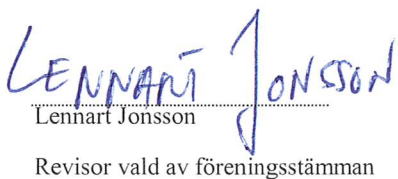

Karl-Axel Lindblad

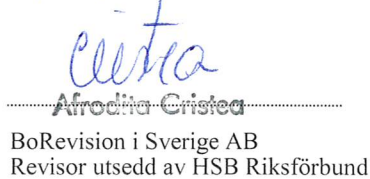

Monica Bohl


Pia Gustavsson


Stig Allan Johansson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021- 4 07


Lennart Jonsson
Revisor vald av föreningsstämman


Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Druvan i Nybro, org.nr. 732400-0566

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Druvan i Nybro 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. 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, förfälskning, 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 Druvan i Nybro 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 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.

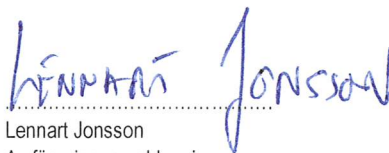
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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.

Nybro den 2013 2021

04/04/2021



Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Lennart Jonsson
Av föreningen vald revisor