



HSB Brf Framtiden i Nynäshamn



ÅRSREDOVISNING 2019



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Framtiden i Nynäshamn

Org.nr. 712400-0329

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2019-01-01-2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Styrelsen har haft sitt säte i Nynäshamns kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2019-08-16.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protektor. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Balder 2,3,12 och 13 i Nynäshamn kommun vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 1939-1941.

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
54	bostäder (bostadsrätt)	2 505
3	Lokaler (hyresrätt)	49,5
1	Övernattningsrum	
35	P-platser	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2019-05-07. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 61 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem

Extra föreningsstämma angående installation av IMD EL hölls 2019-12-11 vari 19 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade att IMD EL skall installeras



Styrelse

Kåre Eksell	ordförande
Magnus Pelve	vice ordförande
Mary-Ann Borg	sekreterare
Kurt Ahlkvist	ledamot
Josef Al-Najafi	ledamot
David Hallgren	ledamot utsedd av HSB Södertörn

Styrelsesuppleanter har varit Jenny Dahlberg i tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Kåre Eksell, Kurt Ahlkvist, Josef Al-Najafi samt Jenny Dahlberg.

HSB ledamot David Hallgren har aviserat sitt frånträde.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisor har varit Oliver Andersson med Margita Tingström som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Valberedning

Valberedningen har bestått av som ordförande, Håkan Ödmark samt Inga Ahlkvist.

Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Kåre Eksell med Magnus Pelve som suppleant.

Studie- och fritidsverksamhet

Studie- och fritidskommittén har bestått av Josef Al-Najafi.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under årets skotts av HSB Södertörn ek för till en kostnad om 237 tkr. Renhållning har skotts av SRV till en kostnad om 47 tkr.

Arvode till styrelsen inklusive sociala avgifter har utgått med 102 tkr, se i resultaträkningen med tilläggsupplysningar.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södertörn	Ekonomisk förvaltning
HSB Södertörn	Teknisk förvaltning
Ellevio/ Kraftringen	Elavtal
Värmevärden	Fjärrvärme
Nynäshamns Kommun	Vatten
SRV	Soppantering
ComHem	Bredband & tv
Protector	Fastighetsförsäkringar
Energi trygg	Energideklaration samt besparingar
Torö Trädgård	Grönområdena
Damo Consultning	Snöröjning/ sandning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och investeringar

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:
Fönsterbytet utfört under perioden juni-september till en kostnad av 3 380 tkr.

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen löpande under besiktning av fönsterinstallationen

Föreningen har en 20-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 1 152 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2020 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov av årsavgifterna fr.o.m. 2020-01-01. Styrelsen anser att föreningens ekonomi är god.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 11 881 950 kr. Under året har föreningen amorterat 378 350 kr, med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 31 år.

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 60.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning/m ² totalyta, kr	1 186	1171	1198	1199	1190
Resultat efter finansiella poster, tkr	267	732	805	737	680
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	1 152	1 154	1 154	1 154	1 154
Sparande till underhåll/investeringar kr/m ²	451	442	485	465	422
Energikostnad, kr/m ² (el,värme,vatten)	312	319	314	328	312
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	67	74	79	102	134
Belåning /m ² totalyta, kr	4 650	4 805	5 336	5 471	5 794
Räntekänslighet %	4	4	5	5	5
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	2 733	2 492	2 258	1 861	1 478
Soliditet, %	33,7	32,1%	27,3%	23,8%	19,7%

KU 
 JH MP DB NA

Förändring i eget kapital

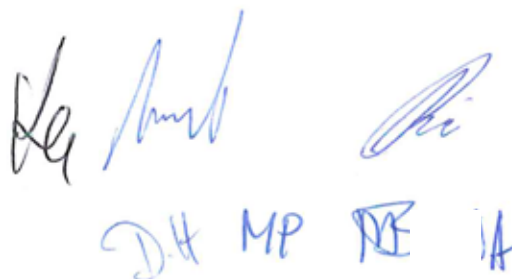
	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	80 255	0	2 491 617	2 759 885	732 331	6 064 088
Resultatdisposition:						
Reservering till yttre fond			241 000	-241 000		
Anspråktagande av yttre fond			0	0		
Balanserad i ny räkning				732 331	-732 331	
Årets resultat					266 761	
Belopp vid årets slut	80 255	0	2 732 617	3 251 216	266 761	6 330 849

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat	3 251 216
Årets resultat	266 761
Summa till stämmans förfogande	3 517 977

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	-206 000
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	15 600
Balanseras i ny räkning	3 327 577



 D.H. MP RE IA

RESULTATRÄKNING

2019-01-01

2018-01-01

2019-12-31

2018-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

Not 2

3 030 067

2 988 811

Summa rörelseintäkter

3 030 067

2 988 811

Rörelsekostnader

Driftskostnader

Not 3

-1 477 725

-1 484 713

Övriga externa kostnader

Not 4

-120 827

-64 172

Underhåll enligt plan

Not 5

-15 600

0

Personalkostnader och arvoden

Not 6

-108 690

-125 048

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Not 7

-422 163

-395 527

Övriga rörelsekostnader

Not 8

-449 131

-1 243

Summa rörelsekostnader

-2 594 135

-2 070 702

Rörelseresultat

435 932

918 109

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster

2 166

1 960

Räntekostnader och liknande resultatposter

-171 296

-187 739

Övriga finansiella poster

Not 9

-40

0

Summa finansiella poster

-169 170

-185 779

Årets resultat

266 761

732 331

Handwritten signatures and initials: HA, HP, RA, OA

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar
Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 10 16 948 502 14 428 628

Inventarier och installationer

Not 11 36 820 0

Summa materiella anläggningstillgångar

16 985 322 14 428 628

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 12 500 500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa anläggningstillgångar

16 985 822 14 429 128

Omsättningstillgångar
Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0 15 500

Avräkningskonto HSB

1 693 699 2 333 553

Övriga kortfristiga fordringar

21 388 15 290

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 110 499 94 647

Summa kortfristiga fordringar

1 825 585 2 458 990

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 14 0 2 000 000

Summa kortfristiga placeringar

0 2 000 000

Summa omsättningstillgångar

1 825 585 4 458 990

Summa tillgångar

18 811 407 18 888 118



Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder
Eget kapital
Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

80 255

80 255

Fond för yttre underhåll

2 732 617

2 491 617

Summa bundet eget kapital

2 812 872

2 571 872

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

3 251 215

2 759 885

Årets resultat

266 761

732 331

Summa fritt eget kapital

3 517 977

3 492 215

Summa eget kapital
6 330 848
6 064 087
Skulder
Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

7 466 350

5 727 800

Summa långfristiga skulder

7 466 350

5 727 800

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

4 415 600

6 532 500

Medlemmarnas inre fond

Not 16

59 250

59 250

Leverantörsskulder

205 026

158 093

Aktuell skatteskuld

Not 17

16 893

543

Övriga kortfristiga skulder

Not 18

0

18 212

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

317 440

327 633

Summa kortfristiga skulder

5 014 209

7 096 231

Summa skulder
12 480 559
12 824 031
Summa eget kapital och skulder
18 811 407
18 888 118


Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 (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 1,7 % 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 BFAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

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 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Övrigt

Lån med bindningstid på ett år eller mindre redovisas som kortfristig skuld i årsredovisningen men anses vara långsiktig.

OA   
D-H MP RB

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 886 960	2 886 960
	Hysesintäkt lokaler	15 456	15 456
	Hysesintäkt garage och bilplatser	74 040	72 257
	Hysesintäkt övrigt	6 980	7 580
	Intäkt andrahandsupplåtelse	8 884	3 952
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	6 502	1 533
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	31 245	1 073
		3 030 067	2 988 811
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-33 154	-73 068
	El	-58 116	-59 283
	Uppvärmning	-487 057	-500 977
	Vatten	-252 691	-254 355
	Renhållning	-46 696	-52 982
	TV, bredband, iptelefoni	-37 418	-57 767
	Serviceavtal	-24 849	-6 929
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-181 643	-165 269
	Förvaltningskostnader	-236 919	-213 844
	Försäkringar	-42 737	-40 773
	Fastighetsskatt	-72 190	-55 840
	Övriga driftskostnader	-4 255	-3 626
		-1 477 725	-1 484 713
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 138	-9 200
	Kostnader överlåtelse och panter	-8 635	0
	Föreningsverksamhet	-6 510	0
	Kontorsutrustning och -material	-40	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 051	-2 042
	Konsulter	-48 860	-10 608
	Medlemsavgifter HSB	-28 880	-28 880
	Stämman och styrelse	-16 714	-13 442
		-120 827	-64 172
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll mark och utemiljö	-15 600	0
		-15 600	0
Not 6	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-81 303	-66 802
	Vicevärdsarvode	0	-15 000
	Övriga arvoden	-1 600	-7 282
	Revisionsarvode	0	-3 000
	Sociala avgifter	-19 412	-23 339
	Utbildning	-6 375	-9 625
		-108 690	-125 048
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-389 349	-371 918
	Markanläggningar	-23 609	-23 609
	Inventarier	-9 205	0
		-422 163	-395 527
Not 8	Övrig rörelsekostnader		
	Utrangeringskostnad fönster	-446 361	0
	Övriga rörelsekostnader	-2 770	-1 243
		-449 131	-1 243
Not 9	Övriga finansiella poster		
	Övriga finansiella kostnader	-40	0
		-40	0

OA    

Not 10	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
--------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	19 839 590	19 839 590
Utrangering fönster	-675 750	0
Årets investering fönster	3 379 193	0
Ingående anskaffningsvärde mark	46 921	46 921
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	708 267	708 267
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 298 221	20 594 778

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-5 830 279	-5 458 361
Utrangering fönster	229 389	0
Årets avskrivningar byggnader	-389 349	-371 918
Ingående avskrivningar markanläggningar	-335 871	-312 263
Årets avskrivningar markanläggningar	-23 609	-23 609
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 349 719	-6 166 150

Utgående bokfört värde

	16 948 502	14 428 628
Bokförda värden byggnader	16 552 794	14 009 311
Bokförda värden mark	46 921	46 921
Bokförda värden markanläggningar	348 787	372 396

Fastighetsbeteckning: Bslde Östra 2-3,12 och 13 i Nynäshamns Kommun

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1940	17 000 000	6 200 000	23 200 000	18 000 000
Lokaler		165 000	94 000	259 000	184 000
		17 165 000	6 294 000	23 459 000	18 184 000

Not 11 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	20 253	20 253
Årets investeringar	46 025	0
Utgående anskaffningsvärden	66 278	20 253
Ingående avskrivningar	-20 253	-20 253
Årets avskrivningar	-9 205	0
Utgående avskrivningar	-29 458	-20 253
Utgående bokfört värde	36 820	0

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkring	0	13 701
Förutbetalda el, värme, vatten, renhållning	22 005	0
Upplupna ränteutgifter	0	322
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	88 494	80 624
	110 499	94 647

OA
 [Signature]
 [Signature]
 D-4
 MP
 [Signature]

Not 14 Kortfristiga placeringar

Placering HSB Södertörn	0	2 000 000
	0	2 000 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB		1,70%	2021-01-20	1 595 000	60 000
Nordea Hypotek AB		1,50%	2020-01-15	1 890 000	40 000
Nordea Hypotek AB		1,50%	2020-01-15	1 815 000	40 000
Nordea Hypotek AB		1,50%	2020-01-22	462 800	100 000
Stadshypotek AB		1,42%	2023-01-30	3 059 575	93 900
Stadshypotek AB		1,14%	2022-01-30	3 059 575	93 900
				11 881 950	427 800

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **7 466 350**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 711 200

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 9 742 950

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	16 500 000	16 500 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	16 500 000	16 500 000

Not 16 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	59 250	0
Uttag	0	59 250
	59 250	59 250

Not 17 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	16 893	543
	16 893	543

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder	0	18 212
	0	18 212



 OA, J.B., MB, RB

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	56 240	65 376
Upplupna räntekostnader	29 902	23 735
Upplupen revision	9 100	9 100
Förutbetalda årsavgifter och hyror	222 198	216 397
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	13 025
	317 440	327 633

Eventualförpliktelser

Inga

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Inga väsentliga händelser

Nynäshamn 18/2 2020



David Hallgren



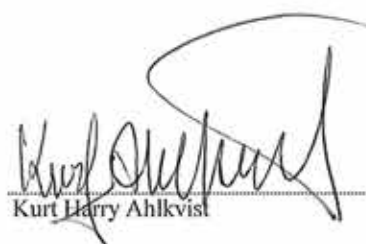
Kåre Eksell



Josef Al-Najafi



Magnus Pelve



Kurt Harry Ahlkvist



Mary-Ann Borg

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-03-03



Oliver Andersson

Revisor vald av föreningsstämman


Jörgen Götehed

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Framtiden i Nynäshamn, org.nr. 712400-0329

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Framtiden i Nynäshamn för år 2019.

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 2019 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.

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 Framtiden i Nynäshamn för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den 3/3 2020

Jörgen Götehed

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggnings-tillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

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

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

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

