



**HSB Brf Framtiden
i Nynäshamn**



ÅRSREDOVISNING 2020

MEDLEM I HSB



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

2020-01-01-2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

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 Folksam. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

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

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Balder 2, 3, 12 och 13 i Nynäshamns 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	föreningslokal	
1	övernattningslägenhet	
35	p-platser	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-06-14. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 61 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem

Styrelse

Kurt Ahlkvist
Josef Al-Najafi
Mary-Ann Borg
Magnus Pelve
Jenny Dahlberg
Mikael Löfgren

ordförande
vice ordförande
sekreterare
ledamot
ledamot
ledamot utsedd av HSB Södertörn

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JA", "MP", and others.

Styrelsesuppleanter har varit Kåre Eksell i tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Jenny Dahlberg, Magnus Pelve, Mary-Ann Borg samt Kåre Eksell.
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 Inga Ahlkvist som ordförande, samt Håkan Ödmark.

Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Kurt Ahlkvist med Josef Al-Najafi som suppleant

Studie- och fritidsverksamhet

Studie- och fritidskommittén har bestått av Jenny Dahlberg.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under årets skötts av HSB Södertörn ek för till en kostnad om 240 tkr.

Arvode till styrelsen inklusive sociala avgifter har utgått med 114 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	Sophantering
ComHem	Bredband & tv
Folksam	Fastighetsförsäkringar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och investeringar

Före verksamhetsåret har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten: Fönsterbyte under 2019.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:

Stampsplning av avloppsledningar, installation av maxbegränsade Termostater och Avgasutrustning samt anslutning till Home Solution IMD El.

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

Handwritten signatures: OA, MP, [unclear], h, ke, jp, [unclear]

Enligt upprättad underhållsplan är kommande större planerade åtgärder under den kommande 5-årsperioden enligt nedan:

<u>Årtal</u>	<u>Åtgärd</u>	<u>Belopp i tusental kronor</u>
2021	Tvättmaskin, Asfalt	85 245 kr
2022	Tvättmaskin, Torktumlare	104 640 kr
2023	Torkskåp	28 440 kr
2024	Gräsytor, soprum	75 000 kr
2025	Takpapp, slätputs, stuprör, trapphus	2 400 000 kr

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 1 152 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2021 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 0 % och styrelsen beslöt att inte höja årsavgifterna fr.o.m. 2021-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 11 496 384 kr. Under året har föreningen amorterat 385 566 kr, med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 30 år.

Styrelsen anser att föreningens ekonomi är god.

Miljö-, energi- och klimatarbete

Installation av maxbegränsade termostater och avgasutrustning.

Medlemsinformation

Under året 3 bostadsrätter överlätits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 60.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning/m ² totalyta, kr	1 198	1 186	1171	1198	1199
Resultat efter finansiella poster, tkr	605	267	732	805	737
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	1 152	1 152	1 154	1 154	1 154
Sparande till underhåll/investeringar kr/m ²	474	451	442	485	465
Energikostnad, kr/m ² (el, värme, vatten)	339	312	319	314	328
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	58	67	74	79	102
Belåning /m ² totalyta, kr	4 500	4 650	4 805	5 336	5 471
Räntekänslighet %	4	4	4	5	5
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	3 043	2 733	2 492	2 258	1 861
Soliditet, %	36,2	33,7	32,1%	27,3%	23,8%

Handwritten signatures and initials: OA, MP, H, N, ka, JP, 3

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl.	Yttre uh	Balanserat	Årets	Totalt
		avgifter	fond	resultat	resultat	
Belopp vid årets ingång	80 255	0	2 732 617	3 251 216	266 761	6 330 849
Resultatdisposition 2019						
Reservering till yttre fond 2019			206 000	-206 000		
lanspråktagande av yttre fond 2019			-15 600	15 600		
Årets resultat balanserad i ny räkning				266 761	-266 761	
Resultatdisposition 2020						
Reservering till yttre fond 2020*			215 000	-215 000		
lanspråktagande av yttre fond 2020*			-94 786	94 786		
Årets resultat 2020					605 456	
Belopp vid årets slut	80 255	0	3 043 231	3 207 363	605 456	6 936 305

*Bokfört 2020-12-31 då styrelsen enligt nya stadgar är beslutande organ

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	3 207 363
Årets resultat	605 456
Summa	3 812 819

Styrelsen föreslår följande

Balanseras i ny räkning	3 812 819
-------------------------	-----------

mt
M. Ker
MB
OA
MP JP

RESULTATRÄKNING

2020-01-01
2020-12-31

2019-01-01
2019-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	3 060 856	3 030 067
Övriga rörelseintäkter	Not 3	76 098	0
Summa rörelseintäkter		3 136 954	3 030 067

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-1 605 619	-1 477 725
Övriga externa kostnader	Not 5	-57 367	-120 827
Underhåll enligt plan	Not 6	-94 786	-15 600
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-113 781	-108 690
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-511 292	-422 163
Övriga rörelsekostnader	Not 9	0	-449 131
Summa rörelsekostnader		-2 382 846	-2 594 136

Rörelseresultat

754 108 435 931

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		819	2 166
Räntekostnader och liknande resultatposter		-149 311	-171 296
Övriga finansiella poster	Not 10	-160	-40
Summa finansiella poster		-148 652	-169 170

Årets resultat

605 456 266 761

my

ke
MS

JA OA
MP JD

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 11, 15	16 889 124	16 948 502
Inventarier och installationer	Not 12	27 615	36 820
Summa materiella anläggningstillgångar		16 916 739	16 985 322

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

16 917 239	16 985 822
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		5 690	0
Kundfordringar		26 000	0
Avräkningskonto HSB		1 984 285	1 693 699
Övriga kortfristiga fordringar		21 388	21 388
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	181 729	110 499
Summa kortfristiga fordringar		2 219 092	1 825 585

Summa omsättningstillgångar

2 219 092	1 825 585
------------------	------------------

Summa tillgångar

19 136 332	18 811 407
-------------------	-------------------

MF

ka

MB

HM MP OA
JD

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser

Fond för yttre underhåll

Summa bundet eget kapital

80 255

80 255

3 043 231

2 732 617

3 123 486

2 812 872

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

3 207 362

3 251 215

605 456

266 761

3 812 818

3 517 976

Summa eget kapital

6 936 303

6 330 848

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder

Not 15

9 649 896

7 466 350

9 649 896

7 466 350

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Medlemmarnas inre fond

Leverantörsskulder

Aktuell skatteskuld

Övriga kortfristiga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

Not 15

1 846 488

4 415 600

Not 16

58 079

59 250

191 850

205 026

Not 17

28 799

16 893

Not 18

5 130

0

Not 19

419 786

317 440

2 550 132

5 014 209

Summa skulder

12 200 028

12 480 559

Summa eget kapital och skulder

19 136 332

18 811 407

MP

ken

MS

OA

MP

MP

MP

JP 7

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad/-er har bedömts vara 10-60 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2 %.

Avskrivning Inventarier

Avskrivning sker planerligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Undantag är datorer som skrivs av med 33,3 % per år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet/-er baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av styrelsen.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1429 kr per lägenhet 2020

Statlig fastighetskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening beskattas endast för kapitalintäkter som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 %.

Konsumtionsavgifter

Bostadsrättsföreningen har ej som primär uppgift att sälja el eller värme, utan kompenserar sig endast för den kostnad som uppstår i respektive lägenhet. I de fall då, på grund av aviseringsskäl, bostadsrättshavarna ligger i skuld till föreningen för förbrukning så har detta bokats upp som en fordran i bokslutet. Denna kompensation redovisas på respektive intäktskonto.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan. Belopp anges i kronor om inget annat anges.

MF
JA KJ MP
VB
NL JD

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 886 960	2 886 960
	Hyresintäkt lokaler	15 456	15 456
	Hyresintäkt garage och bilplatser	74 040	74 040
	Hyresintäkt övrigt	7 180	6 980
	Årsavgift konsumtionsavgift el	63 242	0
	Intäkt andrahandsupplåtelse	5 705	8 884
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	7 073	6 502
	Övriga fakturerade kostnader	300	0
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	900	31 245
		3 060 856	3 030 067
Not 3 Övriga rörelseintäkter			
	Försäkringsersättning	76 098	0
		76 098	0
Not 4 Driftskostnader			
	Reparationer	-76 971	-33 154
	El	-144 728	-58 116
	Uppvärmning	-465 523	-487 057
	Vatten	-256 980	-252 691
	Renhållning	-63 906	-46 696
	TV, bredband, iptelefoni	-27 514	-37 418
	Serviceavtal	-42 890	-24 849
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-160 221	-181 643
	Förvaltningskostnader	-239 547	-236 919
	Försäkringar	-43 219	-42 737
	Fastighetsskatt	-72 190	-72 190
	Övriga driftskostnader	-11 932	-4 255
		-1 605 619	-1 477 725
Not 5 Övriga externa kostnader			
	Extern revisionsarvode	-9 775	-9 138
	Kostnader överlåtelse och panter	-8 538	-8 635
	Föreningsverksamhet	0	-6 510
	Kontorsutrustning och -material	-136	-40
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 072	-2 051
	Konsulter	0	-48 860
	Förbrukningsinventarier	-2 800	0
	Medlemsavgifter HSB	-28 880	-28 880
	Stämma och styrelse	-5 166	-16 714
		-57 367	-120 827

MS

le

RB

PA

MP

Handwritten signature

JD

Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	-51 000	0
	Underhåll installationer	-43 786	0
	Underhåll mark och utemiljö	0	-15 600
		-94 786	-15 600
Not 7	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-83 798	-81 303
	Övriga arvoden	-7 000	-1 600
	Revisionsarvode	-4 000	0
	Sociala avgifter	-18 983	-19 412
	Utbildning	0	-6 375
		-113 781	-108 690
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-478 478	-389 349
	Markanläggningar	-23 609	-23 609
	Inventarier	-9 205	-9 205
		-511 292	-422 163
Not 9	Övrig rörelsekostnader		
	Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-446 361
	Övriga rörelsekostnader	0	-2 770
		0	-449 131
Not 10	Övriga finansiella poster		
	Övriga finansiella kostnader	-160	-40
		-160	-40

MF

key
MS

OA MP
h JD



HSB - Allt för ett bättre boende

Not 11, Byggnader och mark

2020-12-31

2019-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	22 543 033	19 839 590
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	-675 750
Årets investering byggnader	442 710	3 379 193
Ingående anskaffningsvärde mark	46 921	46 921
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	708 267	708 267
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 740 931	23 298 221

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-5 990 239	-5 830 279
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	229 389
Årets avskrivningar byggnader	-478 478	-389 349
Ingående avskrivningar markanläggningar	-359 480	-335 871
Årets avskrivningar markanläggningar	-23 609	-23 609
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 851 807	-6 349 720

Utgående bokfört värde

16 889 124 **16 948 501**

Bokförda värden byggnader	16 517 025	16 552 794
Bokförda värden mark	46 921	46 921
Bokförda värden markanläggningar	325 178	348 787

Fastighetsbeteckning: Balder 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	23 200 000
Lokaler		165 000	94 000	259 000	259 000
		17 165 000	6 294 000	23 459 000	23 459 000

Not 12 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	66 278	20 253
Årets investeringar	0	46 025
Utgående anskaffningsvärden	66 278	66 278

Ingående avskrivningar	-29 458	-20 253
Årets avskrivningar	-9 205	-9 205
Utgående avskrivningar	-38 663	-29 458

Utgående bokfört värde

27 615 **36 820** *ml*

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

be

MB

OA
[Signature]

MP
M

20

Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Medlemsandel HSB	500	500
		500	500

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald el, värme, vatten, renhållning	0	22 005
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	181 729	88 494
		181 729	110 499

Not 15	Skulder till kreditinstitut			
	Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	1,14%	2022-01-30	2 965 675
	Stadshypotek AB	1,42%	2023-01-30	2 965 675
	Stadshypotek AB	1,07%	2023-12-30	2 015 017
	Stadshypotek AB	1,14%	2024-12-30	2 015 017
	Nordea Hypotek AB	1,70%	2021-01-20	1 535 000
				11 496 384

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **9 649 896**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 485 952

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 9 638 944

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	59 250
	Uttag	-1 171	0
		58 079	59 250

Not 17	Aktuell skatteskuld		
	Årets beräknade skatteskuld	28 799	16 893
		28 799	16 893

Not 18	Övriga kortfristiga skulder		
	Övriga kortfristiga skulder	5 130	0
		5 130	0

Handwritten signatures and initials: CA, MP, MB, N, JD, and others.

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	68 970	56 240
Upplupna räntekostnader	25 367	29 902
Upplupen revision	9 500	9 100
Förutbetalda årsavgifter och hyror	263 949	222 198
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	52 000	0
	419 786	317 440

Eventualförpliktelser

Inga

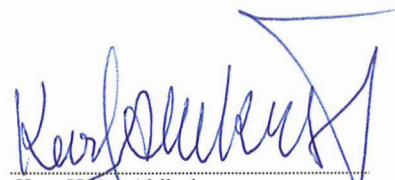
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

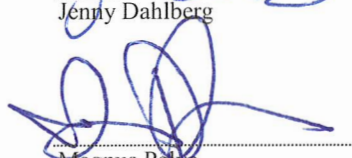
Inga väsentliga händelser

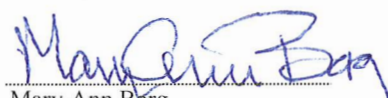
Nynäshamn 22/03 2021

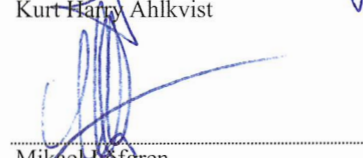

Jenny Dahlberg


Josef Al-Najafi

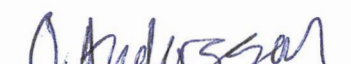

Kurt Harry Ahlkvist


Magnus Petre


Mary-Ann Borg


Mikael Löfgren

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-06


Olver Andersson

Revisor vald av föreningsstämman



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 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. Revisorens 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 revisionssed 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. 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.

BA

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 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.

Nynäshamn den 6/4-2021



Martin Fredriksson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Olivier Andersson
Av föreningen vald revisor

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar 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.

TOMTRÄTT

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

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 omföring 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.

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.

