



HSB Brf Metkroken 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 Metkroken i Nynäshamn

Org.nr. 716421-2479

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 2020-01-28.

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 Metkroken 1 i Nynäshamns kommun vilken man upplåter lägenheter. Föreningens byggnader uppfördes år 1991.

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
76	Bostäder (bostadsrätt)	7 898
1	Föreningslokal/Tvättstugebyggnad	
76	Lägenhetsförråd	
76	Parkeringsplatser, ordinarie	
39	Extra p-platser	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-06-13. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar, samt 4 fullmakter. Föreningen hade vid årets slut 77 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem.

Linda Blomberg	ordförande
Joakim Andersson	vice ordförande
Mia Tellholm	sekreterare
Jürgen Lättman-Masch	ledamot
Kenneth Johansson	ledamot

Sara Andreae	ledamot
Ingalill Bååth	Av HSB Södertörn utsedd ledamot

Revisorer

Revisorer har varit Tor Enger och Niklas Larsson, valda vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Valberedning:

Kerstin Franzén, sammankallande, samt Anders Hage.

Extra föreningsstämma

På grund av 3 styrelseledamöters avgång under pågående mandatperiod hölls 2020-10-25 en extra föreningsstämma gällande fyllnadsval av styrelseledamöter, vari 20 röstberättigade medlemmar var representerade, samt 3 fullmakter. Stämman beslutade även att välja in 2 suppleanter.

Styrelse

Lena Porgérus	ordförande
Kenneth Johansson	vice ordförande
Sara Andreae	sekreterare
Jürgen Lättman-Masch	ledamot
Jan Sternvad	ledamot
Rickard Svedin	ledamot
Ingalill Bååth	av HSB Södertörn utsedd ledamot

Styrelsesuppleanter har varit Christer Nilsson samt Niklas Edström.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Jürgen Lättman-Masch
Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Linda Blomberg med Mia Tellholm som suppleant, samt efter extrastämman Lena Porgérus med Kenneth Johansson som suppleant.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under årets skötts av HSB Södertörn ek förening.
Renhållning har skötts av SRV Återvinning AB.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB	Ekonomisk förvaltning
HSB	Teknisk förvaltning
SRV Återvinning	Sophantering
ComHem	Bredband & tv
Folksam	Fastighetsförsäkringar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Före verksamhetsåret har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten: Solcellsanläggning på taket till föreningslokalen.

Väsentliga händelser under 2020

De sista fläktbytena har gjorts så att alla medlemmar nu har den nya.

För att öka säkerheten på våra gårdar har bommar installerats vid varje infart. Detta för att i möjligaste mån förhindra någon olycka då våra barn leker mellan husen. Risken för eventuella inbrott minskar också då bommarna avsevärt försvårar för inbrottstjuvar att köra upp mot fastigheterna.

En laddplats för elbil har under året installerats på en av föreningens ordinarie p-platser.

Staddeenlig fastighetsbesiktning utfördes av HSB Södertörn den 2020-06-03. Vid besiktningen framkom bland annat att målning och viss renovering/utbyte av vindskivor behövs, samt att eventuellt hålla lite koll på träd och buskar som växer direkt mot fasad. Även en viss mossbeväxt på taktegel noteras. Även lekplatser behöver åtgärdas inom kort.

Föreningen har en 50-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året.

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	Stuprör o hängrännor	550 tkr
2022	Fasadmålning	760 tkr
2023	Fasadmålning	458 tkr
2024	Fasadmålning	718 tkr
2025	Fasadmålning	541 tkr

Planerade åtgärder ska finansieras med eget kapital och lån.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i snitt 1 007 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2021 upprättade budgeten visade inte på något höjningsbehov. Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 73 517 573 kr. Under året har föreningen amorterat 639.600 kr, med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 115 år.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Föreningen kommer att behöva renovera och ersätta delar av bergvärmeanläggningen då flera väsentliga delar är slitna och inte presterar med full kapacitet.

Aktiviteter

På grund av det under hela året rådande Corona-läget har tyvärr inte några gemensamma aktiviteter genomförts.

Miljö-, energi- och klimatarbete

I samband med renovering/reparation av bergvärmeanläggningen tittar vi även på möjligheten att koppla ihop bergvärmerna med solcellsanläggningen för maximal nyttjandegrad och elbesparande.

Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 116.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning/m ² totalyta, kr	1 017	1 014	1 017	1 024	1 005
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 095	1 146	-358	303	96
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	1 007	1 007	1 007	997	997
Sparande till underhåll/investeringar kr/m ²	363	326	331	326	249
Energikostnad, kr/m ² (el,värme,vatten)	145	143	137	145	151
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	235	237	240	245	280
Belåning /m ² totalyta, kr	9 308	9 389	9 469	9 513	9 566
Räntekänslighet %	9	9	9	10	10
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	2 763	1 843	2 651	2 759	2 530

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	14 218 990	0	1 842 789	-7 656 005	1 145 788	9 551 562
Resultatdisposition 2019						
Reservering till yttre fond 2019			864 000	-864 000		
Inspråktagande av yttre fond 2019			-222 694	222 694		
Årets resultat balanserad i ny räkning				1 145 788	-1 145 788	
Resultatdisposition 2020						
Reservering till yttre fond 2020*			719 000	-719 000		
Inspråktagande av yttre fond 2020*			-440 198	440 198		
Årets resultat 2020					1 095 465	
Belopp vid årets slut	14 218 990	0	2 762 897	-7 430 325	1 095 465	10 647 027

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

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	-7 430 325
Årets resultat	1 095 465
Summa	-6 334 860

Styrelsen föreslår följande

Balanseras i ny räkning	-6 334 860
-------------------------	------------

RESULTATRÄKNING		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 030 918	8 008 069
Summa rörelseintäkter		8 030 918	8 008 069
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 833 048	-2 967 350
Övriga externa kostnader	Not 4	-288 914	-314 533
Underhåll enligt plan	Not 5	-440 198	-222 694
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-192 698	-276 882
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 329 813	-1 206 999
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-1 564
Summa rörelsekostnader		-5 084 671	-4 990 021
Rörelseresultat		2 946 246	3 018 048
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 006	608
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 852 788	-1 872 868
Summa finansiella poster		-1 850 782	-1 872 260
Årets resultat		1 095 465	1 145 788

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	80 209 894	78 344 625
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	2 451 581
Inventarier och installationer	Not 11	25 855	33 510
Summa materiella anläggningstillgångar		80 235 749	80 829 716
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		80 236 249	80 830 216
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 183	9 579
Kundfordringar		2 475	2 475
Avräkningskonto HSB		5 123 504	3 808 296
Övriga kortfristiga fordringar		684	82 532
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	160 320	280 100
Summa kortfristiga fordringar		5 288 166	4 182 982
Kassa		0	50
Summa kassa och bank		0	50
Summa omsättningstillgångar		5 288 166	4 183 032
Summa tillgångar		85 524 416	85 013 248

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		14 218 990	14 218 990
Fond för yttre underhåll		2 762 897	1 842 789
Summa bundet eget kapital		16 981 887	16 061 779
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 430 325	-7 656 005
Årets resultat		1 095 465	1 145 788
Summa fritt eget kapital		-6 334 860	-6 510 217
Summa eget kapital		10 647 027	9 551 562
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	72 877 973	61 608 973
Summa långfristiga skulder		72 877 973	61 608 973
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		639 600	12 548 200
Leverantörsskulder		315 677	271 503
Aktuell skatteskuld	Not 15	32 508	115 130
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	27 125	28 794
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	984 506	889 086
Summa kortfristiga skulder		1 999 416	13 852 713
Summa skulder		74 877 389	75 461 686
Summa eget kapital och skulder		85 524 416	85 013 248

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 22-92 år.

Avskrivning Inventarier

Avskrivning sker planligt 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 år 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 %. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 47 084 734 kr.

Övrigt

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

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	7 951 512	7 951 512
	Hysesintäkt garage och bilplatser	43 900	37 600
	Årsavgift konsumtionsavgift el	1 626	600
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	20 051	16 493
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	13 829	1 864
		8 030 918	8 008 069
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-253 575	-358 878
	El	-626 122	-650 214
	Vatten	-518 494	-481 615
	Renhållning	-119 320	-116 333
	TV, bredband, iptelefoni	-54 369	-57 492
	Obligatoriska besiktningar	-6 281	0
	Serviceavtal	-70 400	-46 547
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-275 743	-303 131
	Förvaltningskostnader	-331 278	-361 519
	Försäkringar	-150 961	-124 036
	Fastighetsskatt	-393 232	-391 776
	Övriga driftskostnader	-33 274	-75 809
		-2 833 048	-2 967 350
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 575	-9 200
	Kostnader överlåtelse och panter	-19 188	-20 522
	Föreningsverksamhet	-12 144	0
	Kontorsutrustning och -material	-7 532	-5 787
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-6 414	-19 794
	Konsulter	-1 238	-58 938
	Förbrukningsinventarier	-23 452	-32 853
	Medlemsavgifter HSB	-39 220	-39 220
	Stämma och styrelse	-34 824	-17 166
	Arrende, hyra, leasing	-126 058	-111 052
	Kundförluster m m	-9 269	0
		-288 914	-314 533

Not 5 Underhåll enligt plan		
Underhåll tvättstuga	0	-14 700
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-246 816	-180 510
Underhåll installationer	-25 144	0
Underhåll tak	-6 775	0
Underhåll mark och utemiljö	-159 238	-27 484
Underhåll garage och bilplatser	-2 225	0
	-440 198	-222 694
Not 6 Personalkostnader		
Arvode till styrelsen	-110 248	-112 005
Vicevärdsarvode	0	-34 500
Övriga arvoden	-45 000	-43 000
Övriga personalkostnader	0	-25 000
Revisionsarvode	0	-3 500
Sociala avgifter	-37 450	-38 689
Utbildning	0	-20 189
	-192 698	-276 882
Not 7 Avskrivningar		
Byggnader	-1 312 268	-1 184 767
Markanläggningar	-9 890	-9 892
Inventarier	-7 655	-12 340
	-1 329 813	-1 206 999
Not 8 Övrig rörelsekostnader		
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-1 564
	0	-1 564

Not 9 Byggnader och mark		2020-12-31	2019-12-31	
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Ingående anskaffningsvärde byggnader		89 567 880	86 154 897	
Omklassificering från installation till byggnad		0	3 452 716	
Omklassificering från pågående arbete till byggnad		2 451 581	0	
Årets investering byggnader		735 846	0	
Ingående anskaffningsvärde mark		905 800	905 800	
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar		197 804	214 589	
Omklassificering till inventarier		0	-56 518	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		93 858 911	90 671 484	
Ackumulerade avskrivningar enligt plan				
Ingående avskrivningar byggnader		-12 276 160	-10 355 888	
Omklassificering från installation till byggnad		0	-769 936	
Årets avskrivningar byggnader		-1 312 268	-1 184 767	
Ingående avskrivningar markanläggningar		-50 698	-42 487	
Årets avskrivningar markanläggningar		-9 890	-9 892	
Omklassificering till inventarier		0	36 112	
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-13 649 017	-12 326 857	
Utgående bokfört värde		80 209 894	78 344 625	
Bokförda värden byggnader		79 166 879	77 297 022	
Bokförda värden mark		905 800	905 800	
Bokförda värden markanläggningar		137 216	141 805	
Fastighetsbeteckning: Metkroken 1				
Taxeringsvärde	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	29 960 000	17 136 000	47 096 000	47 096 000
Bostäder hyreshus	16 800 000	4 432 000	21 232 000	21 232 000
	46 760 000	21 568 000	68 328 000	68 328 000

Not 10 Pågående nyanläggningar				
Ingående värde pågående nyanläggningar (Fläktbyte)		2 451 581		0
Årets Investering		0		2 451 581
Omklassificering till Byggnader & Mark		-2 451 581		0
Utgående värde pågående nyanläggningar		0		2 451 581

Not 11 Inventarier och installationer				
Ingående anskaffningsvärden		329 534		3 725 733
Omklassificering från installation till byggad		0		-3 452 716
Omklassificering till inventarier		0		56 518
Utgående anskaffningsvärden		329 534		329 535
Ingående avskrivningar		-296 025		-1 017 510
Omklassificering från installation till byggad		0		769 936
Omklassificering till inventarier		0		-36 113
Årets avskrivningar		-7 655		-12 339
Årets försäljning, utrangering		0		0
Utgående avskrivningar		-303 679		-296 026
Utgående bokfört värde		25 855		33 510

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav				
Medlemsandel HSB			500	500
			500	500
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			160 320	280 100
			160 320	280 100
Not 14 Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2,65%	2022-01-30	16 915 000	0
Stadshypotek AB	2,41%	2022-12-01	16 115 000	400 000
Stadshypotek AB	2,41%	2023-01-30	7 663 475	80 000
Stadshypotek AB	2,20%	2023-04-30	5 497 900	32 500
Stadshypotek AB	2,47%	2027-12-01	15 417 598	105 400
Stadshypotek AB	2,35%	2024-03-30	3 720 825	21 700
Stadshypotek AB	2,31%	2025-04-30	8 187 775	0
			73 517 573	639 600
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				72 877 973
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				2 558 400
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				70 319 573
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckning			97 012 000	97 012 000
Summa ställda säkerheter			97 012 000	97 012 000
Not 15 Aktuell skatteskuld				
Årets beräknade skatteskuld			32 508	115 130
			32 508	115 130
Not 16 Övriga kortfristiga skulder				
Övriga kortfristiga skulder			27 125	28 794
			27 125	28 794

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	73 873	54 502
Upplupna räntekostnader	265 812	239 155
Upplupen revision	9 400	9 200
Förutbetalda årsavgifter och hyror	601 785	579 619
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33 636	6 610
	<u>984 506</u>	<u>889 086</u>

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Inga väsentliga händelser att nämna.

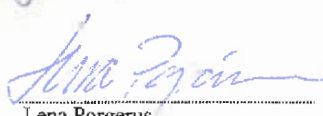
7/4 2021


Ingelill Båth


Jan Sternvad


Jürgen Lättman-Masch


Kenneth Johansson


Lena Porgerus


Rikard Svedin


Sara Andrea

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-29


Tor Enger
Revisor vald av föreningsstämman


Nicklas Larsson
Revisor vald av föreningsstämman


BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Metkroken i Nynäshamn, org.nr. 716421-2479

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Metkroken 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. Revisoremas 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, 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 Metkroken 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 7 / 4 2021

2021-04-09


Martin Fredriksson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Tor Enger
Av föreningen vald revisor


Nicklas Larsson
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 undehållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

