



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB brf Norretull

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Norretull i Sölvesborg

Styrelsens redovisning för verksamhetsåret 2020-01-01 – 2020-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1988 på fastigheten Ceres 5 i Sölvesborg, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress Markgatan 2 A – N och Östra Storgatan 9 A – F.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 23 augusti 2019.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 juni 2020. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 7. På stämman togs det andra beslutet att anta nya stadgar.

Styrelse

Styrelsen har t.o.m. föreningsstämman haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Claudio Pellsjö, ordförande
Inger Andersson, sekreterare
Monica Sandberg
Ing-Marie Rosén
Lena Haraldsson
Viktor Salviander, utsedd av HSB Sydost

Styrelsen har fr.o.m. föreningsstämman haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Claudio Pellsjö, ordförande
Inger Andersson, sekreterare
Monica Sandberg
Ing-Marie Rosén
Lena Haraldsson
Viktor Salviander, utsedd av HSB Sydost

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Claudio Pellsjö och Lena Haraldsson.

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda möten. 

Föreningens firma har under året tecknats av Claudio Pellsjö, Monica Sandberg och Katarina Andersson, två i förening.

Studie- och fritidsorganisatör har varit Ing-Marie Rosén.

Revisor

På stämman valdes revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund, att ansvara för hela revisionen.

Fullmäktige

Ingen fullmäktigeledamot från bostadsrättsföreningen deltog vid HSB Sydosts digitala föreningsstämma den 13 juni 2020.

Till föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman 2020 Claudio Pellsjö.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Rune Andersson.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Sydost samt trappstädningen av Lilianas städ.

Vicevärd har varit Per-Ola Kieninger.

Fastighetsuppgifter

På föreningens fastighet finns det två bostadshus, ett av typ radhus med sex lägenheter och ett flerfamiljshus med fjorton lägenheter. Fastighetens areal är 2 488 kvm.

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
2 rum	8	
3 rum	6	
4 rum	6	
Bostäder med bostadsrätt	20	1 749,5 kvm
P-platser för uthyrning	12	

Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar Blekinge.

Uppvärmning och ventilation

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmekostnaden fördelas per kvm i hyreshusdelen och efter mätning i småhusdelen.

Föreningen har gemensam mekanisk frånluft i hyreshusdelen och i småhusdelen var för sig. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd. 



Större underhåll, investeringar, OVK m.m.

År	Åtgärd
2004	Installation av fjärrvärme
2007	Markarbete, stensättning
2008	Målning av fönster, fönsterbleck och ytterdörrar
2008	Energibesiktning
2009	Nytt ventilationssystem
2009	OVK-besiktning
2010	Ny digital TV-mottagare
2010-11	Installation och anslutning av avhärtningsfilter
2010	Hydrofobering och målning av gavel på flerfamiljshus och småhusdel
2011	Snörasskydd har lagts på två tak
2011	Gretingar har lagts på taket
2012	Målning och hydrofobering av stora delar av flerfamiljshuset
2012	Snörasskydd på tak mot innergård
2013	Utbyte av balkongräcken mot kvalitativt bättre och väderbeständigare trä
2015	OVK
2015	Installation av fiber
2016	Byggt stödmur
2016	Målat miljörum
2020	Byte av fönster

Miljöfrämjande åtgärder

I soprummet finns sortering för kartong, tidningar, plast, färgat och ofärgat glas, plåt, komposterbart avfall samt restavfall.

Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2020	2019	2018	2017	2016
El i kWh	6 159	6 202	7 538	7 708	6 846
Vatten i kbm	1 511	1 370	1 328	1 378	1 509
Kubikmeter per bostadsrätt	76	69	66	69	75
Fjärrvärmeförbrukning i MWh lgh 1-14	95,0	107,4	113,6	119,4	122,5
Fjärrvärmeförbrukning i MWh lgh 15-20	37,4	40,2	45,6	50,4	53,9
Värmekostnad kr/kvm lgh 1-14 Bostadsytan är 1 079 kvm	75,40	85,83	90,81	95,42	97,92
Värmekostnad kr/kvm lgh 15-20 Bostadsytan är 670,5 kvm	47,71	51,66	62,00	64 89	69,35



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll, investeringar, reparationer, OVK m.m. under året

Föreningen har bytt fönster hösten 2020. Vi är mycket nöjda med arbetet som utfördes av NÄBO Bygg.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som har uppdaterats under året. Föreningen har avtal om aktiv underhållsplan. Tjänsten innebär att föreningen får hjälp med sin underhållsplanering av HSB Sydost genom digitalt verktyg och okulär besiktning.

Årlig fastighetsbesiktning utfördes den 17 juni 2020 av Claudio Pellsjö.

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes inte under 2020. Styrelsen har beslutat att inte höja årsavgiften den 1 januari 2021.

2021-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 609,31 kr/kvm exkl. värme.

Medlemsinformation

Av föreningens 20 bostadsrätter har under året 5 (0) lägenheter överlåts. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 27 (26). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt. HSB Sydost innehar även medlemskap i föreningen enligt stadgarna. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	1 255	1 233	1 244	1 257	1 259
Resultat efter finansiella poster	171	353	320	234	131
Balansomslutning (tkr)	10 928	10 991	10 764	11 621	12 093
Eget kapital (tkr)	3 820	3 649	3 296	2 975	2 741
Soliditet (%)	35,0	33,2	30,6	25,6	23
Taxeringsvärde (tkr)	11 952	11 952	11 217	10 740	10 740
-varav byggnad (tkr)	9 488	9 488	8 888	8 411	8 411
Likviditet (%)	41	26	70	31	459
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	609	609	609	609	609
Total låneskuld (tkr)	6 862	7 069	7 276	8 433	8 983
Låneskuld (kr/kvm*)	3 922	4 040	4 159	4 821	5 136
Underhållsfond (tkr)	1 158	1 065	943	840	733
Avskrivning (kr/kvm*)	130	118	118	123	123
Räntekostnader (kr/kvm*)	49	53	86	100	128
Räntekänslighet (%)	6,4	6,6	6,8	7,9	8,4

*Bostadsrättsyta

Definitioner av nyckeltalen:

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

Eftersom fastighetslån med slutförfall inom 12 månader numera redovisas som kortfristig skuld sjunker likviditeten kraftigt 2019.

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0, vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Räntekänslighet = 1 % -enhets ränteändring på föreningens låneskulder delat med totala årsavgifter //



Förväntad framtida utveckling

Budget 2021

Budgeten visar ett överskott. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 127 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 73 000 kr.

Större underhåll, investeringar, OVK m.m.

År Åtgärd
2021 OVK ska genomföras

Övrigt

En bostad 9 D är uthyrd, ägs av föreningen.

Föreningens debitering av värme i småhusdelen är momspliktig verksamhet.

Föreningens småhus del får nytt taxeringsvärde 2021 vilket kommer att medföra högre fastighetsavgift med ca 10 000 kronor.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 197 002	0	1 065 129	1 033 425	353 458
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	353 458	- 353 458
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			120 000	- 120 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			- 27 452	27 452	
Årets resultat					171 148
Belopp vid årets utgång	1 197 002	0	1 157 677	1 294 336	171 148

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av underhållsfond	1 386 883,93
Årets resultat	171 148,11
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	- 120 000,00
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	27 452,00
Summa till stämmans förfogande	1 465 484,04

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 465 484,04
-------------------------	--------------

RESULTATRÄKNING	Not 1	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
-----------------	-------	--------------------------	--------------------------

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	1 225 322	1 233 199
Summa rörelseintäkter		1 225 322	1 233 199

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-352 747	-413 253
Övriga externa kostnader	Not 4	-100 206	-118 554
Underhåll enligt plan	Not 5	-27 452	0
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-41 403	-48 178
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-227 121	-205 651
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-219 459	0
Summa rörelsekostnader		-968 388	-785 637

Rörelseresultat

256 934 **447 562**

Finansiella poster

Räntekostnader och liknande resultatposter		-85 786	-93 354
Övriga finansiella poster	Not 9	0	-750
Summa finansiella poster		-85 786	-94 104

Årets resultat

171 148 **353 458**

Tilläggsupplysning

Årets resultat	171 148	353 458
Reservering till fond för yttre underhåll	-120 000	-122 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	27 452	0
Överföring till balanserat resultat	78 600	231 458

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 10	10 311 171	9 411 257
--------	------------	-----------

Pågående nyanläggningar

Not 11	0	15 625
--------	---	--------

Summa materiella anläggningstillgångar

	10 311 171	9 426 882
--	------------	-----------

Finansiella anläggningstillgångar

Andel HSB Sydost

	500	500
--	-----	-----

Summa finansiella anläggningstillgångar

	500	500
--	-----	-----

Summa anläggningstillgångar

	10 311 671	9 427 382
--	------------	-----------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avräkningskonto HSB

	612 715	1 546 658
--	---------	-----------

Övriga kortfristiga fordringar

	141	169
--	-----	-----

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12	0	16 547
--------	---	--------

Summa kortfristiga fordringar

	612 856	1 563 374
--	---------	-----------

Kassa

	0	160
--	---	-----

Sölvesborg-Mjällby Sparbank

	3 218	483
--	-------	-----

Summa kassa och bank

	3 218	643
--	-------	-----

Summa omsättningstillgångar

	616 074	1 564 017
--	---------	-----------

Summa tillgångar

	10 927 745	10 991 399
--	------------	------------

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	1 197 002	1 197 002
Fond för yttre underhåll	1 157 677	1 065 129
Summa bundet eget kapital	2 354 679	2 262 131

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 294 336	1 033 425
Årets resultat	171 148	353 458
Summa fritt eget kapital	1 465 484	1 386 884

Summa eget kapital

3 820 163 **3 649 014**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	5 599 750	1 401 750
Summa långfristiga skulder		5 599 750	1 401 750

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		1 261 750	5 666 750
Leverantörsskulder		23 299	50 972
Aktuell skatteskuld	Not 14	3 506	8 556
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	61 241	43 159
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	158 036	171 197
Summa kortfristiga skulder		1 507 832	5 940 634

Summa skulder

7 107 582 **7 342 384**

Summa eget kapital och skulder

10 927 745 **10 991 399**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,55 % 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 ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placerings- och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 3 932 611 kr (3 932 611 kr).



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 065 984	1 065 984
	Årsavgiftsbortfall bostäder	-65 340	-65 340
	Hysesintäkt bostäder	95 520	89 520
	Hysesintäkt garage och bilplatser	14 400	14 400
	Årsavgift värme	106 951	127 254
	Overlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	7 807	1 385
	Ovriga primära intäkter	0	-4
		1 225 322	1 233 199
Not 3 Driftskostnader			
	Reparationer	-23 598	-81 336
	El	-11 188	-12 603
	Uppvärmning	-106 955	-127 353
	Vatten	-51 608	-32 707
	Renhållning	-18 807	-18 157
	Serviceavtal	-3 936	-3 865
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-78 454	-76 208
	Försäkringar	-13 512	-15 775
	Fastighetsskatt	-42 986	-42 258
	Ovriga driftskostnader	-1 704	-2 991
		-352 747	-413 253
Not 4 Övriga externa kostnader			
	Externt revisionsarvode	-12 349	-14 051
	Förvaltningskostnader	-66 671	-66 811
	Kostnader overlåtelse och panter	-7 806	-930
	Föreningsverksamhet	-630	-3 889
	Kontorsutrustning och -material	-1 225	-475
	Medlemsavgifter HSB	-11 525	-11 319
	Stämma och styrelse	0	-14 497
	Kundförluster m m	0	-6 582
		-100 206	-118 554
Not 5 Underhåll enligt plan			
	Underhåll bostäder	-27 452	0
		-27 452	0
Not 6 Personalkostnader och arvoden			
	Medelantal anställda	< 1	< 1
	Arvode till styrelsen	-6 882	-6 882
	Löner för förtroendevalda	-4 900	-5 880
	Vicevärdsarvode	-20 000	-20 000
	Ovriga personalkostnader	0	-5 490
	Sociala avgifter	-9 621	-9 926
		-41 403	-48 178
Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar			
	Byggnader	-225 434	-203 964
	Markanläggningar	-1 687	-1 687
		-227 121	-205 651
Not 8 Övrig rörelsekostnader			
	Förlust vid avyttring av anl tillgång, fönster	-219 459	0
		-219 459	0
Not 9 Övriga finansiella poster			
	Kostnad för delning av pantbrev	0	-750
		0	-750

Not 10	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
--------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2107

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	13 229 918	13 229 918
Omklassificering, nya fönster	1 346 494	0
Årets försäljning, utrangering byggnad	-484 904	0
Ingående anskaffningsvärde mark	500 000	500 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	67 500	67 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 659 008	13 797 418

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-3 430 830	-3 226 866
Årets försäljning, utrangering byggnad	265 445	0
Årets avskrivningar byggnader	-225 434	-203 964
Ingående avskrivningar markanläggningar	-21 938	-20 251
Årets avskrivningar markanläggningar	-1 687	-1 687
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 414 444	-3 452 768

Nedskrivning byggnader	-933 393	-933 393
------------------------	----------	----------

Utgående bokfört värde	10 311 171	9 411 257
-------------------------------	-------------------	------------------

Bokförda värden byggnader	9 767 296	8 865 695
Bokförda värden mark	500 000	500 000
Bokförda värden markanläggningar	43 875	45 562

Fastighetsbeteckning: Ceres 5 Hus A

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1988	2 488 000	576 000	3 064 000	3 064 000
Bostäder hyreshus	1988	7 000 000	1 888 000	8 888 000	8 888 000
		9 488 000	2 464 000	11 952 000	11 952 000

Not 11 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar	15 625	0
Årets Investering	1 330 869	15 625
Omklassificering till Byggnader & Mark	-1 346 494	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	15 625

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	0	16 547
	0	16 547

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sölvesborg-Mjällby Sparbank		1,40%	2023-03-30	1 401 750	50 000
Stadshypotek AB		0,96%	2021-08-31	1 137 750 *	107 000
Stadshypotek AB		0,96%	2023-10-30	1 481 000	50 000
Stadshypotek AB		1,03%	2025-10-30	2 841 000	24 000
				6 861 500	231 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	5 599 750
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,08%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	924 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	5 706 500
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

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

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	12 073 000	12 073 000
Summa ställda säkerheter	12 073 000	12 073 000

Not 14 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	944	5 870
Slutskatteskuld föregående år	2 562	2 686
	3 506	8 556

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

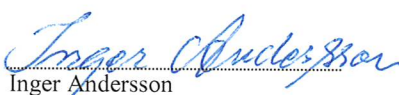
Personalens källskatt	1 352	666
Arbetsgivaravgifter	1 062	523
Övriga kortfristiga skulder	58 827	41 970
	61 241	43 159

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

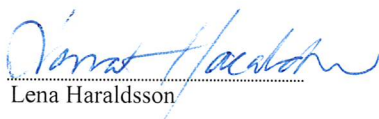
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	33 594	39 785
Upplupna räntekostnader	8 186	4 295
Upplupen revision	11 800	11 201
Förutbetalda årsavgifter och hyror	102 972	114 991
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 484	925
	158 036	171 197

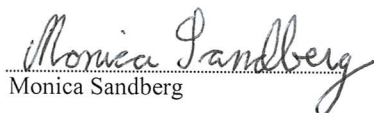
Sölvesborg 30 / 3 2021


Claudio Pellsjö


Inger Andersson


Ing-Marie Rosén


Lena Haraldsson


Monica Sandberg


Viktor Salvander

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021- 9-20


Afrodita Cristea

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund


Alexandra Ong
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Norretull i Karlskrona, org.nr. 716405-5696

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Norretull i Karlskrona för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi 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 ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss 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 vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

AC AO

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 Norretull i Karlskrona för räkenskapsåret 2020 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 revisorssed i Sverige. Vi 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 vi 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 vår 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 överträdelse 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.

Karlskrona den 20/9 2021

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Intern revisor