

ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Nybygget i Växjö

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 Växjö kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1957 på fastigheten Biskopsängen 3 i Växjö, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress Gamla Norrvägen 13 A-C.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 9 oktober 2015.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 juni 2020. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 10.

AK

Styrelse

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

Ordinarie ledamöter: Jacob Börjesson, ordförande
Sejla Basic, vice ordförande
Charlotta Brag, sekreterare
Viktor Johansson
Carl Bjelke
Andreas Jakobsson
Anders Roselius, utsedd av HSB Sydost

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

Ordinarie ledamöter: Jacob Börjesson, ordförande
Frida Arvidsson, vice ordförande
Maja Blidstål sekreterare
Adam Svensson
Viktor Johansson
David Karlsson, utsedd av HSB Sydost

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Jacob Börjesson.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Jacob Börjesson, Andreas Jakobsson och Adam Svensson, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Ann-Charlotte Johansson vald vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

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

Valberedning

Valberedningen har bestått av Mattias Rosell.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost.
Fastighetsskötseln och trappstädningen har ombesörjts av HSB Sydost Fastighetsförvaltning AB.

Under året har Jacob Börjesson varit vicevärd samt förvaltare Andreas Högemark från HSB Sydost.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Nybygget i Växjö
Org nr 729500-1684

Fastighetsuppgifter

På föreningens fastighet finns det ett bostadshus med totalt tre trapphus. Fastighetens areal är 3 264 kvm.

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
1 rum	3	
2 rum	14	
3 rum	<u>18</u>	
Lägenheter bostadsrätt	35	2 165,5
P-platser	28	
Besöksparkeringar	0	

Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkring Kronoberg. Föreningen har ett kollektivt bostadsrätts-tillägg sedan 1 juli 2012 som fortfarande gäller.

Uppvärmning och ventilation

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmekostnaden ingår i årsavgiften. Föreningen har självdrag som ventilationssystem. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.

Större underhåll, investeringar, OVK m m.

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
1990	Yttre fönsterträ kläddes in med aluminium.
1990	Fasaderna högtrycktvättades, avfärgades, lagades och nymålades.
2002–03	Stambyte och badrumsrenovering.
2004	Installation av bredband.
2007	Installation av säkerhetsklassade lägenhetsdörrar.
2008	Energideklaration.
2009–10	Takombyggnad (byte av takpapp, takträ och takpannor).
2010	Radonmätning.
2012-13	Nybyggnation av balkonger.
2013	Byte av trapphusbelysning till närvarostyrd LED-belysning.
2016	Värmeväxlare och reglerdon i värmecentralen byttes ut.
2016	Nya termostatventiler monterades på samtliga värmeelement i byggnaden.
2016	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomfördes.
2017	Miljöhus
2019	Iordningställande av 4 nya p-platser.

Miljöfrämjande åtgärder

Föreningen har källsortering inklusive sortering av matavfall.
Nytt miljöhus år 2017. 



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Nybygget i Växjö
Org nr 729500-1684

Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2020	2019	2018	2017	2016
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	256,4	247,8	261,0	215,2	264,3
Omräkning till normalår i MWh 1)	280,9	271,5	281,5	226,7	285,3
Värmekostnad kr/kvm	85,2	84,1	87,5	86,4	87,99
Bostadsytan är 2 165,5 kvm					
El i MWh	14,3	15,4	14,9	15,7	15,7
Vatten i kbm	1 828	1 881	1 838	2 106	2 296
Kubikmeter per bostadsrätt	52,2	53,7	52,5	60,1	66

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll, investeringar, reparationer, OVK m m under året

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.

Årsavgifter

Årsavgiften blev oförändrad per 1 januari 2020. Styrelsen har vidare beslutat att låta årsavgiften vara oförändrad 2021.

2021-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 613 kr/kvm inkl värme och vatten.

Medlemsinformation

Av föreningens 35 bostadsrätter har under året 6 (5) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 46 (46). 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.

GH



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Nybygget i Växjö
Org nr 729500-1684

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	1 371	1 365	1 364	1 370	1 364
Resultat efter finansiella poster	205	114	216	267	-102
Balansomslutning (tkr)	7 773	7 584	7 563	7 532	7 455
Eget kapital (tkr)	2 537	2 332	2 217	2 001	1 735
Soliditet (%)	32,6	30,7	29,3	26,6	23,3
Taxeringsvärde (tkr)	23 800	23 800	18 070	18 070	18 070
-varav byggnad (tkr)	16 400	16 400	13 200	13 200	13 200
Likviditet (%)	19	11	11	158	101
*Justerad likviditet	214				
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	613	613	613	613	613
Total låneskuld (tkr)	4 865	4 956	5 084	5 222	5 359
Låneskuld (kr/kvm*)	2 247	2 289	2 348	2 411	2 475
Underhållsfond (tkr)	720	653	630	529	431
Avskrivning (kr/kvm*)	94	94	87	78	91
Räntekostnader (kr/kvm*)	20	23	28	27	30

*Bostadsrättsyta

Definitioner av nyckeltalen:

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

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

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

Förväntad framtida utveckling

Budget 2021

Budgeten visar överskott. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 93 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 49 000 kr.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	148 285	0	652 785	1 416 359	114 183
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				114 183	-114 183
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			82 000	-82 000	
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll			-14 404	14 404	
Årets resultat					205 460
Belopp vid årets utgång	148 285		720 381	1 462 946	205 460

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/lanspråkstagande av underhållsfond	1 530 542
Årets resultat	205 460
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-82 000
lanspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	14 404
Summa till stämmans förfogande	1 668 406

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 668 406
-------------------------	-----------

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

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	1 371 066	1 365 060
Summa rörelseintäkter		1 371 066	1 365 060

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-626 720	-662 056
Övriga externa kostnader	Not 4	-177 134	-159 526
Underhåll enligt plan	Not 5	-14 404	-39 025
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-100 545	-138 843
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-202 630	-202 630
Summa rörelsekostnader		-1 121 433	-1 202 080

Rörelseresultat

249 633 162 980

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster	1	4
Räntekostnader och liknande resultatposter	-44 174	-48 801
Summa finansiella poster	-44 173	-48 797

Årets resultat

205 460 114 183

Tilläggsupplysning

Årets resultat	205 460	114 183
Reservering till fond för yttre underhåll	-82 000	-62 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	14 404	39 025
Överföring till balanserat resultat	137 864	91 208

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8	6 783 695	6 986 325
	<u>6 783 695</u>	<u>6 986 325</u>

Summa materiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Summa finansiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

<u>6 784 195</u>	<u>6 986 825</u>
------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

1 183	-100
-------	------

Avräkningskonto HSB

947 502	562 199
---------	---------

Övriga kortfristiga fordringar

6	6
---	---

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	39 142	34 503
	<u>987 833</u>	<u>596 608</u>

Summa kortfristiga fordringar

Kassa

1 000	369
-------	-----

Bank

Not 11	200	0
	<u>1 200</u>	<u>369</u>

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

<u>989 033</u>	<u>596 977</u>
----------------	----------------

Summa tillgångar

<u>7 773 228</u>	<u>7 583 802</u>
------------------	------------------

QH

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		148 285	148 285
Fond för yttre underhåll		720 381	652 785
<i>Summa bundet eget kapital</i>		868 666	801 070
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 462 946	1 416 359
Årets resultat		205 460	114 183
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 668 406	1 530 542
Summa eget kapital	Not 12	2 537 072	2 331 612

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	0	0
<i>Summa långfristiga skulder</i>		0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
*Skulder till kreditinstitut		4 865 396	4 956 396
Medlemmarnas inre fond	Not 14	984	1 484
Leverantörsskulder		91 957	2 494
Aktuell skatteskuld	Not 15	4 112	3 936
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	6 784	1 830
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	266 923	286 050
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		5 236 156	5 252 190
Summa skulder		5 236 156	5 252 190
Summa eget kapital och skulder		7 773 228	7 583 802

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

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

Avskrivning fastighet

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

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

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,68 % av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

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

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

Noter		2020-01-01	2019-01-01
Not 2	Nettoomsättning	2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 327 440	1 327 440
	Hysesintäkt garage och bilplatser	32 800	28 600
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	10 826	9 020
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	0	0
		<u>1 371 066</u>	<u>1 365 060</u>
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-31 264	-49 505
	El	-27 813	-30 067
	Uppvärmning	-184 537	-182 141
	Vatten	-108 679	-101 560
	Renhållning	-72 246	-73 503
	TV, bredband, iptelefoni	-17 833	-17 828
	Obligatoriska besiktningar	0	-360
	Serviceavtal	-2 741	-2 419
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-108 985	-131 846
	Försäkringar	-21 720	-22 784
	Fastighetsskatt	-50 015	-48 196
	Övriga driftskostnader	-887	-1 847
		<u>-626 720</u>	<u>-662 056</u>
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-17 179	-9 321
	Förvaltningskostnader	-115 388	-112 956
	Kostnader överlåtelse och panter	-10 167	-9 998
	Föreningsverksamhet	-1 010	68
	Konsulter	-4 625	0
	Medlemsavgifter HSB	-16 355	-16 059
	Stämma och styrelse	-12 410	-11 260
		<u>-177 134</u>	<u>-159 526</u>
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-38 125
	Underhåll mark och utemiljö	-14 404	-900
		<u>-14 404</u>	<u>-39 025</u>
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	<1	<1
	Arvode till styrelsen	-54 256	-82 500
	Vicevärdsarvode	-19 600	-16 800
	Övriga arvoden	-3 000	-4 800
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Sociala avgifter	-20 689	-31 743
		<u>-100 545</u>	<u>-138 843</u>
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-169 272	-169 272
	Markanläggningar	-33 358	-33 358
	Summa avskrivningar	<u>-202 630</u>	<u>-202 630</u>

Not 8 Byggnader och mark		2020-12-31	2019-12-31		
Värdet utgörs av anskaffningskostnaden					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år		2073			
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		10 032 310	10 032 310		
Ingående anskaffningsvärde mark		76 780	76 780		
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar		595 046	378 750		
Årets investering markanläggning		0	216 296		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		10 704 136	10 704 136		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-3 665 515	-3 496 243		
Årets avskrivningar byggnader		-169 272	-169 272		
Ingående avskrivningar markanläggningar		-52 296	-18 938		
Årets avskrivningar markanläggningar		-33 358	-33 358		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-3 920 441	-3 717 811		
Utgående bokfört värde		6 783 695	6 986 325		
Bokförda värden byggnader		6 197 523	6 366 795		
Bokförda värden mark		76 780	76 780		
Bokförda värden markanläggningar		509 392	542 750		
Fastighetsbeteckning: Biskopsängen 3					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1957	16 400 000	7 400 000	23 800 000	23 800 000
		16 400 000	7 400 000	23 800 000	23 800 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 13

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Medlemsandel HSB		500	500
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Förutbetald försäkring		28 358	28 045
Förutbetald el, värme, vatten, renhållning		0	2 000
Förutbetald kabel-TV och bredband		4 459	4 458
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 325	0
		39 142	34 503
Not 11 Bank			
SEB		200	0
		200	0

Not 12 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	148 285	0	652 785	1 416 359	114 183
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	114 183	-114 183
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			82 000	-82 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-14 404	14 404	
Årets Resultat					205 460
Belopp vid årets utgång	148 285	0	720 381	1 462 946	205 460

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2021-03-29	0,80%	2021-03-29	1 004 920	56 000
Stadshypotek AB	2021-04-14	0,80%	2021-04-14	1 382 976	0
Stadshypotek AB	2021-05-26	0,75%	2021-05-26	2 162 500	0
Stadshypotek AB	2021-06-03	0,75%	2021-06-03	315 000	35 000
				4 865 396	91 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	0,78%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	364 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	4 410 396
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

*Föreningens alla lån förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristiga, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	6 655 000	6 655 000
varav i eget förvar		
Summa ställda säkerheter	6 655 000	6 655 000

Not 14 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	1 484	1 484
Uttag	-500	0
	984	1 484

Not 15 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	4 110	3 735
Slutskatteskuld föregående år	2	201
	4 112	3 936

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	420	420
Arbetsgivaravgifter	143	440
Övriga kortfristiga skulder	6 221	970
	6 784	1 830

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	71 000	79 500
Upplupna sociala avgifter	22 308	24 979
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	30 874	28 762
Upplupna räntekostnader	4 180	4 306
Upplupen revision	13 250	9 321
Förutbetalda årsavgifter och hyror	125 311	123 144
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	16 038
	<u>266 923</u>	<u>286 050</u>

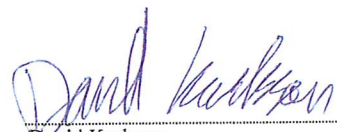
0 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

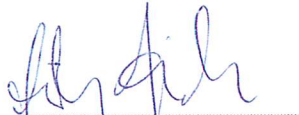
Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

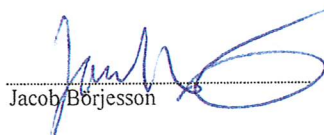
Växjö 23/4 2021

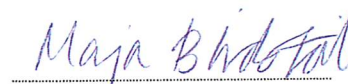

Adam Svensson

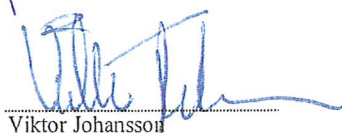

Andreas Jakobsson


David Karlsson

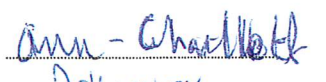

Frida Arvidsson


Jacob Börjesson


Maja Blidstål


Viktor Johansson

revisionsberättelse har avgivits 2021-04-29


Ann-Charlott Johansson
Revisor vald av föreningsstämman


Tommy Mårtensson
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Nybygget i Växjö, org.nr. 729500-1684

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Nybygget i Växjö för räkenskapsåret 2020.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

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 Nybygget i Växjö 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 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.

Växjö den 29, 4 2021



Tommy Martensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Ann-Charlotte Johansson
Av föreningen vald revisor

