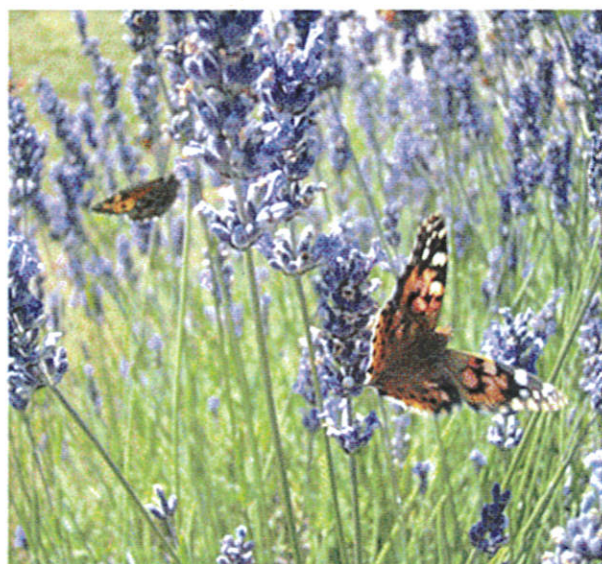




# ÅRSREDOVISNING 2020

**HSB Bostadsrättsförening Norreport i Ystad**

Org nr 748000-0376



HSB – där möjligheterna bor



## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Norreport i Ystad får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 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 medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen registrerades den 15 augusti 1945 och nuvarande stadgar registrerades den 22 mars 2018.

Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Ystad.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1945 på fastigheten Plantskolan 11 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Kyrkogårdsgatan 27 A-B i Ystad.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

| R o k | Antal     | Yta m <sup>2</sup> |
|-------|-----------|--------------------|
| 1     | 4         | 132                |
| 2     | 4         | 216                |
| 3     | 7         | 497                |
| 4     | 1         | 83                 |
|       | <b>16</b> | <b>928</b>         |

#### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2020-05-27, varvid 4 röstberättigade medlemmar deltog.

#### Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

|                    |                                            |
|--------------------|--------------------------------------------|
| Johnny Pettersson  | ordförande, vald till årsstämman 2021      |
| Lars Sivefjord     | sekreterare, vald till årsstämman 2021     |
| Kristian Johansson | styrelseledamot, vald till årsstämman 2021 |
| Christer Antonsson | styrelseledamot, vald till årsstämman 2022 |
| Linda Lindsjö      | styrelseledamot utsedd av HSB Skåne        |

Av föreningen vald revisor har varit Annika Örn samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av styrelsen.

Under året har Christer Antonsson varit av föreningen anställd vicevärd på deltid.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

| Leverantörer           | Avtalstyp                         |
|------------------------|-----------------------------------|
| Energi Sverige AB      | elavtal                           |
| Ystad Energi AB        | uppvärmning med fjärrvärme        |
| Com Hem                | kabel-TV                          |
| Com Hem                | bredband                          |
| HSB Skåne              | ekonomisk och teknisk förvaltning |
| HSB Skåne              | underhållsplansavtal              |
| Buggis Fixarservice    | grönyteskötsel                    |
| Presto                 | systematiskt brandskydd           |
| Länsförsäkringar Skåne | fastighetsförsäkring (fullvärde)  |

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 10 september 2020 av föreningens ordförande och vicevärd tillsammans med underhållsplanerare från HSB Skåne.

Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan.

Underhållsplanen som föreningen köper av HSB Skåne innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

### Underhåll

Under året har föreningen bytt torktumlare, byte av avloppsrör samt sanerat källaren.

År 2010 - Stambyte för vatten och avlopp samt badrumsrenovering av samtliga badrum

År 2016 - Byte av balkongfronter och elcentraler

År 2017 - Byte av låssystem

Under åren 2021-2022 planerar föreningen målning trapphus, tvättstuga och övriga utrymme, omfogning skorstenar, fuktåtgärder samt spolning i ledningar.

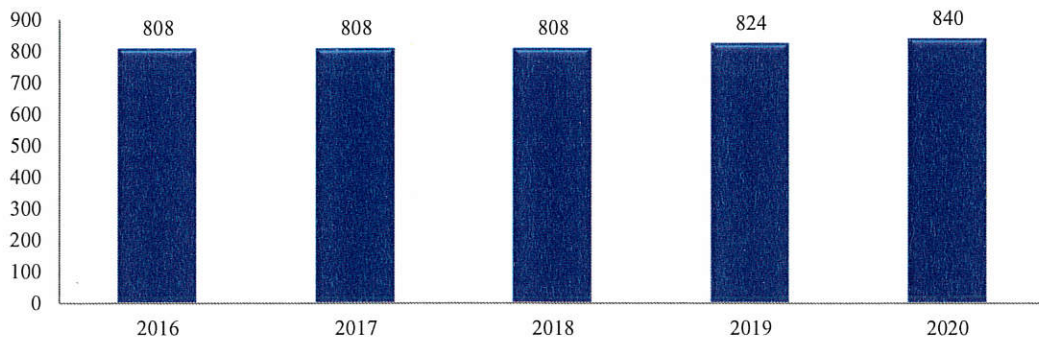
Under åren 2024-2025 planerar föreningen takbyte

### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 840 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Den för år 2021 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 2 % fr o m 2021-01-01.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år, belopp i kr/kvm bostadsrättsyta bostäder



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 2 653 500 kr. Under året har föreningen amorterat 27 500 kr. Ekonomin i föreningen följer styrelsens plan. Ett av föreningens banklån slutbetalades i juni 2020.

OK



## Medlemsinformation

|                                                   |    |
|---------------------------------------------------|----|
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets början        | 19 |
| Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret | 3  |
| Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret     | 1  |
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut          | 21 |

Under året har, baserat på kontraktsdatum, en bostadsrätt överlåtits (förra året överläts två bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

## Flerårsöversikt

|                                                    | 2020  | 2019  | 2018  | 2017  |
|----------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning, tkr                               | 783   | 768   | 755   | 759   |
| Resultat efter finansiella poster, tkr             | 16    | 64    | -119  | 5     |
| Eget kapital, tkr                                  | 725   | 710   | 645   | 764   |
| Taxeringsvärde, tkr                                | 8 984 | 8 984 | 7 552 | 7 552 |
| -varav byggnad, tkr                                | 6 200 | 6 200 | 5 000 | 5 000 |
| Soliditet                                          | 21%   | 20%   | 20%   | 22%   |
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta bostäder  | 840   | 824   | 808   | 808   |
| Bankskuld/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta           | 2 859 | 2 889 | 2 662 | 2 676 |
| Räntekostnad/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta        | 44    | 41    | 45    | 45    |
| Belåningsgrad (skuld/tax-värde)                    | 30%   | 30%   | 32%   | 33%   |
| Avsättn. underhållsfond/m <sup>2</sup> byggnadsyta | 27    | 34    | 25    | 37    |
| Ianspr.tagande underhållsfond/m <sup>2</sup> byggn | 6     | 15    | 155   | 129   |
| Avskrivning/m <sup>2</sup> byggnadsyta             | 136   | 120   | 120   | 126   |

## Förändring i eget kapital

|                                                                       | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Fond yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt  |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|---------|
| Belopp vid årets<br>ingång                                            | 14 440               | 0                       | 24 360                  | 606 410                | 64 366            | 709 576 |
| Resultatdisposition<br>enligt förenings-<br>stämman:                  |                      |                         |                         |                        |                   |         |
| Balanseras<br>i ny räkning                                            |                      |                         |                         | 64 366                 | -64 366           | 0       |
| Styrelsens disposition<br>av fond för yttre<br>underhåll:             |                      |                         |                         |                        |                   |         |
| Reservering till fond<br>för yttre underhåll<br>enligt underhållsplan |                      |                         | 25 000                  | -25 000                |                   | 0       |
| Ianspråktagande<br>av fond för yttre<br>underhåll                     |                      |                         | -5 119                  | 5 119                  |                   | 0       |
| Årets resultat                                                        |                      |                         |                         |                        | 15 706            | 15 706  |
| Belopp vid årets<br>utgång                                            | 14 440               | 0                       | 44 241                  | 650 895                | 15 706            | 725 282 |



## Resultatdisposition

**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

|                                                                                              |                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond                           | 670 776        |
| Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan                             | -25 000        |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll | 5 119          |
| Årets resultat                                                                               | 15 706         |
| <b>Summa till stämmans förfogande</b>                                                        | <b>666 601</b> |

**Styrelsen föreslår följande disposition**

|                         |         |
|-------------------------|---------|
| Balanseras i ny räkning | 666 601 |
|-------------------------|---------|

M

## Resultaträkning

2020-01-01  
2020-12-31

2019-01-01  
2019-12-31

### Rörelseintäkter

Nettoomsättning

Not 2      783 240      767 871

### Summa rörelseintäkter

**783 240      767 871**

### Rörelsekostnader

Driftskostnader

Not 3      -468 938      -427 886

Övriga externa kostnader

Not 4      -50 435      -31 710

Underhåll enligt plan

Not 5      -5 119      -13 900

Personalkostnader och arvoden

Not 6      -73 503      -78 011

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Not 7      -126 618      -111 227

### Summa rörelsekostnader

**-724 612      -662 734**

### Rörelseresultat

**58 628      105 137**

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster

0      80

Räntekostnader och liknande resultatposter

-42 922      -40 851

### Summa finansiella poster

**-42 922      -40 771**

### Årets resultat

**15 706      64 366**

**Balansräkning**

2020-12-31

2019-12-31

**Tillgångar****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Not 8

2 637 874

2 687 529

**Summa materiella anläggningstillgångar**

2 637 874

2 687 529

**Summa anläggningstillgångar**

2 637 874

2 687 529

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Hyres- och avgiftsfordringar

74

0

Avräkningskonto HSB

284 876

284 876

Aktuell skattefordran

Not 9

11 104

11 936

Övriga kortfristiga fordringar

4 505

4 505

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10

5 609

5 781

**Summa kortfristiga fordringar**

306 168

307 098

**Kassa och bank**

Bank

Not 11

555 797

514 886

**Summa kassa och bank**

555 797

514 886

**Summa omsättningstillgångar**

861 965

821 984

**Summa tillgångar**

3 499 839

3 509 513

Q1

## Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

### Eget kapital och skulder

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

|                                  |               |               |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Medlemsinsatser                  | 14 440        | 14 440        |
| Fond för yttre underhåll         | 44 241        | 24 360        |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> | <b>58 681</b> | <b>38 800</b> |

##### *Fritt eget kapital*

|                                 |                |                |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Balanserat resultat             | 650 895        | 606 410        |
| Årets resultat                  | 15 706         | 64 366         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> | <b>666 601</b> | <b>670 776</b> |

#### Summa eget kapital

**725 282**      **709 576**

#### Skulder

##### *Långfristiga skulder*

|                                   |        |                  |                  |
|-----------------------------------|--------|------------------|------------------|
| Skulder till kreditinstitut       | Not 12 | 1 203 600        | 2 653 500        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |        | <b>1 203 600</b> | <b>2 653 500</b> |

##### *Kortfristiga skulder*

|                                              |        |                  |                |
|----------------------------------------------|--------|------------------|----------------|
| Skulder till kreditinstitut                  |        | 1 449 900        | 27 500         |
| Leverantörsskulder                           |        | 31 451           | 48 099         |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 13 | 750              | 750            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 | 88 856           | 70 088         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>1 570 957</b> | <b>146 437</b> |

#### Summa skulder

**2 774 557**      **2 799 937**

#### Summa eget kapital och skulder

**3 499 839**      **3 509 513**

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

### Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

### Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

### Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

10 - 120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier:

5 år

Mark skrivs inte av.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Hanteringen bör beaktas vid jämförelser mot föregående år. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

0 Tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 Tkr

OK



## Noter

| Not 2 | Nettoomsättning                               | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|-------|-----------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | Årsavgifter bostäder                          | 667 656                  | 654 564                  |
|       | Årsavgift konsumtionsavgift värmeavgifter     | 112 272                  | 110 052                  |
|       | Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter    | 3 312                    | 3 255                    |
|       |                                               | <b>783 240</b>           | <b>767 871</b>           |
| Not 3 | Driftskostnader                               |                          |                          |
|       | Reparationer                                  | -134 934                 | -105 711                 |
|       | El                                            | -14 196                  | -12 244                  |
|       | Uppvärmning                                   | -96 453                  | -96 935                  |
|       | Vatten                                        | -41 358                  | -31 361                  |
|       | Renhållning                                   | -37 427                  | -30 366                  |
|       | TV, bredband, iptelefoni                      | -20 390                  | -20 313                  |
|       | Förvaltningskostnader                         | -92 232                  | -99 398                  |
|       | Försäkringar                                  | -8 561                   | -8 936                   |
|       | Fastighetsskatt                               | -22 864                  | -22 032                  |
|       | Övriga driftskostnader                        | -523                     | -590                     |
|       |                                               | <b>-468 938</b>          | <b>-427 886</b>          |
| Not 4 | Övriga externa kostnader                      |                          |                          |
|       | Extern revisionsarvode                        | -11 125                  | -10 838                  |
|       | Övriga förvaltningskostnader                  | -1 700                   | -11 930                  |
|       | Kostnader överlåtelse och panter              | -3 074                   | -3 050                   |
|       | Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto | -785                     | -92                      |
|       | Konsulter                                     | -33 751                  | 0                        |
|       | Medlemsavgifter HSB                           | 0                        | -5 800                   |
|       |                                               | <b>-50 435</b>           | <b>-31 710</b>           |
| Not 5 | Underhåll enligt plan                         |                          |                          |
|       | Underhåll övrigt                              | -5 119                   | -13 900                  |
|       |                                               | <b>-5 119</b>            | <b>-13 900</b>           |
| Not 6 | Personalkostnader                             |                          |                          |
|       | Medelantal anställda                          |                          | 1                        |
|       | Arvode till styrelsen                         | -33 000                  | -30 600                  |
|       | Löner för anställda                           | -3 216                   | -3 216                   |
|       | Vicevärdsarvode                               | -26 784                  | -26 784                  |
|       | Revisionsarvode                               | -2 000                   | 0                        |
|       | Sociala avgifter                              | -8 503                   | -17 411                  |
|       |                                               | <b>-73 503</b>           | <b>-78 011</b>           |
| Not 7 | Avskrivningar                                 |                          |                          |
|       | Byggnader                                     | -126 618                 | -111 227                 |
|       |                                               | <b>-126 618</b>          | <b>-111 227</b>          |

24



| Not 8 | Byggnader och mark | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-------|--------------------|------------|------------|
|-------|--------------------|------------|------------|

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2059

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

4 635 932

4 635 932

Årets investering byggnader, torktumlare

76 963

0

**Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**

4 712 895

4 635 932

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-1 948 403

-1 837 176

Årets avskrivningar byggnader

-126 618

-111 227

**Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**

-2 075 021

-1 948 403

**Utgående redovisat värde**

2 637 874

2 687 529

Redovisade värden byggnader

2 637 874

2 687 529

**Fastighetsbeteckning:** Plantskolan 11

**Taxeringsvärde**

**Värdeår**

**Byggnad**

**Mark**

**Totalt**

**Föreg år**

Bostäder hyreshus

1945

6 200 000

2 784 000

8 984 000

8 984 000

6 200 000

2 784 000

8 984 000

8 984 000

**Ställda säkerheter**

2020-12-31

2019-12-31

Fastighetsinteckning

3 229 000

3 229 000

varav i eget förvar

0

0

**Summa ställda säkerheter**

3 229 000

3 229 000

**Not 9 Aktuell skattefordran**

Övrig Skattefordran

11 104

11 936

11 104

11 936

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald försäkring

2 339

2 250

Förutbetald kabel-TV och bredband

3 270

3 221

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

0

310

5 609

5 781

**Not 11 Bank**

Sparbanken Skåne transaktionskonto

555 797

514 886

555 797

514 886

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

| Låneinstitut          | Räntesats | Konv.datum | Belopp           | Nästa års amortering |
|-----------------------|-----------|------------|------------------|----------------------|
| SEB Bolånebetalningar | 1,43%     | 2023-11-28 | 926 100          | 0                    |
| SEB Bolånebetalningar | 1,26%     | 2021-12-28 | 719 900          | 0                    |
| SEB Bolånebetalningar | 1,99%     | 2020-12-28 | 720 000          | 0                    |
| SEB Bolånebetalningar | 1,28%     | 2022-11-28 | 287 500          | 10 000               |
|                       |           |            | <b>2 653 500</b> | <b>10 000</b>        |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **1 203 600**

Nästa års amortering av långfristig skuld 10 000

Lån som ska konverteras inom ett år 1 439 900

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **1 449 900**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,49%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 40 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 2 613 500

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

**Not 13 Övriga kortfristiga skulder**

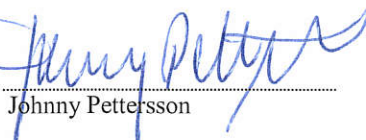
|                       |            |            |
|-----------------------|------------|------------|
| Personalens källskatt | 750        | 750        |
|                       | <b>750</b> | <b>750</b> |

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                     |               |               |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Upplupna sociala avgifter                           | 255           | 785           |
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning             | 24 835        | 0             |
| Upplupna räntekostnader                             | 501           | 508           |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror                  | 63 129        | 68 795        |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 136           | 0             |
|                                                     | <b>88 856</b> | <b>70 088</b> |

Ystad 8/4 2021

  
Christer Antonsson

  
Johnny Pettersson

  
Kristian Johansson

  
Lars Sivefjord

  
Linda Lindsjö

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021- 04-21

  
Annika Örn

  
Tommy Mårtensson

Revisor vald av föreningsstämman

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Norreport i Ystad, org.nr. 748000-0376

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Norreport i Ystad 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Norreport i Ystad 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.

Ystad den 21/4 2021



Tommy Mårtensson  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Annika Örn  
Av föreningen vald revisor



HSB – där möjligheterna bor

## HUR MAN LÄSER EN ÅRSREDOVISNING

### ARSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

#### 1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

#### 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

#### 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

### TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

#### Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

#### Underhållsutgifter

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande redovisas antingen som direkt som kostnad i resultaträkningen eller som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar). Huruvida en viss utgift ska kostnadsföras eller aktiveras beror bl.a. på vilket redovisningsregelverk som tillämpas, vad det är för typ av åtgärd och dess omfattning.

#### Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

#### Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

#### Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

#### Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

#### Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

#### Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

#### Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

#### Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omförföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

#### Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

### REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.