

**Årsredovisning**  
för  
**HSB Brf Nybo i Lomma**

716407-0034

Räkenskapsåret

2020



## Innehållsförteckning

Sida

---

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Underskrifter	14

lomma.nybo@gmail.com  
Tel: 0703 242828

Föreningens ekonomiska förvaltare



# Årsredovisning

Styrelsen för HSB Brf Nybo i Lomma får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Årsredovisningen är upprättad i SEK.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

##### **Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 2)**

Bostadsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen, som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

##### **Fakta om föreningen**

Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-12-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1982-05-27. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2018-04-06.

Styrelsens säte: Skåne län, Lomma kommun.

Föreningen äger byggnader och mark med beteckningen Lomma 28:5, 28:10, 28:20, 11:40, 11:41 och Vinstorp 26:30, Lomma kommun. Föreningens gatuadresser är: Plejulgången 2 A-J, Slättharvsgången 2 A-N, Slättharvsgången 4 A-M, Mullskuffegången 2 A-K, Plogristegången 1 A-P samt Trumlegången 1 A-M, 234 37 Lomma.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Länsförsäkringar Skåne (Willis). Skadedjursförsäkring hos Anticimex. Bostadsrättstillägg finns. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

##### **Föreningens styrelse**

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

	<b>Funktion</b>	<b>Vald t.o.m. stämma</b>
Kenneth Petersson	Ordförande	2021
Ingvar Gullstrand	Vice ordförande	2022
Malin Nilsson	Sekreterare	2022
Birgitta Karlsson	Studieorganisatör	2021
Göran Ekholm	Ordinarie ledamot	2021
Sara Zenkert	Suppleant	2021
Kjell-Åke Svensson	HSB ledamot	Utsedd av HSB

Samtliga ledamöter och suppleanter kan väljas på högst 2 år med nuvarande stadgar. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

#### **Revisor**

BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.  
Föreningsvald revisor – Pernilla Barnell med revisorssuppleant Jörgen Schultz.

#### **Valberedning**

Malin Nilsson – sammankallande  
Ingvar Gullstrand

#### **Förvaltning**

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Korigo Energipartner AB har svarat för den tekniska förvaltningen av undercentralerna. Saxtorp Fastighetsservice har skött yttre underhåll, trädgård och övrigt fram till april 2020. Därefter tog Hagtorn Fastighetsservice över.

#### **Information om fastigheten**

Föreningen äger fastigheterna Lomma 28:5, 28:10, 28:20, 11:40, 11:41 och Vinstorp 26:30 med en tomtareal om 10 355 kvm. Marken innehas med äganderätt Föreningens byggnader uppfördes under 1982-1983. Värdeår för fastighetsbeskattning är 1982. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten utgörs av 6 bostadshus med totalt 69 lägenheter. Samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan uppgår till 5 934 kvm. I fastigheten finns även 5 hyresrättslokaler/övriga utrymmen med total yta 96 kvm. I anslutning till fastigheten finns totalt 60 garageplatser varav 58 för uthyrning. Garagen tillhör Bindaren Norra Samfällighetsförening.

#### **Lägenhetsfördelning**

22 stycken 2 rum och kök  
34 stycken 3 rum och kök  
13 stycken 4 rum och kök

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

##### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-06-23. 20 medlemmar var närvarande.

##### **Underhåll och underhållsplan**

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och som sträcker sig fram till 2049.

##### **Utfört underhåll**

Följande väsentliga händelser har utförts:

<b>Åtgärd</b>	<b>Utfört år</b>	<b>Kommentar</b>
Tilläggsisolering av vindarna	2020	-
Fortsatta nyplanteringar av vissa rabatter	2020	-
Målning av ytterdörrar	2020	-

### Framtida underhåll

Nedan följer vilka större åtgärder som är planerat under kommande år.

Åtgärd	Planerat år	Kommentar
Målning av miljörum	2021	-
Utföra delar av punkterna som finns i dokumentet "Yttre besiktning"	2021	-
		-

### Medlemsinformation

#### Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelser

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 82 (81) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har det skett 5 (2) st. överlåtelser.

#### Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5% av prisbasbelopp, pantsättningsavgift = 1,0% av prisbasbelopp och avgift vid andrahandsupplåtelse = 10% av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2021 är 47 600 kr (år 2020, 47 300 kr).

#### Föreningens Ekonomi

Styrelsens kommentar till årets resultat.

Föreningen har under 2020 haft en avgiftsfri månad. Styrelsen har beslutat om en avgiftsfri månad under 2021.

#### Årsavgifter

Årsavgifterna var oförändrade under 2020 med 1 st. avgiftsfri månad. Under 2021 är ingen avgiftsjustering planerad men styrelsen har beslutat om en avgiftsfri månad under året.

## Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor om inget annat anges</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2017/18*</b>	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
Årsavgift, kr/kvm bostadsrättsyta	693	693	866	693	635
Nettoomsättning	3 933	4 034	5 362	4 281	3 928
Resultat efter finansiella poster	195	216	1 196	1 032	809
Totalt eget kapital	11 185	10 990	10 773	9 577	8 545
Balansomslutning	22 864	24 347	24 596	24 060	24 205
Soliditet	48,9%	45,1%	43,8%	39,8%	35,3%
Bokfört värde, byggnader och mark	19 543	20 021	20 498	21 134	21 612
Taxeringsvärde, byggnader och mark	68 813	68 813	60 833	60 833	60 833
Taxeringsvärde, byggnader	51 013	51 013	43 461	43 461	43 461
Låneskuld	11 225	12 863	13 242	13 710	14 869
Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta	1 892	2 168	2 232	2 310	2 506
Belåningsgrad	16%	19%	22%	22%	24%
Amortering under året	1 638	379	468	1 154	1 516
Likvida medel	3 186	4 152	3 925	2 840	2 550
Likviditet	406%	202%	434%	262%	270%
Kassaflöde, kr/kvm	251	273	389	277	245
Avsättning underhållsfond, kr/kvm	77	77	77	77	77

\*2017/18 omfattar 16 månader

Boyta, bostadsrätt: 5 934 kvm

Lokalyta, hyresrätt: 96 kvm

### Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt

*Soliditet=totalt eget kapital/balansomslutning*

*Belåningsgrad=låneskuld/taxeringsvärde*

*Likviditet=(likvida medel+kortfristiga fordringar)/(kortfristiga skulder-kortfristiga lån)*

*Kassaflöde, sparande till framtida underhåll=(resultat+avskrivningar+periodiskt underhåll)/(kvm bostadsyta+lokalyta)*

*Avsättning till underhållsfond, kr/(kvm bostadsyta+lokalyta)*

## Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 117 200	4 193 902	5 462 382	216 178
Disp. enl. stämmobeslut			216 178	-216 178
Avsättning till underhållsfond		462 750	-462 750	
Iansspråktagande av underhållsfond		-833 181	833 181	
Årets resultat				195 280
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 117 200</b>	<b>3 823 471</b>	<b>6 048 991</b>	<b>195 280</b>

## Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat före avsättning och iansspråktagande av underhållsfond	5 678 560
Avsättning till underhållsfond	-462 750
Iansspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	833 181
Årets resultat	195 280
<b>Summa</b>	<b>6 244 271</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	6 244 271
<b>Summa</b>	<b>6 244 271</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 933 432	4 033 920
Övriga rörelseintäkter		13 493	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 946 925</b>	<b>4 033 920</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drifts- och underhållskostnader	3	-2 961 612	-2 991 100
Övriga externa kostnader	4	-17 731	-40 131
Personalkostnader och arvoden	5	-162 214	-159 723
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-484 944	-484 944
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 626 501</b>	<b>-3 675 898</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>320 424</b>	<b>358 022</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	8 084	12 370
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-133 228	-154 214
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-125 144</b>	<b>-141 844</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>195 280</b>	<b>216 178</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>195 280</b>	<b>216 178</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>195 280</b>	<b>216 178</b>



## Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	8, 14	19 543 315	20 020 660
Inventarier, verktyg och installationer	9	15 831	23 430
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>19 559 146</b>	<b>20 044 090</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar	10	500	1 500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>19 559 646</b>	<b>20 045 590</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar		3 471	37 450
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	114 970	111 197
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>118 441</b>	<b>148 647</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank	12	3 185 610	4 152 269
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 185 610</b>	<b>4 152 269</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 304 051</b>	<b>4 300 916</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

22 863 697

24 346 506

## Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		1 117 200	1 117 200
Fond för yttre underhåll		3 823 471	4 193 902
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 940 671</b>	<b>5 311 102</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		6 048 991	5 462 382
Årets resultat		195 280	216 178
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>6 244 271</b>	<b>5 678 560</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>11 184 942</b>	<b>10 989 662</b>

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	13, 14	5 303 173	11 225 393
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 303 173</b>	<b>11 225 393</b>

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	13, 14	5 922 220	1 637 684
Leverantörsskulder		213 742	264 449
Skatteskulder		9 875	7 189
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	229 745	222 129
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 375 582</b>	<b>2 131 451</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

22 863 697

24 346 506

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag* (K2).

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Följande avskrivningstider och metoder tillämpas:

Ursprunglig byggnad	linjär 75 år
Fastighetsförbättringar	linjär 30 år

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens 30-åriga underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, s k äkta bostadsrättsförening, 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. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 20 461 009kr.

### Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgift, bostäder	3 768 760	3 768 760
Hysesintäkter	139 950	144 800
Övriga intäkter, specificering enl. nedan	24 722	120 360
<b>Summa</b>	<b>3 933 432</b>	<b>4 033 920</b>

Övriga intäkter år 2020:

Av dessa avser 6 858 kr återbetalning av skatt från Skatteverket för inkomstår 2019.

Övriga intäkter år 2019:

Av dessa avser 95 190 kr Skatteverkets omprövning av fastighetsskatt för fastighetsdeklarationer för räkenskapsåren från 2012-09-01 till och med 2018-12-31.

### Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2020	2019
Löpande underhåll, specificering enl. nedan	177 159	120 715
Periodiskt underhåll, specificering enl. nedan	833 181	946 811
El	100 563	103 885
Uppvärmning	500 596	515 470
Vatten och avlopp	313 016	284 106
Avfallshantering	108 689	100 028
Snörenhållning, halkbekämpning och snöjour	0	3 839
Del i gemensamhetsanläggning	84 000	84 000
Fastighetskötsel	354 178	349 059
Fastighetsavgift	98 601	95 013
Förvaltningskostnader	118 375	121 353
Kabel TV	33 376	33 286
Fastighetsförsäkring	76 964	71 263
Fastighetsförsäkring - skadedjur, utökat avtal från år 2019	105 584	85 253
Medlemsavgift HSB Malmö	29 050	29 050
Övriga administrativa kostnader	28 280	47 969
<b>Summa</b>	<b>2 961 612</b>	<b>2 991 100</b>

#### Specificering av löpande underhåll

Inköp material och varor till underhåll/repairation	6 356	3 346
Bostäder	30 407	22 980
Gemensamma utrymmen	45 608	31 447
Installationer	25 555	34 235
Fastighet utvändigt	0	3 477
Markytor	41 955	25 230
Försäkringsskador	27 278	0
<b>Summa</b>	<b>177 159</b>	<b>120 715</b>

#### Specificering av periodiskt underhåll

Gemensamma utrymmen vindar	432 440	0
Installation ventilation	193 181	67 186
Huskropp utvändigt, tak	0	857 625
Huskropp utvändigt, dörrar	127 310	0
Markytor åtgärd gräsytor och planteringar	80 250	22 000
<b>Summa</b>	<b>833 181</b>	<b>946 811</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Revisionskostnad	16 450	15 138
Avgifter för juridiska åtgärder	0	8 312
Konsultarvode	0	14 375
Gåvor	950	1 180
Övriga kostnader	331	1 126
<b>Summa</b>	<b>17 731</b>	<b>40 131</b>

#### Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	133 600	128 800
Revisorer	5 000	5 000
Sociala avgifter	23 614	25 923
<b>Summa</b>	<b>162 214</b>	<b>159 723</b>

#### Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkter från placeringar	8 025	11 698
Övriga ränteintäkter	59	672
<b>Summa</b>	<b>8 084</b>	<b>12 370</b>

#### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	133 228	154 214
<b>Summa</b>	<b>133 228</b>	<b>154 214</b>

#### Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 422 321	26 422 321
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>26 422 321</b>	<b>26 422 321</b>
Ingående avskrivningar	-8 951 661	-8 474 316
Årets avskrivningar	-477 345	-477 345
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 429 006</b>	<b>-8 951 661</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>16 993 315</b>	<b>17 470 660</b>
Taxeringsvärden byggnader med garage	51 013 000	51 013 000
Taxeringsvärden mark	17 800 000	17 800 000
<b>Summa</b>	<b>68 813 000</b>	<b>68 813 000</b>

Bokfört värde byggnader	16 993 315	17 470 660
Bokfört värde mark	2 550 000	2 550 000
<b>Summa</b>	<b>19 543 315</b>	<b>20 020 660</b>

Fastighetstaxering 2019: Taxeringsenhet Lomma GA:4, garaget, utgör 2 013 000 kr av taxeringsvärde 51 013 000kr.

#### Not 9 Inventarier och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	37 995	37 995
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>37 995</b>	<b>37 995</b>
Ingående avskrivningar	-14 565	-6 966
Årets avskrivningar	-7 599	-7 599
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-22 164</b>	<b>-14 565</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>15 831</b>	<b>23 430</b>

#### Not 10 Andelar

	2020-12-31	2019-12-31
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	0	1 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>500</b>	<b>1 500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>500</b>	<b>1 500</b>

#### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringspremier	104 818	102 873
Kabel-TV	8 378	8 324
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 774	0
<b>Summa</b>	<b>114 970</b>	<b>111 197</b>

#### Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handelsbanken	694 332	369 016
SBAB, placeringskonto	2 491 278	3 783 253
<b>Summa</b>	<b>3 185 610</b>	<b>4 152 269</b>

### Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats 2020-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2020-12-31	Nästa års amortering
Stadshypotek, -657	1,04%	2021-03-01	5 642 220	80 000
Stadshypotek, -952	1,08%	2022-03-01	1 359 356	200 000
Stadshypotek, -633	1,31%	2023-01-30	4 223 817	80 000
<b>Summa</b>			<b>11 225 393</b>	<b>360 000</b>

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Den långfristiga skulden av föreningens lån är 5 303 173 (11 225 393) kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 5 922 220 (1 637 684) kronor. På balansdagen utgör 360 000 kronor nästa års amortering.

Under räkenskapsåret har 1 637 684 kronor amorterats.

Lånet med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 9 425 393 (9 785 393) kronor.

### Not 14 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Stadshypotek	18 480 000	18 480 000
<b>Summa</b>	<b>18 480 000</b>	<b>18 480 000</b>
<b>Panter i eget förvar:</b>		
I eget förvar, Lantmäteriet ägararkivet	7 656 000	7 656 000
<b>Summa</b>	<b>7 656 000</b>	<b>7 656 000</b>

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnad	5 794	6 055
Arvoden inkl. sociala avgifter för styrelsen, revisor med suppleant	161 808	153 812
Extern revision	17 000	14 800
Förskottsbetalningar	45 143	47 462
<b>Summa</b>	<b>229 745</b>	<b>222 129</b>

### Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har beslutat om en avgiftsfri månad under 2021.

Lomma 2021 - 02 - 25



Kenneth Petersson  
Ordförande



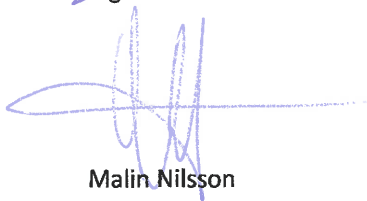
Claes-Göran Ekholm



Ingvar Gullstrand



Birgitta Karlsson



Malin Nilsson



Kjell Åke Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats

3/3-2021



Pernilla Barnell  
Av föreningen vald revisor



Camilla Bakklund  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Nybo i Lomma, org.nr. 716407-0034

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Nybo i Lomma 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 revisionsssed 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 Nybo i Lomma för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Malmö den 3 / 3 - 2021



Camilla Bakklund  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Pernilla Barnell  
Av föreningen vald revisor