



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Niklas i Älmhult

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 Älmhult kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1964 på fastigheten Höken 3 i Älmhult som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Södra Esplanaden 7, 9 och 11.

Föreningens stadgar

Föreningen gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 15 september 2018.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 juni 2020. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 1 närvarande samt 26 poströster.

Styrelse

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

Ordinarie ledamöter: Göran Bengtsson, ordförande
Douglas Thelin, vice ordförande
Berit Johansson, sekreterare
Ann-Charlotte Hovne
Tonny Karlsson, utsedd av HSB Sydost

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

Ordinarie ledamöter: Göran Bengtsson, ordförande
Douglas Thelin, vice ordförande
Berit Johansson, sekreterare
Ann-Charlotte Hovne
Tonny Karlsson, utsedd av HSB Sydost

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Göran Bengtsson och Berit Johansson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Göran Bengtsson, Berit Johansson, Douglas Thelin och Tonny Karlsson, två i förening.

Handwritten initials/signature



Studie- och fritidsorganisatör har varit styrelsen.

Revisorer

Revisor har varit Lars Cronquist med Lars Lund valda vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

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

Till föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman Göran Bengtsson med Berit Johansson som ersättare.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Bengt Hovne (ordförande) och Sven-Erik Fransson.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Rogers Fastighetsservice AB. Trappstädningen har utförts av Vålgjorda jobb.

Under året har Berit Johansson och Göran Bengtsson varit vicevärdar.

Fastighetsuppgifter

På fastigheten finns tre bostadshus och arealen är 4 673 kvm.

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
3 rum	36	
4 rum	<u>18</u>	
Lägenheter bostadsrätt	54	4 348,5
Lokaler hyresrätt	1	20
Carportar	15	
P-platser	28	
Besöksparkeringar	1	

Gemensamma utrymmen

Föreningen har två tvättstugor.

Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkring Kronoberg.

Uppvärmning och ventilation

Fläktstyrd frånluft. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd. Föreningen har bergvärme.

OK

Handwritten signatures



Större underhåll, investeringar, OVK m.m.

År	Åtgärd
2000	Byggnation av miljöhus och 14 st. carportar.
2003	Snyggat till fasaderna.
2009	Byte av kulvertar.
2010	Renovering av södra fasaden hus nr 11.
2013	Byte av balkonger.
2013	Bytt belysning i trapphusen.
2013	Tilläggsisolerat vindarna.
2014	Underhåll av tegelfasad södersida hus 7 och 9.
2014	Underhåll fönsterbleck väster sida hus 7, 9 och 11.
2015	Bytt hisslinor i hus 7 och 9.
2016	Målning av grund ute och entrén.
2017-19	Stambyte
2018	Energideklaration.
2018-19	Byte av tvättmaskiner, torkskåp och torktumlare. 2 st. tvättstugor, målning samt underhåll. 2 toaletter och 2 korridorer.
2020	OVK
2020	Takbyte
2020	Solceller
2020	Bergvärmeinstallation.
2020	Fönsterrenovering på våning 4, 5 och 6 i samtliga hus på södergavlar.

Miljöfrämjande åtgärder

Föreningen har källsortering.

Bytt styrutrustning i undercentralen samt bytt ut gamla lampor till LED.

Skötseln för befintligt miljöhus har uppgraderats.

Tvättmaskiner som tar mindre vatten och energi.

Byte av uppvärmningssystem – 50 % energi.

Föreningen har solceller samt bergvärme. Tillvaratagande av energin i frånluften som växlas av till bergvärmepumparna.

Solceller

Solcellerna beräknas producera cirka 60 000 kWh/år.



Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2020	2019	2018	2017	2016
Fjärrvärmeförbrukning i MWh*	0	448,1	626,9	681,3	704,1
Fjärrvärmekostnad kr/kvm Bostads- och lokalyta är 4 388,5 kvm	0	98,5	129,1	136,6	139,3
Elförbrukning i MWh	276	157	143,8	133,5	133
Vattenförbrukning i kbm	3 211	2 779	3 405	3 915	4 388
Genomsnittsförbrukning kubikmeter/lgh	59,5	51,5	63,0	72,5	81,3

* Uppvärmning med fjärrvärme upphörde i december 2019 med anledning av nytt värmesystem.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

OVK, takbyte, solceller, värmesystem.

Fönsterrenovering på våning 4, 5 och 6 i samtliga hus på södergavlar.

Målning av cykelförråd. Upprustning av miljöhus.

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

Årlig fastighetsbesiktning utförs löpande av vicevärdarna. Alla påtagliga brister åtgärdas omgående.

Studie- och fritidsverksamhet

Ingen verksamhet har hållits under 2020 p g a pandemin.

Årsavgifter

Årsavgiften var oförändrad under 2020. Styrelsen har vidare beslutat att låta årsavgiften vara oförändrad från och med 1 januari 2021.

2021-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 582 kr/kvm inkl. värme.

Medlemsinformation

Av föreningens 54 bostadsrätter har under året 4 (4) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 79 (80). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt. HSB Sydost innehar även medlemskap i föreningen enligt stadgarna. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.



Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	2 739	2 777	2 695	2 553	2 484
Resultat efter finansiella poster	365	-168	277	611	312
Balansomslutning (tkr)	25 654	22 283	21 102	8 076	7 686
Eget kapital (tkr)	3 036	2 671	2 839	2 562	1 951
Soliditet (%)	11,8	12,0	13,5	31,7	25,4
Taxeringsvärde (tkr)	26 441	26 441	20 223	20 223	20 223
-varav byggnad (tkr)	19 841	19 841	15 832	15 832	15 832
Likviditet (%)	11	15	121	171	148
Justerad likviditet (%) #	101	70	121	171	148
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	582	582	570	554	538
Total låneskuld (tkr)	21 862	18 867	15 306	4 568	4 682
Låneskuld (kr/kvm*)	5 028	4 339	3 520	1 050	1 077
Underhållsfond (tkr)	336	218	159	356	261
Avskrivning (kr/kvm*)	139	95	40	40	40
Räntekostnader (kr/kvm*)	54	45	30	16	26
Räntekänslighet (%)	8,6	7,5	6,2	1,9	2,0

* Bostadsrättsyta

Definitioner av nyckeltalen:

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

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

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

Förväntad framtida utveckling

Budget 2021

Budgeten visar ett överskott. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 207 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 305 000 kr.

Övrigt

Sortering av hushållssopor samt laddstolpar.



Förändringar i eget kapital

	Medlems- Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	476 225	0	218 363	2 144 598	-168 178
Resultatdisposition enligt Stämmobeslut			0	-168 178	168 178
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			154 000	-154 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-36 322	36 322	
Årets resultat					364 894
Belopp vid årets utgång	476 225	0	336 041	1 858 742	364 894

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av underhållsfond	1 976 420,13
Årets resultat	364 893,95
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-154 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	36 322,00
Summa till stämmans förfogande	2 223 636,08

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	2 223 636,08
-------------------------	---------------------

M

B
yler

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

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	<u>2 739 466</u>	<u>2 776 673</u>
Summa rörelseintäkter		2 739 466	2 776 673

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-1 069 373	-1 396 135
Övriga externa kostnader	Not 4	-229 011	-224 141
Underhåll enligt plan	Not 5	-36 322	-68 388
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-204 178	-135 233
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-602 313	-414 401
Övriga rörelsekostnader	Not 8	<u>0</u>	<u>-512 213</u>
Summa rörelsekostnader		-2 141 197	-2 750 511

Rörelseresultat

598 269 **26 162**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		4	13
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-233 379</u>	<u>-194 353</u>
Summa finansiella poster		-233 375	-194 340

Årets resultat

364 894 **-168 178**

Tilläggsupplysning

Årets resultat		364 894	-168 178
Reservering till fond för yttre underhåll		-154 000	-128 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		36 322	68 388
Överföring till balanserat resultat		247 216	-227 790

Handwritten signature/initials

**Balansräkning** 2020-12-31 2019-12-31**Tillgångar****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	Not 9	24 378 358	18 657 443
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	2 795 025
Summa materiella anläggningstillgångar		24 378 358	21 452 468

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar**24 378 858 21 452 968****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Hyses- och avgiftsfordringar		0	115
Avräkningskonto HSB		1 228 839	774 819
Övriga kortfristiga fordringar		12	12
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	46 549	55 372
Summa kortfristiga fordringar		1 275 400	830 318

Summa omsättningstillgångar**1 275 400 830 318****Summa tillgångar****25 654 258 22 283 286**

de

**Balansräkning** **2020-12-31** **2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser	476 225	476 225
Fond för yttre underhåll	336 041	218 363
Summa bundet eget kapital	812 266	694 588

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 858 742	2 144 598
Årets resultat	364 894	-168 178
Summa fritt eget kapital	2 223 636	1 976 420

Summa eget kapitalNot 13 **3 035 902** **2 671 008****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 14	11 126 660	14 249 996
Summa långfristiga skulder		11 126 660	14 249 996

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		10 735 336	4 617 336
Medlemmarnas inre fond	Not 15	199 636	225 742
Leverantörsskulder		148 995	141 669
Aktuell skatteskuld	Not 16	6 634	7 504
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	10 482	7 628
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	390 613	362 403
Summa kortfristiga skulder		11 491 696	5 362 282

Summa skulder**22 618 356** **19 612 278****Summa eget kapital och skulder****25 654 258** **22 283 286**

OK

H gle

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 1,98 % 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 ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

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

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.

OK

Handwritten signature

Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 530 272	2 530 272
	Hysesintäkt lokaler	13 524	13 524
	Hysesintäkt garage och bilplatser	73 890	70 700
	Hysesintäkt övrigt	4 100	0
	Årsavgift el	107 563	153 835
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	7 081	6 957
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	3 036	1 385
		2 739 466	2 776 673
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-139 277	-102 856
	El	-302 450	-296 106
	Uppvärmning	0	-432 487
	Vatten	-135 757	-122 572
	Renhållning	-71 759	-40 941
	TV, bredband, iptelefoni	-101 444	-101 156
	Obligatoriska besiktningar	-26 250	-1 103
	Hissar serviceavtal & besiktning	-14 181	-12 316
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-162 693	-182 408
	Försäkringar	-20 130	-16 455
	Fastighetsskatt	-77 606	-74 738
	Övriga driftskostnader	-17 826	-12 997
		-1 069 373	-1 396 135
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 088	-9 413
	Förvaltningskostnader	-140 177	-138 552
	Kostnader överlåtelse och panter	-6 149	-7 442
	Föreningsverksamhet	-8 755	-15 835
	Kontorsutrustning och -material	-7 546	-4 183
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-296	-540
	Förbrukningsinventarier	-28 848	-10 894
	Medlemsavgifter HSB	-22 473	-22 063
	Stämma och styrelse	-5 680	-15 220
		-229 011	-224 141
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll bostäder	0	-13 410
	Underhåll tvättstuga	0	-54 978
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-3 050	0
	Underhåll installationer	-33 272	0
		-36 322	-68 388
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	<1	<1
	Arvode till styrelsen	-70 500	-52 800
	Löner för anställda	-66 300	-25 700
	Vicevärdsarvode	-34 992	-34 992
	Övriga arvoden	-8 000	-2 000
	Revisionsarvode	-2 200	-2 000
	Sociala avgifter	-22 186	-17 741
		-204 178	-135 233
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-597 685	-411 098
	Markanläggningar	-4 628	-3 303
	Summa avskrivningar	-602 313	-414 401
Not 8	Övrig rörelsekostnader		
	Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-512 213
		0	-512 213

al

Not 9 Byggnader och mark 2020-12-31 2019-12-31

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2083

Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	23 882 810	11 219 892
Omklassificering från pågående nyanläggning	2 795 025	13 477 531
Årets försäljning, utträngning byggnad	0	-1 324 772
Årets investering byggnader	3 514 953	510 159
Ingående anskaffningsvärde mark	85 000	85 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	66 068	0
Årets investering markanläggning	13 250	66 068
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 357 106	24 033 878

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-5 373 132	-5 774 593
Årets försäljning, utträngning byggnad	0	812 559
Årets avskrivningar byggnader	-597 685	-411 098
Ingående avskrivningar markanläggningar	-3 303	0
Årets avskrivningar markanläggningar	-4 628	-3 303
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 978 748	-5 376 435

Utgående bokfört värde 24 378 358 18 657 443

Bokförda värden byggnader	24 221 971	18 509 678
Bokförda värden mark	85 000	85 000
Bokförda värden markanläggningar	71 387	62 765

Fastighetsbeteckning: Höken 3

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1964	19 800 000	6 600 000	26 400 000	26 400 000
Lokaler		41 000		41 000	41 000
		19 841 000	6 600 000	26 441 000	26 441 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 14

Ingående värde pågående nyanläggningar	2 795 025	11 539 048
Årets Investering	0	4 733 508
Omklassificering till Byggnader & Mark	-2 795 025	-13 477 531
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	2 795 025

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkring	20 388	20 130
Förutbetalda el, värme, vatten, renhållning	800	4 300
Förutbetalda kabel-TV och bredband	25 361	25 361
Upplupen intäkt el, värme, vatten	0	830
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	4 751
	46 549	55 372

Not 13 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	476 225	0	218 363	2 144 598	-168 178
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	-168 178	168 178
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			154 000	-154 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-36 322	36 322	
Årets Resultat					364 894
Belopp vid årets utgång	476 225	0	336 041	1 858 742	364 894

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2021-04-30	1,10%	2021-04-30	10 450 000	220 000
Stadshypotek AB	2022-06-01	1,10%	2022-06-01	3 799 996	133 336
Stadshypotek AB	2023-04-30	1,16%	2023-04-30	4 112 000	152 000
Stadshypotek AB	2023-04-30	1,16%	2023-04-30	3 500 000	0
				21 861 996	505 336

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	11 126 660
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,12%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 021 344
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	19 335 316
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

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

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	22 241 000	19 530 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	22 241 000	19 530 000

Not 15 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	225 742	347 628
Uttag	-26 107	-121 886
	199 636	225 742

Not 16 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	6 634	7 500
Slutskatteskuld föregående år	0	4
	6 634	7 504
Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdesskatt	4 847	0
Personalens källskatt	4 204	874
Arbetsgivaravgifter	1 431	298
Övriga kortfristiga skulder	0	6 456
	10 482	7 628
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	33 200	17 000
Upplupna sociala avgifter	10 400	5 341
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	50 477	62 587
Upplupna räntekostnader	37 358	30 985
Upplupen revision	9 000	9 412
Förutbetald intäkt el, värme, vatten	18 876	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	231 302	231 247
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	5 831
	390 613	362 403

Älmhult 15/3 2021


Göran Bengtsson


Berit Johansson


Douglas Thelin

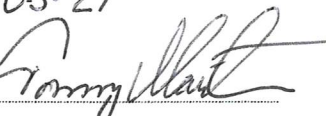

Ann-Charlotte Hovne


Tonny Karlsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-03-24


Lars Cronquist

Revisor vald av föreningsstämman


Tommy Martensson

Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Niklas i Älmhult, org.nr. 729000-0814

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Niklas i Älmhult 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 Niklas i Älmhult 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 revisions sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Älmhult den 24, 3 2021



Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Lars Cronquist
Av föreningen vald revisor