

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Druvan med säte i Söderhamn (org.nr 786000-0061) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Apeln 1, byggd år 1947 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
21	lägenheter (bostadsrätt)	1410,5
2	lokaler (bostadsrätt)	90
3	lokaler (hyresrätt)	137
Gem.anl.	garage	-
Gem.anl.	bilplatser	-

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-15. På stämman deltog 16 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Angående påverkan av Covid-19, så hölls stämman genom poströstning. Stämman behandlade stadgeenliga frågor gällande fastställande av balans- och resultaträkning, ansvarfrihet för styrelsen avseende gånget räkenskapsår och val av styrelse, suppleant och revisor.

Stämman behandlade även rond 2 av omröstningen avseende investeringar i fastigheten framöver. Det medlemmarna röstade om var 1) Iordningställande av ett övernattningsrum; 2) Finns det anledning att gå vidare med investeringar a) Hiss i trapphus, b) Fasadhissar med nya balkonger, c) Nya och inglasade balkonger.

De flesta ansåg att vi inte skulle gå vidare med övernattningsrummet. Brandskydd m. m. blir svårt att säkerställa. När det gäller investeringarna finns inte tydlig majoritet för något av alternativen. Det var en tredjedel som röstade för hissar (a) och en tredjedel för

HSBs brf Druvan Söderhamn
Org.nr 786000-0061

nya balkonger (c). Styrelsen anser att det inte är aktuellt att arbeta vidare med frågorna, de får skjutas framåt och möjligen aktualiseras om ett flertal år.

Föreningen hade vid årets slut 26 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Kristian Blockens	ordförande
Elisabeth Åstrand	vice ordförande
Elisabeth Åstrand	sekreterare
Stig-Gunnar Andersson	ledamot
Christer Olsson	ledamot
Ola Nilsson	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Marita Hallgren	styrelsesuppleant
Jonathan Eismar	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Kristian Blockens och Stig-Gunnar Andersson samt suppleanten Marita Hallgren.

Styrelsen har under året hållit 6 st sammanträden.

Firmatecknare har varit Stig-Gunnar Andersson, Kristian Blockens, Ola Nilsson eller Christer Olsson, två i förening.

Revisor har varit Mikael Johansson vald vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit styrelsen i HSB Brf Druvan med Kristian Blockens som sammankallande.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Styrelsens kommentarer: Med anledning av Covid 19 pandemin har aktivieter och eventuella fritidsaktiviteter legat nere. Kristian Blockens och Christer Olsson har iordningsställt ett fritids- och motionsrum i f.d. mangelrummet (34-huset). Lite ytterligare åtgärder krävs och kommer efterhand, i takt med att tvättrummet ändras. Emellertid finns där motionscykel, crosstrainer, bänkpress, benpress, diverse hantlar och kettlebells. Där finns även en darttavla och ett så kallat airhockeybord. Varsågod och nyttja för allas trivsel! Prata med Christer eller Kristian.

Studieverksamhet

Elisabeth Åstrand, studieorganisatör, har kort redogjort för vilka utbildningar som finns att tillgå över webben genom HSB och som är kostnadsfria. Styrelsen har inte genomgått någon avgiftsbelagd eller kostnadsfri utbildning under det gångna året. Vi hoppas ta nya tag så snart situationen blir bättre!

Styrelsens övriga kommentarer: Styrelsens arbetssituation försvåras av Covid 19 pandemin. Vi söker upprätta mötesverktyg som är interaktiva över internet, men till stor

del får våra möten hållas med stöd av utarbetade skriftliga underlag, som till stor del förbereds av Elisabeth Åstrand. Vi tror att HSB kommer att lösa denna problematik snart. Givetvis ska styrelsen också kunna mötas över interaktiva mötesforum på internet framgent. Vi får även följa utvecklingen och ta ställning till hur föreningsstämman 2021 ska genomföras.

Den ekonomiska och fastighetsförvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland med värdefullt stöd av vicevärden Christer Olsson på fastighetsskötselsidan.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 137.000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes 2020-10-05.

Under de fem senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2014	Spolning av stammar från kök och badrum genom fastigheten ut till det gemensamma avloppsnätet. Byte av tryckpumpläge, kulventiler, till slutet tryckkärl och installation av avluftare i VC.
2015	Relining av avloppsrör och genomgående avloppskulvert i bottenplattan. Rörelsestyrd belysning i trapphus, källare och ute på baksidan av byggnaden.
2016	Installation av portlåsssystem/porttelefon (passerbricka). Byte av låscylindrar och nycklar till boende och leverantörer.
2016-2017	Slutförd radonmätning i bostäder och lokaler. Åtgärder mot markradon i en hyreslokal. Rensning av fläktanslutningar i bostäder, tilluftsventilger i lägenheter. Tryckluftsrensning av luftkanaler genomgående i byggnaden upp till skorsten. Genomförd Obligatorisk Ventilationskontroll med godkänt resultat.
2018	Byte av inluftsaggregat i restauranglokalen samt målning där.

2018	Viss målning enligt underhållsplan och asfaltslagning på framsida fastighet för att undvika vattenläckage till källarplanet.
2019	Borttagning av syren på baksidan och minskning av kullen. Gasinstallation för restaurangen, för brandskyddssäkerhet. Brandskyddsåtgärder och nya brandvaranare i lägenheterna (sammankopplingsbara). Statuskontroller av HSB (rör under diskbänkar). Smörjning av byggnadens fönster. Extrafläkt till torkrum för reducering av torktid. Åtgärder avseende tryckfall i värmesystem.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021	Byte av tvättmaskin och utrangering av gammal tvättutrustning
2022	Byte av fönster, balkongdörrar i byggnaden och viss del i markplan och eventuellt målning av trapphus. Åtgärder på balkonger vid behov.
2024	Isolering av vindsutrymme för att sänka uppvärmningskostnader
2026	Åtgärder i ventilationssystemet
2031	Byte av takpannor och målning av takdeltaljer

Föreningen har påbörjat med investering i tvättrummet och denna beräknas vara klar 2021.

Styrelsens övriga kommentarer: Föreningen har nytt femårigt avtal med Telia som leverantör av bredband, telefoni och TV. Du har som boende möjlighet att få två tv-boxar per lägenhet.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2021 ingår 137.000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 752 kr/m² 2021.

Ekonomisk analys

Föreningen har en positiv utveckling av soliditet och likviditet. Ränteläget är också gynnsamt. Styrelsen avser att stämma av kommande investeringsåtgärder under 2022 med föreningsstämman 2021.

Medlemsinformation

Av föreningens 21 medlemslägenheter har under året 3 lägenheter överlåtits. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 26 st och under året har det tillkommit 3 och avgått 2 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 27 st.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	1 276	1 284	1 323	1 312	1 308
Rörelseresultat tkr	310	210	288	362	236
Res efter finansiella poster tkr	187	75	154	219	43
Balansomslutning tkr	7 286	7 219	7 256	7 178	7 205
Årsavgift lgh kr/kvm	752	752	752	752	752
Soliditet %	19,9%	17,4%	16,3%	11,3%	11,3%
Lån kr/kvm utgående skuld	3 385	3 453	3 522	3 583	3 652
Räntekostnad kr/kvm	79	83	83	89	120
Driftskostnad kr/kvm	365	389	396	398	442

*Årsavgiften består utav årsavgiften genom den totala bostadsrättsytan.
Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

Under 2019 har vissa poster i resultaträkningen under rörelsekostnader omklassificerats. 2018 års nyckeltal har räknats om men 2017 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhetavseende driftkostnader mellan åren inte är möjligt.

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2019 till 2020.

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	30 025	198 635	435 828	519 752	75 118
Vinstdisp enl. Stämmobeslut				75 118	-75 118
Innevarande års avs/disp			122 370	-122 370	
Årets resultat					187 452
Belopp Vid årets slut	30 025	198 635	558 198	472 500	187 452

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	435 828
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	174 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-51 630</u>
Fondbehållning vid årets slut:	558 198

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	472 500
Årets resultat	<u>187 452</u>
Summa	659 952

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning 659 952

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

RESULTATRÄKNING		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 275 583	1 283 724
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 400	0
Summa rörelseintäkter		1 280 983	1 283 724
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-597 365	-636 270
Övriga externa kostnader	Not 5	-150 613	-146 512
Underhåll enligt plan	Not 6	-51 630	-89 000
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-47 058	-50 087
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-123 825	-152 292
Summa rörelsekostnader		-970 491	-1 074 161
Rörelseresultat		310 492	209 563
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		6 713	1 404
Räntekostnader och liknande resultatposter		-129 694	-135 848
Övriga finansiella poster	Not 9	-58	0
Summa finansiella poster		-123 039	-134 444
Årets resultat		187 452	75 118

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 10	5 400 095	5 523 920
	5 400 095	5 523 920

Summa materiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

5 400 095	5 523 920
-----------	-----------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

0	1 163
---	-------

Avräkningskonto HSB

890 575	941 446
---------	---------

Övriga kortfristiga fordringar

24 489	2 315
--------	-------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11	9 523	37 500
	924 587	982 424

Summa kortfristiga fordringar

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 12	0	711 818
	0	711 818

Summa kortfristiga placeringar

Kassa

1 196	1 196
-------	-------

Bank

Not 13	959 760	74
	960 956	1 270

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

1 885 543	1 695 512
-----------	-----------

Summa tillgångar

7 285 638	7 219 432
-----------	-----------



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 786000-0061

HSBs Brf Druvan I Söderhamn

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser	30 025	30 025
Upplåtelseavgifter	198 635	198 635
Fond för yttre underhåll	558 198	435 828
Summa bundet eget kapital	786 858	664 488

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	472 500	519 752
Årets resultat	187 452	75 118
Summa fritt eget kapital	659 952	594 870

Summa eget kapitalNot 14 **1 446 811** **1 259 358****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 15	5 428 269	3 595 559
Summa långfristiga skulder		5 428 269	3 595 559

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		112 464	2 057 638
Medlemmarnas inre fond	Not 16	65 270	69 537
Leverantörsskulder		0	47 331
Aktuell skatteskuld	Not 17	2 282	2 413
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	5 726	3 449
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	224 817	184 147
Summa kortfristiga skulder		410 559	2 364 515

Summa skulder**5 838 828** **5 960 074****Summa eget kapital och skulder****7 285 638** **7 219 432**

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 1,5% 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 5.919.467 kr.

Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 061 436	1 061 436
	Årsavgifter lokaler	76 800	86 400
	Hysesintäkt lokaler	34 500	41 400
	Hysesintäkt garage och bilplatser	42 778	38 925
	Hysesintäkt övrigt	4 800	4 500
	Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	55 548	51 165
	Avsatt till inre fond	-4 056	-4 056
	Overlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	3 777	3 954
		<u>1 275 583</u>	<u>1 283 724</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Bidrag, hyresreduktion lokal pga Corona	5 400	0
		<u>5 400</u>	<u>0</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-63 352	-45 456
	Sotning	-3 161	0
	El	-29 462	-26 144
	Uppvärmning	-267 218	-278 784
	Vatten	-70 900	-67 181
	Renhållning	-15 619	-17 037
	Serviceavtal	-945	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-71 222	-105 785
	Försäkringar	-14 504	-27 422
	Fastighetsskatt	-27 263	-27 263
	Ovriga driftskostnader	-33 718	-41 198
		<u>-597 365</u>	<u>-636 270</u>
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 900	-9 538
	Förvaltningskostnader	-58 986	-58 491
	Kostnader överlåtelse och panter	-3 311	-4 418
	Kontorsutrustning och -material	-2 112	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-65 404	-63 165
	Medlemsavgifter HSB	-10 900	-10 900
		<u>-150 613</u>	<u>-146 512</u>
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll byte av golvmatta i lokal	-51 630	0
	Underhåll Fasad	0	-37 500
	Underhåll mark och utemiljö	0	-51 500
		<u>-51 630</u>	<u>-89 000</u>
Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode till styrelsen	-15 530	-16 330
	Löner för anställda	-5 550	-3 600
	Vicevärdarvode	-13 000	-15 000
	Revisionsarvode	-2 300	-2 300
	Sociala avgifter	-10 678	-11 557
	Utbildning	0	-1 300
		<u>-47 058</u>	<u>-50 087</u>
Not 8	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-123 825	-152 292
	Summa avskrivningar	<u>-123 825</u>	<u>-152 292</u>
Not 9	Övriga finansiella poster		
	Kortkostnad brf's bankkort	-58	0
		<u>-58</u>	<u>0</u>

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

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 398 302	8 398 302
Ingående anskaffningsvärde mark	75 000	75 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	17 511	17 511
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 490 813	8 490 813

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-2 949 382	-2 797 090
Årets avskrivningar byggnader	-123 825	-152 292
Ingående avskrivningar markanläggningar	-17 511	-17 511
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 090 718	-2 966 893

Utgående bokfört värde

5 400 095 5 523 920

Bokförda värden byggnader

5 325 095 5 448 920

Bokförda värden mark

75 000 75 000

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1976	5 200 000	1 321 000	6 521 000	6 521 000
Lokaler	1976	566 000	204 000	770 000	770 000
		5 766 000	1 525 000	7 291 000	7 291 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 15

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalad försäkring	0	14 504
Förutbetalad kabel-TV och bredband	7 060	10 043
Förutbetalad administration	0	4 749
Förutbetalad fastighetsskötsel	0	4 644
Upplupna ränteintäkter	0	718
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 463	2 842
	9 523	37 500

Not 12 Övriga kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum
Fasträntekonto i Länsförsäkringar Bank		0 711 818
		0 711 818

Not 13 Bank

Konto i Collector Bank	959 760	74
	959 760	74

**Not 14 Eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	30 025	198 635	435 828	519 752	75 118
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	75 118	-75 118
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			174 000	-174 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-51 630	51 630	
Årets Resultat					187 452
Belopp vid årets utgång	30 025	198 635	558 198	472 500	187 452

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,95%	2022-12-30	2 122 201	22 820
Stadshypotek		1,95%	2022-12-30	1 945 174	49 000
Stadshypotek		2,93%	2027-03-30	1 473 358	40 644
				5 540 733	112 464
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					5 428 269
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					449 856
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					4 978 413
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning varav i eget förvar	8 464 000	8 464 000
Summa ställda säkerheter	8 464 000	8 464 000

Not 16 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	69 537	65 930
Avsättning	4 056	4 056
Uttag	-8 324	-449
	65 270	69 537

Not 17 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	2 282	2 413
	2 282	2 413

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

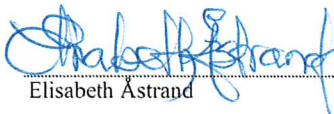
Övriga kortfristiga skulder; skuld räntekostnad gem anl	5 726	3 449
	5 726	3 449

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


Upplupna löner och arvoden	10 900	12 050
Upplupna sociala avgifter	3 425	3 786
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	74 856	33 641
Upplupna räntekostnader	6 322	10 602
Upplupen revision	9 700	9 300
Förutbetalda årsavgifter och hyror	109 176	110 706
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 438	4 062
	224 817	184 147

26 13 2021


Christer Olsson


Elisabeth Åstrand


Kristian Blockens


Ola Nilsson


Stig-Gunnar Andersson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-08


Mikael Johansson

Revisor vald av föreningsstämman


Caroline Andersen
BoRevison i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Druvan org.nr. 786000-0061

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Druvan för år 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 revisions sed i Sverige. Revisoremas 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 revisors sed 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 uppger, 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 revisions sed 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 revisions sed 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 Druvan för år 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Söderhamn den 8/4-2021



Caroline Andersen

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor