



# ÅRSREDOVISNING 2020

HSB brf Furulund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor





# ÅRSREDOVISNING 2020

## HSB Bostadsrättsförening Furulund i Sölvesborg

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 Sölvesborgs kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1954 på fastigheten Örnen 19 i Sölvesborgs kommun, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress Nicolaigatan 3 A - E.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 5 januari 2020.

#### Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 maj 2020. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 17.

#### Styrelse

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

*Ordinarie ledamöter:* Niklas Svensson, ordförande  
Inga Petersson, vice ordförande  
Anna-Lena Lindgren, sekreterare  
Ingela Nilsson  
Amanda Håkansson  
Simeun Vidic  
Frida Jörnkrans  
Viktor Salviander, utsedd av HSB Sydost

*Suppleanter:* Sam Nilsson  
Iris Fong  
Jan Johansson  
Lena Jönsson

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

*Ordinarie ledamöter:* Inga Petersson, ordförande  
Anna-Lena Lindgren, sekreterare  
Ingela Nilsson  
Jan Johansson  
Simeun Vidic  
Viktor Salviander, utsedd av HSB Sydost

*Suppleanter:* Lena Jönsson  
Iris Fong  
Sara Dahlberg



I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Inga Petersson, Anna-Lena Lindgren och Simeun Vidic samt suppleanten Sara Dahlberg.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Inga Petersson, Ingela Nilsson och Anna-Lena Lindgren, två i förening.

### Revisorer

Revisor har varit Jan Nilsson vald vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

### Fullmäktige

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

Vid föreningsstämman uppdrogs till styrelsen att utse fullmäktigeledamot i HSB Sydost.

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Inga Johnsson (ordförande) och suppleant Jan Nilsson.

### Förvaltning

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

Vicevärdar har varit Inga Petersson, Anna-Lena Lindgren och Ingela Nilsson.

### Fastighetsuppgifter

På föreningens fastighet finns det ett bostadshus med totalt fem trapphus. Fastighetens areal är 3 077 kvm.

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
1 rum	3	
2 rum	38	
3 rum	<u>6</u>	
Bostäder med bostadsrätt	47	2 623 kvm
Lokal med hyresrätt	4	208 kvm
Lokal egen	1	26 kvm
Garage	6	92 kvm
P-platser för uthyrning	7	

### Gemensamma utrymmen

Föreningen har två tvättstugor.

### Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar Blekinge.

### Uppvärmning och ventilation

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmekostnaden ingår i årsavgiften. Föreningens ventilations-system är självdrag. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.

**Större underhåll, investeringar, OVK m.m.**

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
1991	Nybyggda balkonger med tak överst
2001-02	Nya vatten- och avloppsledningar, badrumsrenovering och energieffektivisering
2004	Installation av fjärrvärme
2005	Källargång belagd med klinker, målning av källare och skyddsrum. Tvättstugor renoverade och nya tvättmaskiner och torktumlare installerade. Mangelrum belagd med klinker på golv samt målning av väggar. Torkrum har målats på väggar och tak
2006	Målning av balkongplattornas undersida samt mellanvägg av desamma och fasad runt balkongdörr och fönster
2008	Ny servisledning för kallvatten
2009	Montering av akustikplattor och målning av trapphus
2010	Nya lägenhetsdörrar, nytt Tv-system och installation av postboxar
2012	Byte entré- och källardörrar samt passagesystem
2014	Nytt tak, nya fönster och målning fasad
2016	Spolning och fräsning avloppsledningar
2016	OVK (obligatorisk ventilationskontroll)
2019	Energideklaration

**Miljöfrämjande åtgärder**

Föreningen har källsortering sedan 2012.

**Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	378,6	398,8	421,7	436,1	434,0
Värmekostnad kr/kvm Lokal-, garage- och bostadsytan är 2 949 kvm	110	117	120	128	127
El i MWh	14 709	14 666	14 593	12 449	15 152
Vatten i kbm Kubikmeter per bostadsrätt	2 732 58	2 211 47	2 109 45	2 370 50	2 349 50

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret****Underhåll, investeringar, reparationer, OVK m.m. under året**

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

Årlig fastighetsbesiktning utfördes den 24 augusti 2020 av Inga Petersson, Jan Johansson samt Mattias Tuneskog och Tim Fagberg från HSB Sydost.

**Årsavgifter**

Årsavgiften höjdes med 3,5 % den 1 januari 2020. Styrelsen har vidare beslutat att höja årsavgiften den 1 januari 2021 med 2 %.

2021-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 647,86 kr/kvm inkl. värme.





## Medlemsinformation

Av föreningens 47 bostadsrätter har under året 4 (4) lägenheter överlåtit. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 55 (57). 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)	1 737	1 682	1 676	1 689	1 549
Resultat efter finansiella poster	172	180	228	91	- 78
Balansomslutning (tkr)	9 612	9 676	9 644	9 736	9 846
Eget kapital (tkr)	4 249	4 077	3 897	3 669	3 578
Soliditet (%)	44,2	42,1	40,4	37,7	36,3
Taxeringsvärde (tkr)	20 406	20 406	17 571	17 571	17 571
-varav byggnad (tkr)	15 537	15 537	13 086	13 086	13 086
Likviditet (%)	221	52	39	46	105
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	635	614	614	614	614
Hyror lokaler 31/12 (kr/kvm)	182	172	168	208	170
Total låneskuld (tkr)	4 985	5 217	5 449	5 681	5 913
Låneskuld (kr/kvm*)	1 901	1 989	2 077	2 166	2 254
Underhållsfond (tkr)	3 135	2 958	2 766	2 620	2 609
Avskrivning (kr/kvm*)	92	92	92	92	92
Räntekostnader (kr/kvm*)	32	32	31	40	45
Räntekänslighet (%)	3,0	3,2	3,4	3,5	3,7

\*Bostadsrättsyta

### Definitioner av nyckeltalen:

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

Likviditeten sjunker kraftigt 2017 p g a att fastighetslån med slutförfall inom 12 månader redovisas som kortfristig skuld.

*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 är i balans. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 227 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 83 000 kr.

### Större underhåll, investeringar, OVK m m.

År	Åtgärd
2021	Renovering av utvändiga trappor.
2021	Byte av befintlig stödmur vid källarnedgång.
2021	Markarbeten i anslutning till parkering och soprum.



## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	61 780	0	2 957 827	877 738	179 739
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	179 739	- 179 739
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			203 000	- 203 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			- 25 906	25 906	
Årets resultat					171 866
Belopp vid årets utgång	61 780	0	3 134 921	880 383	171 866

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av underhållsfond	1 057 476,75
Årets resultat	171 865,66
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	- 203 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	25 906,00
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>1 052 248,41</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 052 248,41
-------------------------	--------------

**RESULTATRÄKNING**

Not 1

2020-01-01  
2020-12-312019-01-01  
2019-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	1 736 839	1 682 144
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 736 839</b>	<b>1 682 144</b>

**Rörelsekostnader**

Driftskostnader	Not 3	-859 866	-826 659
Övriga externa kostnader	Not 4	-261 489	-269 904
Underhåll enligt plan	Not 5	-25 906	0
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-92 375	-80 158
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-240 677	-240 677
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 480 314</b>	<b>-1 417 399</b>

**Rörelseresultat**

256 525 264 745

**Finansiella poster**

Räntekostnader och liknande resultatposter		-84 394	-84 787
Bankavgifter		-265	-220
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-84 659</b>	<b>-85 007</b>

**Årets resultat**

171 866 179 739

**Tilläggsupplysning**

Årets resultat		171 866	179 739
Reservering till fond för yttre underhåll		-203 000	-192 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		25 906	0
<b>Överföring till balanserat resultat</b>		<b>-5 228</b>	<b>-12 261</b>

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

Byggnader och mark	Not 8	8 264 578	8 505 255
Inventarier och installationer	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 264 578</b>	<b>8 505 255</b>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andel HSB Sydost		500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

**Summa anläggningstillgångar**

<b>8 265 078</b>	<b>8 505 755</b>
------------------	------------------

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyes- och avgiftsfordringar		0	5 419
Avräkningskonto HSB		1 302 943	1 116 372
Övriga kortfristiga fordringar		950	122
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	36 159	35 668
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 340 052</b>	<b>1 157 581</b>

Bank

Not 11	6 927	12 930
	6 927	12 930

**Summa kassa och bank****Summa omsättningstillgångar**

<b>1 346 979</b>	<b>1 170 511</b>
------------------	------------------

**Summa tillgångar**

<b>9 612 057</b>	<b>9 676 266</b>
------------------	------------------



**Balansräkning**

2020-12-31

2019-12-31

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

Insatser		61 780	61 780
Fond för yttre underhåll		3 134 921	2 957 827
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 196 701</b>	<b>3 019 607</b>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		880 383	877 738
Årets resultat		171 866	179 739
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 052 248</b>	<b>1 057 477</b>

**Summa eget kapital****4 248 950**      **4 077 084****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 12	4 753 196	3 366 692
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 753 196</b>	<b>3 366 692</b>

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut		231 996	1 850 496
Medlemmarnas inre fond	Not 13	39 872	39 872
Leverantörsskulder		91 278	87 466
Aktuell skatteskuld	Not 14	12 417	8 788
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	766	1 323
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	233 582	244 545
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>609 911</b>	<b>2 232 490</b>

**Summa skulder****5 363 107**      **5 599 182****Summa eget kapital och skulder****9 612 057**      **9 676 266**



## 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 1,6 % 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.



## Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 666 032	1 609 668
	Hysesintäkt lokaler	37 596	35 748
	Hysesintäkt garage och bilplatser	25 200	23 556
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	8 011	11 163
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	0	2 009
		<b>1 736 839</b>	<b>1 682 144</b>
<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-45 410	-37 836
	El	-39 949	-40 386
	Uppvärmning	-324 157	-343 926
	Vatten	-89 267	-68 149
	Renhållning	-37 153	-28 327
	TV, bredband, iptelefoni	-33 477	-33 472
	Obligatoriska besiktningar	0	-19 700
	Serviceavtal	-2 018	-2 019
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-188 839	-143 918
	Försäkringar	-24 229	-28 898
	Fastighetsskatt	-65 537	-65 537
	Övriga driftskostnader	-9 830	-14 492
		<b>-859 866</b>	<b>-826 659</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Externt revisionsarvode	-9 588	-9 412
	Förvaltningskostnader	-204 170	-201 271
	Kostnader överlåtelse och pant	-7 568	-14 181
	Föreningsverksamhet	-9 400	0
	Kontorsutrustning och -material	-1 327	0
	Konsulter	0	-13 000
	Medlemsavgifter HSB	-20 219	-19 851
	Stämma och styrelse	-4 961	-12 189
	Kundförluster m m	-4 256	0
		<b>-261 489</b>	<b>-269 904</b>
<b>Not 5</b>	<b>Underhåll enligt plan</b>		
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-25 906	0
		<b>-25 906</b>	<b>0</b>
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	Medelantal anställda	< 1	< 1
	Arvode till styrelsen	-52 300	-41 000
	Lön/ers för förtroendevalda	-1 950	-3 000
	Vicevärdsarvode	-14 400	-13 200
	Övriga arvoden	-2 000	-1 000
	Övriga personalkostnader	-1 039	-1 200
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Sociala avgifter	-17 686	-17 758
		<b>-92 375</b>	<b>-80 158</b>
<b>Not 7</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
	Byggnader	-240 677	-240 677
		<b>-240 677</b>	<b>-240 677</b>



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

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden  
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2074

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	15 032 761	15 032 761
Ingående anskaffningsvärde mark	150 000	150 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15 182 761</b>	<b>15 182 761</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-6 677 506	-6 436 829
Årets avskrivningar byggnader	-240 677	-240 677
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-6 918 183</b>	<b>-6 677 506</b>

**Utgående bokfört värde**

**8 264 578 8 505 255**

Bokförda värden byggnader	8 114 578	8 355 255
Bokförda värden mark	150 000	150 000

**Fastighetsbeteckning: Örnen 19**

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1954	15 200 000	4 589 000	19 789 000	19 789 000
Lokaler	1954	337 000	280 000	617 000	617 000
		<b>15 537 000</b>	<b>4 869 000</b>	<b>20 406 000</b>	<b>20 406 000</b>

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 12

**Not 9 Inventarier och installationer**

Ingående anskaffningsvärden	13 703	13 703
Utgående anskaffningsvärden	13 703	13 703
Ingående avskrivningar	-13 703	-13 703
Utgående avskrivningar	-13 703	-13 703
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald försäkring	30 613	29 789
Förutbetald el, värme, vatten, renhållning	0	300
Förutbetald kabel-TV och bredband	5 546	5 579
	<b>36 159</b>	<b>35 668</b>

**Not 11 Bank**

Sölvesborg-Mjällby Sparbank	6 927	12 930
	<b>6 927</b>	<b>12 930</b>

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sölvesborg-Mjällby Sparbank		1,75%	2022-09-30	3 366 692	99 996
Stadshypotek AB		0,99%	2024-12-30	1 618 500	132 000
				<b>4 985 192</b>	<b>231 996</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	<b>4 753 196</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,50%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	927 984
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	3 825 212
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckning	6 997 400	6 997 400
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>6 997 400</b>	<b>6 997 400</b>



<b>Not 13 Medlemmarnas inre fond</b>		
Ingående värde	39 872	39 872
	<b>39 872</b>	<b>39 872</b>
<b>Not 14 Aktuell skatteskuld</b>		
Årets beräknade skatteskuld	8 788	8 788
Slutskatteskuld föregående år	3 629	0
	<b>12 417</b>	<b>8 788</b>
<b>Not 15 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Personalens källskatt	463	927
Arbetsgivaravgifter	303	396
	<b>766</b>	<b>1 323</b>
<b>Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna löner och arvoden	0	750
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	83 715	73 114
Upplupna räntekostnader	0	1 882
Upplupen revision	9 500	9 412
Förutbetalda årsavgifter och hyror	140 196	135 455
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	171	23 932
	<b>233 582</b>	<b>244 545</b>

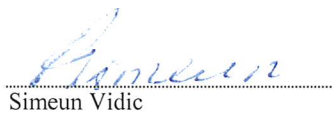
Sölvesborg 19/4 2021

  
 Anna-Lena Lindgren

  
 Inga Petersson

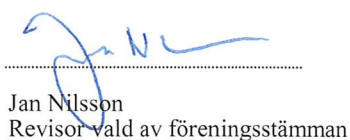
  
 Ingela Nilsson

  
 Jan Johansson

  
 Simeun Vidic

  
 Viktor Salviander

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-5-6

  
 Jan Nilsson  
 Revisor vald av föreningsstämman

  
 Camilla Bakklund  
 BoRevision i Sverige AB  
 Revisor utsedd av HSB Riksförbund



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Furulund i Sölvesborg, org.nr. 736200-0775

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Furulund i Sölvesborg 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 revisionssed 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 Furulund i Sölvesborg 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 revisionssed 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.

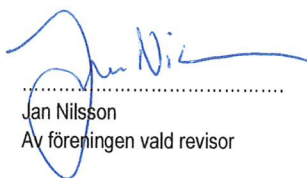
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sölvesborg den 6 / 5 2021



Camilla Bakklund  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Jan Nilsson  
Av föreningen vald revisor