

2020

ÅRSREDOVISNING och BOKSLUT

HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING NETTO I SUNDSVALL



MEMBER I HSB



HSB - där möjligheterna bor




STYRELSEN FÖR HSB brf NETTO

Org. nr: 789200-2465


Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret



NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Sparande 197 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm


Styrelsens kommentarer

Styrelsen anser att föreningens sparande för framtida åtgärder är god och bra balans med de förutsättningar som föreningen i övrigt har.

 Investeringsbehov 2 597 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	
--	---	--	--

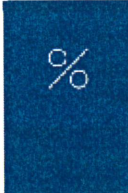
Styrelsens kommentarer

Föreningen har genomfört investeringar under flera år och en väl genomarbetad investerings- och underhållsplan där föreningens behov och ambitioner om att utvecklas för framtiden avspeglas.

 Skuldsättning 1 389 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000 – 15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
--	--	--	---


Styrelsens kommentarer

Underhålls- och investeringsåtgärder som är gjorda så ligger skuldsättningen på en nivå som får anses som god.

 Räntekänslighet 2,11 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
--	---	--	---

Styrelsens kommentarer

Räntekänsligheten i föreningen är tämligen låg trots de investeringar som gjorts.

 Energikostnad 181 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
--	---	---	--

Styrelsens kommentarer

Energikostnaden är något under medel även bostadsrättsinnehavarens förbrukning är inräknad.



Tomträtt
NEJ

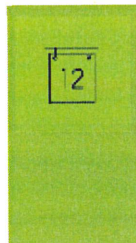
Fastigheten innehas med tomträtt
– ja eller nej (Tomträtt innebär att
föreningen inte äger marken)

Om marken ägs av
kommunen kan det
finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

Ja eller nej

Styrelsens kommentarer

Inga kommentarer då föreningen ej har tomträtt.



Arsavgift
659 kr/kvm

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan)

Årsavgiften påverkar den
enskilde medlemmens
månadskostnad och
värdet på bostadsrätten.
Därför är det viktigt att
bedöma om årsavgiften
ligger rätt i förhållande till
de andra nyckeltalen –
om det finns en risk att
den är för låg.

Bör värderas utifrån risken för framtida
höjningar.

Styrelsens kommentarer

Styrelsen ser över avgiftsutvecklingen varje år och avgiften är inte förändrad på flera år.

*Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid
årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna
och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att
uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.*

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Netto med säte i Sundsvall (org.nr 789200-2465) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Netto 4, byggd år 1943 i vilken man upplåter lägenheter. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam Ömsesidig Sakförsäkring, (502006-1619). I försäkringen ingår styrelseansvar samt gemensamt bostadsrättstillägg. Den totala bostadsrättsytan är 958,5 m².

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
4 st.	2 rum och kök	57,5 m ²
4 st.	3 rum och kök	75 m ²
3 st.	5 rum och kök	107,5 m ²
1 st.	5 rum och kök	106 m ²

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 maj. På stämman deltog 9 medlemmar. Stämman behandlade stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar. Stämman genomfördes genom poströstning där samtliga medlemmar gavs möjlighet att rösta under de punkter i dagordningen där det var möjligt.

Föreningen hade vid årets slut 13 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Tony Johansson	ordförande
Sara Grape Junkka	vice ordförande
Tina Enheim	sekreterare, ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Roland Vigren	ledamot
Larserik Björling	ledamot
Margareta Jansson	suppleant, ledamot utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Tony Johansson och Sara Grape Junkka.

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

Firmatecknare har varit Tony Johansson, Sara Grape Junkka, Larserik Björling samt Roland Vigren, två i förening.

Revisor har varit Per Anders Svensson med Maria Billström, som suppleant, valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Marianne Björling samt May Näsman.

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Individuell Mätning Debitering (IMD) av el

Skatteverket publicerade redan i februari 2018 ett uttalande där de ansåg att el, vatten och gas som debiteras efter förbrukning (IMD) ska räknas som momspliktig omsättning och ska momsdebiteras. HSB ansökte då tillsammans med Fastighetsägarna, Riksbyggen och SABO om förhandsbesked hos Skatterättsnämnden. Ansökan ifrågasatte om inte tillhandahållandet av el och vatten genom individuell mätning borde räknas som en del av nyttjanderättsupplåtelsen till fastigheten. Skatterättsnämndens höll med HSB och de andra bostadsaktörerna. Men Skatteverket överklagade förhandsbeskedet i Högsta förvaltningsdomstolen, som i sin tur förklarade att det rörde sig om momspliktig omsättning. Detta innebär dock inte att lagstiftningen om mervärdesskatt har ändrats utan att det är Skatteverket som anser att detta skulle varit momspliktig omsättning. Enligt uttalanden från Skatteverket så bör mervärdesskatt på försäljning av särdebiterad el och vatten redovisas från och med redovisningsperioden efter att Skatteverkets ställningstagande publicerades.

På grund av ovan bestämmelser har momsregistrering gjorts och arbetet med att redovisa moms på IMD har upprättats retroaktivt från mars månad 2018. Det har gjort att resultatet för perioden 2020-01-01 till och med 2020-12-31 gällande IMD redovisas under innevarande räkenskapsår.

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 beslutad avsättning till föreningens underhållsfond: 83 000 kr vilket följer den fastställda underhållsplanen.

Den årliga fastighetsbesiktningen har utförts löpande under året.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2017	Ny belysning på innergården Byte av belysning i föreningslokalen Ny avfuktare i torkrummet
2018	Renovering av samtliga balkonger Byte av hängrännor och stuprör på fastigheten
2019	Isolering av taket i cykelrummet Byte till betongglas i källarfönster Målning av fastighetens fasad mot markplan Ny eldragning till avfuktaren i torkrummet. Installation av "Luddlåda" i tvättstugan. Stampsplning av samtliga lägenheters avlopp. Energideklaration har genomförts. GDPR (Integritets) policy har antagits.
2020	Renovering/Utbyggnad av uteplatsen Omläggning av plattbelagda ytor på innergården Byte av läckande ventiler på värmeledning i källaren

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021	OVK - Ventilationskontroll Målning av vindskivor och taksprång. Målning av källarutrymmen.

2022	Ompnutsning av fasaden i markplan. Översyn av samtliga golv i källaren.
2023	Justering av taktegel. Översyn av samtliga termostatventiler.
2024	Fasadtvätt på fastigheten Översyn av låssystemet Översyn av lägenhetsdörrar

Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad. I budget för 2021 ingår 92 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen har beslutat att **INTE** höja månadsavgifterna för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 659 kr/m² för år 2021.

Medlemsinformation

Av föreningens 12 medlemslägenheter har under året en överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 15. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 15.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	635	663	659	665	664
Rörelseresultat i tkr	140	91	-123	147	37
Resultat efter finansiella poster i tkr	127	82	-130	143	29
Balansomslutning i tkr	2 779	2 627	2 553	2 708	
Soliditet %	43,8	41,6	39,5	42,1	38,9
Årsavgift/kvm* i kr	659	659	659	659	659
Driftskostnad/kvm i kr	328	327	341	341	327
Räntekostnad/kvm i kr	17	13	11	8	12
Bankskuld/kvm i kr	1 384	1 409	1 431	1 454	1 477

*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. 2019 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	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	34 210	89 083	887 288	81 582
Vinstdisp enl. Stämmobeslut			81 582	- 81 582
Innevarande års avs/disp		83 000	-83 000	
Årets resultat				126 548
Belopp Vid årets slut	34 210	172 083	885 870	126 548

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	89 083
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	83 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>0</u>
Fondbehållning vid årets slut:	172 083

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	885 870
Årets resultat	<u>126 548</u>
Summa	1 012 418

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning 1 012 418

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



RESULTATRÄKNING		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	634 659	662 562
Summa rörelseintäkter		634 659	662 562
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-314 260	-313 351
Övriga externa kostnader	Not 4	-65 567	-57 351
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-102 279
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-52 718	-37 126
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-62 045	-61 485
Summa rörelsekostnader		-494 590	-571 592
Rörelseresultat		140 069	90 970
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 218	3 142
Räntekostnader och liknande resultatposter		-16 739	-12 565
Summa finansiella poster		-13 521	-9 423
Årets resultat		126 548	81 547

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

Byggnader och mark

Not 8	1 435 613	1 413 659
	<u>1 435 613</u>	<u>1 413 659</u>

Summa materiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar**

<u>1 435 613</u>	<u>1 413 659</u>
------------------	------------------

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Avräkningskonto HSB

Not 9	91 518	200 501
	4 841	5 465

Aktuell skattefordran

Övriga kortfristiga fordringar

Not 10	32 989	46 396
	<u>42 694</u>	<u>42 739</u>

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar

<u>172 042</u>	<u>295 101</u>
----------------	----------------

Bank

Not 11	1 171 164	918 067
	<u>1 171 164</u>	<u>918 067</u>

Summa kassa och bank**Summa omsättningstillgångar**

<u>1 343 206</u>	<u>1 213 168</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>2 778 820</u>	<u>2 626 827</u>
------------------	------------------

**Balansräkning**

2020-12-31

2019-12-31

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

Insatser	34 210	34 210
Fond för yttre underhåll	172 083	89 083
Summa bundet eget kapital	206 293	123 293

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	885 870	887 288
Årets resultat	126 548	81 582
Summa fritt eget kapital	1 012 418	968 870

Summa eget kapitalNot 12 **1 218 712** **1 092 164****Skulder****Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut	Not 13	1 310 000	860 000
Summa långfristiga skulder		1 310 000	860 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	22 500	489 375
Medlemmarnas inre fond	Not 14	26 136	12 109
Leverantörsskulder		58 137	61 387
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	143 335	111 792
Summa kortfristiga skulder		250 108	674 663

Summa skulder**1 560 108** **1 534 663****Summa eget kapital och skulder****2 778 820** **2 626 827**



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 2 % 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.



Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	632 148	632 148
	Hysesintäkt övrigt	3 000	3 000
	Årsavgift el	19 268	25 684
	Avsatt till inre fond	-25 000	0
	Intäkt andrahandsupplåtelse	1 970	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	2 129	930
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	1 144	800
		634 659	662 562
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-36 041	-16 976
	El	-40 216	-47 712
	Uppvärmning	-105 267	-106 891
	Vatten	-28 026	-35 893
	Renhållning	-17 334	-12 661
	TV, bredband, iptelefoni	-6 113	-6 112
	Obligatoriska besiktningar	0	-195
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-45 803	-40 742
	Försäkringar	-15 368	-14 567
	Fastighetsskatt	-17 148	-16 524
	Övriga driftskostnader	-2 943	-15 078
		-314 260	-313 351
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-8 888	-8 525
	Förvaltningskostnader	-45 581	-38 256
	Kostnader överlåtelse och panter	-2 601	-930
	Föreningsverksamhet	0	-1 100
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-897	-940
	Medlemsavgifter HSB	-7 600	-7 600
		-65 567	-57 351
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll stammar	0	-15 636
	Underhåll tvättstuga	0	-2 875
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-11 075
	Underhåll installationer	0	-11 380
	Underhåll huskropp utvändigt	0	-61 313
		0	-102 279
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-23 000	-23 000
	Övriga arvoden	-22 000	-8 000
	Revisionsarvode	-1 000	0
	Sociala avgifter	-6 718	-6 126
		-52 718	-37 126
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-61 485	-61 485
	Markanläggningar	-560	0
	Summa avskrivningar	-62 045	-61 485



Org Nr: 789200-2465

HSBs brf Netto i Sundsvall

Org nr 789200-2465

Not 8 Byggnader och mark		2020-12-31	2019-12-31		
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		2 983 829	2 983 829		
Ingående anskaffningsvärde mark		22 000	22 000		
Årets investering markanläggning - omlagning av trädgårdsplattor		84 000	0		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		3 089 829	3 005 829		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-1 592 170	-1 530 685		
Årets avskrivningar byggnader		-61 485	-61 485		
Årets avskrivningar markanläggningar		-560	0		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-1 654 216	-1 592 170		
Utgående bokfört värde		1 435 613	1 413 659		
Bokförda värden byggnader					
Bokförda värden mark					
Bokförda värden markanläggningar					
Fastighetsbeteckning: Netto 4					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1943	6 400 000	2 420 000	8 820 000	8 820 000
		6 400 000	2 420 000	8 820 000	8 820 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 13

Not 9 Aktuell skattefordran			
Ovrig Skattefordran		4 841	5 465
		4 841	5 465

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Förutbetald försäkring		16 433	15 368
Förutbetald kabel-TV och bredband		1 602	1 607
Förutbetald HSB		24 639	23 754
		42 674	42 739

Not 11 Bank			
SBAB		1 171 164	918 067
		1 171 164	918 067

Not 12 Eget kapital		Insetser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång		34 210	89 083	887 288	81 582
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	81 582	-81 582
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			83 000	-83 000	
anspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets Resultat					126 548
Belopp vid årets utgång		34 210	172 083	885 870	126 548

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank		1,15%	2023-11-24	472 500	22 500
Swedbank		1,20%	2024-11-25	860 000	0
				1 332 500	22 500

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **1 310 000**
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 90 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 1 220 000

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	2 038 600	2 038 600
Summa ställda säkerheter	2 038 600	2 038 600

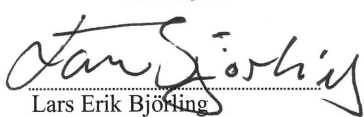
Not 14 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	12 109	26 515
Avsättning	25 000	0
Uttag	-10 973	-14 406
	26 136	12 109

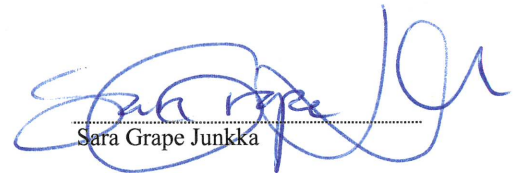
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

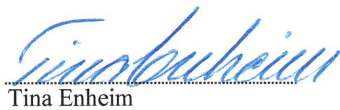
Upplupna löner och arvoden	53 000	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	21 309	0
Upplupna räntekostnader	2 378	1 022
Upplupen fastighetsförvaltning	8 500	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	58 148	57 730
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	53 040
	143 335	111 792

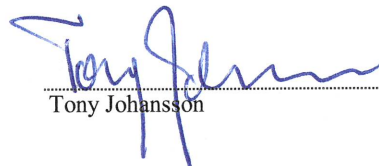
Sundsvall 29/3 2021


Lars Erik Björking


Roland Vigen


Sara Grape Junkka


Tina Enheim


Tony Johansson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-13


Per Anders Svensson

Revisor vald av föreningsstämman


Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Netto i Sundsvall, org.nr. 789200-2465

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Netto i Sundsvall för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den tryckta versionen av detta dokument. (Årsredovisningen återfinns på sidorna 7-12).

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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.

Handwritten signature

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 Netto i Sundsvall 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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 fortlopande 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:


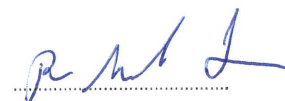
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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.

Sundsvall den 13/4 2021

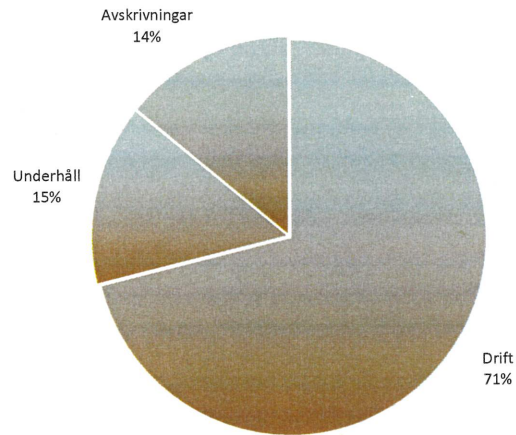
 

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Av föreningen vald revisor



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

