



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Druvan i Nybro med säte i Kalmar org.nr. 732400-0566 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen bildades 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-05-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna:

Byggnad/Fastighet	Nybyggnadsår
Druvan 4	1966 och 1968
Druvan 5	1967 och 1968

Totalt 2 objekt

Samtliga i Nybro kommun. Fastigheten Nybro Druvan 4 ägs av föreningen. Fastigheten Nybro Druvan 5 ägs av föreningen. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Kalmar Län. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
59	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5435
1	garageplatser	24
Totalt 60 objekt		5459

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 3 rok, 41 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jonny Andersson	Ordförande	2021-01-01	
Karl-Axel Lindblad	Ledamot	2017-04-01	
Ingegerd Karlsson	Ledamot	2021-01-01	
Stig Allan Johansson	Ledamot	2021-01-01	
Pia Gustavsson	Ledamot	2021-01-01	
Monica Bohl	Ledamot	2017-04-01	
Ann-Christine Quist Karlsson	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2018-04-25	
Lars Ammert	Suppleant	2021-01-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jonny Andersson, Karl-Axel Lindblad, Stig-Allan Johansson, Monica Bohl, Lars Ammert.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Karl-Axel Lindblad, Jonny Andersson, Monica Bohl.

Firman tecknas enligt ovan av två i föreningen.

Revisorer har varit: Lennart Jonsson med Peter Köppen som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Jan-Olof Johansson (ordförande), Ann Jonsson samt Karin Ögersten Andersson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-15. På stämman deltog 27 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2021-01-01 med +2,5%.

En förändring av årsavgiften med +2,5% per 2022-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2021-08-24.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Årtal	Ändamål
2011	Byte fönster
2012	Nytt traktorgarage
2013	Borttagning av oljepannor
2014	Nya vikportar till garage
2016	Ny asfalt längs Smålandsgatan Ny undercentral för värme och vatten Nytt cykelförråd vid Smålandsgatan 35:s garage
2017	Kontroll av avloppsrör bör hålla 10-15 år Högtrycksspolning av samtliga köksavlopp samt dagvattenledningar
2018	Föreningen har åtgärdat fogar på fasadtegelväggar
2019	Målning av samtliga träfasader Montering av nya stamventiler för värme i samtliga kulvertbrunnar Energideklaration
2020	Radonmätning
2021	Anlagt Boulebana på en innegårdarna

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2022	Installation av värmepumpar och styrreglering av värme till varje lägenhet

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 80 och under året har det tillkommit 7 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 82.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	140	129	89	112	94
Skuldsättning, kr/kvm	402	454	500	172	210
Räntekänslighet, %	1	1	1	0	0
Energikostnad, kr/kvm	166	160	164	156	155
Driftskostnad, kr/kvm	391	388	411	365	355
Årsavgifter, kr/kvm	592	577	563	547	521
Totala intäkter, kr/kvm	594	585	568	536	510
Nettoomsättning, tkr	3 226	3 181	3 087	2 913	2 772
Resultat efter finansiella poster, tkr	625	414	-531	329	158
Soliditet, %	56	50	42	65	59

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? 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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	758 600	0	0	758 600
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	841 649	0	127 322	968 971
S:a bundet eget kapital, kr	1 600 249	0	127 322	1 727 571
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 202 283	414 458	-127 322	1 489 419
Årets resultat, kr	414 458	-414 458	624 530	624 530
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 616 741	0	497 208	2 113 949
S:a eget kapital, kr	3 216 990	0	624 530	3 841 520

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 177 000 kr samt ianspråktagande skett med 49 678 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 616 741
Årets resultat, kr	624 530
Reservation till underhållsfond, kr	-177 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	49 678
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 113 949

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 113 949

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 225 860	3 180 654
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 225 860	3 180 654
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-2 127 770	-2 110 014
Underhåll enligt plan	Not 4	-49 678	-199 958
Övriga externa kostnader	Not 5	-179 239	-193 249
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-132 209	-145 694
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-86 763	-86 763
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 575 659	-2 735 678
RÖRELSERESULTAT		650 201	444 976
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		7 109	6 138
Räntekostnader och liknande resultatposter		-32 780	-36 656
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-25 671	-30 518
ÅRETS RESULTAT		624 530	414 458



BALANSRÄKNING

		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	4 024 336	4 111 099
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		4 024 336	4 111 099
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		4 024 836	4 111 599
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		9 176	0
Avräkningskonto HSB		742 289	830 448
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	251 030	157 833
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 002 495	988 281
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	1 800 000	1 400 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		1 800 000	1 400 000
Summa omsättningstillgångar		2 802 495	2 388 281
SUMMA TILLGÅNGAR		6 827 331	6 499 880

BALANSRÄKNING

	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	758 600	758 600
Fond för yttre underhåll	968 971	841 649
Summa bundet eget kapital	1 727 571	1 600 249
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 489 419	1 202 283
Årets resultat	624 530	414 458
Summa fritt eget kapital	2 113 948	1 616 741
Summa eget kapital	3 841 519	3 216 990
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 273 000	2 468 314
Summa långfristiga skulder	273 000	2 468 314
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	1 913 000	0
Medlemmarnas inre fond	Not 13 153 958	219 971
Leverantörsskulder	217 815	174 719
Aktuell skatteskuld	Not 14 7 235	9 844
Övriga kortfristiga skulder	Not 15 1 367	1 367
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 419 436	408 675
Summa kortfristiga skulder	2 712 811	814 576
Summa skulder	2 985 811	3 282 890
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 827 331	6 499 880

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 20 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 30 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till
Förändring jämfört med föregående år

1 812 tkr
0 tkr

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	3 216 444	3 138 204
Intäkt andrahandsupplåtelse	4 656	7 009
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	4 760	5 441
Övriga primära intäkter och ersättningar	0	30 000
	3 225 860	3 180 654
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-30 666	-88 277
El	-56 566	-123 789
Uppvärmning	-701 643	-607 571
Vatten	-143 526	-137 801
Renhållning	-97 105	-82 991
TV, bredband, iptelefoni	-148 844	-144 420
Obligatoriska besiktningar	-980	-11 280
Serviceavtal	-1 191	-7 659
Förvaltningskostnader	-799 701	-769 527
Försäkringar	-56 952	-48 407
Fastighetsskatt	-86 081	-84 311
Övriga driftskostnader	-4 515	-3 981
	-2 127 770	-2 110 014
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll bostäder	-3 473	0
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-3 044
Underhåll installationer	-10 588	-36 103
Underhåll huskropp utvändigt	0	-142 065
Underhåll tak	0	-2 267
Underhåll mark och utemiljö	-17 500	0
Underhåll övrigt	-18 117	-16 479
	-49 678	-199 958
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 750	-7 500
Övriga förvaltningskostnader	-132 712	-130 773
Kostnader överlåtelse och panter	-6 419	-6 602
Föreningsverksamhet	-600	-900
Kontorsutrustning och -material	-1 057	-1 727
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-1 446
Konsulter	0	-9 250
Förbrukningsinventarier	0	-9 989
Medlemsavgifter HSB	-24 233	-24 083
Stämma och styrelse	-2 468	-979
	-179 239	-193 249
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	Inga	Inga
Arvode till styrelsen	-64 450	-70 400
Vicevärdsarvode	-40 800	-40 800
Övriga arvoden	-6 450	-10 850
Övriga personalkostnader	-1 000	-1 000
Revisionsarvode	-3 500	-3 500
Sociala avgifter	-16 009	-19 144
	-132 209	-145 694
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-62 888	-62 888
Markanläggningar	-23 875	-23 875
	-86 763	-86 763

2021-12-31 2020-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2086

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 636 612	8 636 612
Ingående anskaffningsvärde mark	295 849	295 849
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	716 250	716 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 648 711	9 648 711

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-5 418 237	-5 355 349
Årets avskrivningar byggnader	-62 888	-62 888
Ingående avskrivningar markanläggningar	-119 375	-95 500
Årets avskrivningar markanläggningar	-23 875	-23 875
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 624 375	-5 537 612

Utgående redovisat värde

4 024 336 4 111 099

Redovisade värden byggnader

3 155 487 3 218 375

Redovisade värden mark

295 849 295 849

Redovisade värden markanläggningar

573 000 596 875

Fastighetsbeteckning: Druvan 4

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1967	23 800 000	6 600 000	30 400 000	30 400 000
		23 800 000	6 600 000	30 400 000	30 400 000

Ställda säkerheter

2021-12-31 2020-12-31

Fastighetsinteckning

5 003 400 5 003 400

varav i eget förvar

-1 833 400 -1 833 400

Summa ställda säkerheter

3 170 000 3 170 000

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500 500

500 500

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna räntointäkter

675 525

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

250 355 157 308

251 030 157 833

Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,45%	2022-03-01	1 800 000	1 400 000
			1 800 000	1 400 000

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,45%	2022-07-30	1 910 000	40 000
Stadshypotek AB	1,13%	2023-09-30	276 000	3 000
			2 186 000	43 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

273 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

3 000

Lån som ska konverteras inom ett år

1 910 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

1 913 000

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,41%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

172 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

1 971 000

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

0

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

2021-12-31 2020-12-31

Not 13 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	219 971	285 517
Uttag	-66 013	-65 547
	<u>153 958</u>	<u>219 971</u>

Not 14 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	4 164	9 841
Slutskatteskuld föregående år	3 071	3
	<u>7 235</u>	<u>9 844</u>

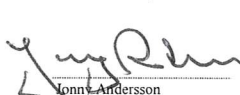
Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	1 020	1 020
Arbetsgivaravgifter	347	347
	<u>1 367</u>	<u>1 367</u>

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	103 725	93 572
Upplupna räntekostnader	5 396	6 015
Upplupen revision	10 000	8 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	298 134	273 195
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 181	27 893
	<u>419 436</u>	<u>408 675</u>

Nybro 21/5 2022



Jonny Andersson



Ingegerd Karlsson



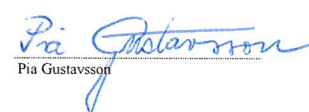
Ann-Christine Quist Karlsson



Karl-Axel Lindblad



Monica Bohl

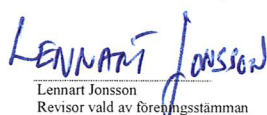


Pia Gustavsson



Stig Allan Johansson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-05-03



Lennart Jonsson
Revisor vald av föreningsstämman



Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Druvan i Nybro, org.nr. 732400-0566

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Druvan i Nybro för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 2021 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, 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.

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 i Nybro för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31 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 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.

Nybro den 3 / 5 2022



Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Lennart Jonsson
Av föreningen vald revisor