

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Skogvaktaren i Osby får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 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 medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Osby.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1947 på fastigheten Skogvaktaren 10 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Klockaregatan 10 A-D.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	3	111
2	20	1 107
4	2	170
	25	1 388
Lokaler, hyresrätt	7	239
Parkeringsplatser	13	

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-10, varvid 5 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Björn Blomberg	ordförande	vald till 2022
Krystina Eriksson	vice ordförande	vald till 2021
Håkan Persson	sekreterare, ledamot utsedd av HSB Skåne	
Inger Johansson	styrelseledamot	vald till 2022
Oscar Sahlin	styrelseledamot	vald till 2021

Av föreningen vald revisor har varit Mikael Persson, suppleant Lars Persson samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Gunnel Andersson och Ingalill Svensson med Gunnel Andersson som sammankallande.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Vattenfall	elavtal
EON	elavtal, nät
Fjärrvärme i Osby	uppvärmning med fjärrvärme
Com Hem	kabel-TV
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

Ac

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Föreningen har tillsammans med Osby Stadsnät och IP Only dragit in fibernät till en fast punkt i fastigheten.

I föreningens avtal med HSB Skåne ingår teknisk och ekonomisk förvaltning, vicevårdsuppdrag, städning, SBA (systematiskt brandskydd) samt jouranmälan för felanmälan och störningsjour.

Energibesiktning är utförd av HSB Skåne år 2018
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) är utförd år 2020
Radonmätning utförd år 2014-2015

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 8 oktober 2020 av representanter för styrelsen och underhållsplanerare från HSB Skåne. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen, som föreningen köper från HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

Underhåll

Under året har föreningen påbörjat en ventilationsöversyn.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Ombyggnad av hela fastigheten utförd år 1989

Byggnation av miljöhus år 2007

Ombyggnad av hiss utförd år 2010

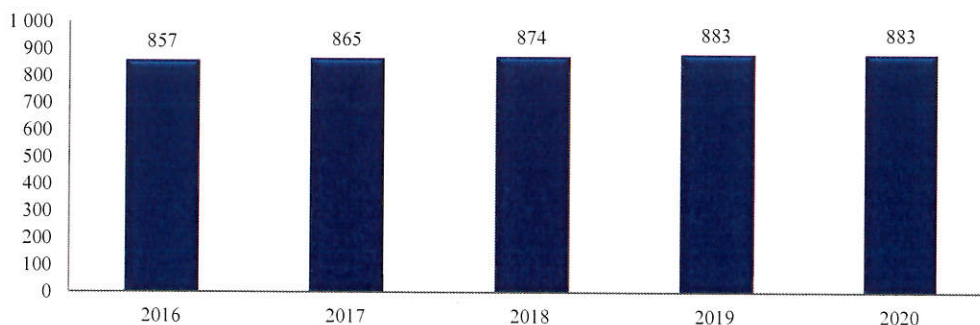
Indragning av fiber utförd år 2017

Inom de närmsta åren planerar styrelsen för ett stambyte.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 883 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2021 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov men styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 1% och att avsluta avsättningen till inre fonden fr o m 2021-01-01.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 3 784 786 kr. Under året har föreningen amorterat 120 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 32 år. *Ab*



Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	25
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	5
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	25

Under året har, baserat på kontraktsdatum, fem bostadsrätter överlåtits (förra året överläts en bostadsrätt). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	1 304	1 294	1 282	1 272
Resultat efter finansiella poster, tkr	202	218	77	-39
Eget kapital, tkr	2 062	1 860	1 641	1 564
Taxeringsvärde, tkr	8 139	8 139	6 253	6 253
-varav byggnad, tkr	6 652	6 652	5 245	5 245
Soliditet	33%	30%	27%	26%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	883	883	874	865
Hysesintäkt lokal/m ² lokalyta	355	335	331	325
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	2 727	2 813	2 900	2 986
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	47	55	57	58
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	47%	48%	64%	66%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	30	21	9	10
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	12	5	35	104
Avskrivning/m ² byggnadsyta	66	44	97	94

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	24 925	0	702 019	914 367	218 277	1 859 587
Balanseras i ny räkning				218 277	-218 277	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			49 000	-49 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-18 750	18 750		0
Årets resultat					202 387	202 387
Belopp vid årets utgång	24 925	0	732 269	1 102 393	202 387	2 061 974

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	1 132 643
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-49 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	18 750
Årets resultat	202 387
Summa till stämmans förfogande	1 304 780

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 304 780
-------------------------	-----------

At

**Resultaträkning**

Not 1	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
-------	--------------------------	--------------------------

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	<u>1 303 511</u>	<u>1 294 198</u>
Summa rörelseintäkter		1 303 511	1 294 198

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-857 847	-855 326
Övriga externa kostnader	Not 4	-31 014	-42 831
Underhåll enligt plan	Not 5	-18 750	-8 663
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-16 002	-21 999
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	<u>-111 587</u>	<u>-71 332</u>
Summa rörelsekostnader		-1 035 200	-1 000 151

Rörelseresultat

	268 311	294 047
--	----------------	----------------

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 733	2 066
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-67 657</u>	<u>-77 837</u>
Summa finansiella poster		-65 924	-75 771

Årets resultat

	202 387	218 277
--	----------------	----------------

Tilläggsupplysning

Årets resultat		202 387	218 277
Reservering till fond för yttre underhåll		-49 000	-35 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		18 750	8 663
Överföring till balanserat resultat		172 137	191 940

At

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

Byggnader och mark

Not 8	5 182 115	5 293 702
	<u>5 182 115</u>	<u>5 293 702</u>

*Summa materiella anläggningstillgångar**Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

*Summa finansiella anläggningstillgångar***Summa anläggningstillgångar**

5 182 615	5 294 202
------------------	------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Hyres- och avgiftsfordringar

0	-1 162
---	--------

Kundfordringar

0	1 162
---	-------

Avräkningskonto HSB

8 352	6 676
-------	-------

Aktuell skattefordran

Not 10	1 161	1 161
--------	-------	-------

Övriga kortfristiga fordringar

1 257	1 257
-------	-------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11	8 204	25 567
--------	-------	--------

Summa kortfristiga fordringar

<u>18 974</u>	<u>34 661</u>
---------------	---------------

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 12	300 000	300 000
--------	---------	---------

Summa kortfristiga placeringar

<u>300 000</u>	<u>300 000</u>
----------------	----------------

Kassa och bank

Bank

Not 13	705 363	514 940
--------	---------	---------

Summa kassa och bank

<u>705 363</u>	<u>514 940</u>
----------------	----------------

Summa omsättningstillgångar

1 024 337	849 601
------------------	----------------

Summa tillgångar

6 206 952	6 143 803
------------------	------------------

At

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	24 925	24 925
Fond för yttre underhåll	732 269	702 019
Summa bundet eget kapital	757 194	726 944

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 102 393	914 367
Årets resultat	202 387	218 277
Summa fritt eget kapital	1 304 780	1 132 643

Summa eget kapital

2 061 974	1 859 587
------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	3 664 786	0
Summa långfristiga skulder		3 664 786	0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		120 000	3 904 786
Medlemmarnas inre fond	Not 15	146 861	158 265
Leverantörsskulder		63 334	53 691
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	149 997	167 473
Summa kortfristiga skulder		480 192	4 284 215

Summa skulder

4 144 978	4 284 215
------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

6 206 952	6 143 803
------------------	------------------

At



Kassaflödesanalys	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	268 311	294 047
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	111 587	71 332
	<u>379 898</u>	<u>365 379</u>
Erhållen ränta	1 765	2 136
Erlagd ränta	-74 529	-78 263
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>307 134</u>	<u>289 252</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	17 331	-11 959
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-12 365	-13 159
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>312 100</u>	<u>264 134</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-120 000	-120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-120 000</u>	<u>-120 000</u>
Årets kassaflöde	192 100	144 134
<i>Likvida medel vid årets början</i>	821 616	677 482
<i>Likvida medel vid årets slut</i>	<u>1 013 715</u>	<u>821 616</u>
	<u>192 100</u>	<u>144 134</u>

A0

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer****Regelverk för årsredovisningar**

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

Redovisningsvaluta

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:

5 - 95 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier:

5 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. Hanteringen bör beaktas vid jämförelser mot föregående år. 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.

I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

2 228 Tkr

Ag



Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 225 356	1 225 356
	Hysesintäkt lokaler	68 383	80 004
	Hysesintäkt garage och bilplatser	5 040	5 220
	Avsatt till inre fond	0	-17 544
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	4 732	1 162
		1 303 511	1 294 198
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-15 712	-64 601
	El	-62 661	-58 412
	Uppvärmning	-247 652	-221 965
	Vatten	-86 744	-74 442
	Renhållning	-39 532	-38 887
	TV, bredband, iptelefoni	-12 842	-12 810
	Hissar serviceavtal & besiktning	-2 370	-3 174
	Förvaltningskostnader	-339 858	-338 525
	Försäkringar	-15 538	-14 982
	Fastighetsskatt	-27 483	-27 483
	Övriga driftskostnader	-7 455	-45
		-857 847	-855 326
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 900	-9 400
	Övriga förvaltningskostnader	-3 960	-2 798
	Kostnader överlåtelse och panter	-5 332	-1 536
	Föreningsverksamhet	0	-4 350
	Kontorsutrustning och -material	-148	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 336	0
	Konsulter	0	-14 390
	Medlemsavgifter HSB	-8 500	-8 500
	Stämma och styrelse	0	-695
	Kundförluster m m	1 162	-1 162
		-31 014	-42 831
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll installationer	-18 750	0
	Underhåll balkonger	0	-8 663
		-18 750	-8 663
Not 6	Personalkostnader		
	Medelantal anställda har varit 0 personer.		
	Arvode till styrelsen	-11 200	-15 600
	Revisionsarvode	-2 500	-2 500
	Sociala avgifter	-2 302	-3 899
		-16 002	-21 999
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-106 857	-71 332
	Markanläggningar	-4 730	0
		-111 587	-71 332

Ac

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

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2108.

	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Nyttjande- period	Redov. värde 2020-12-31
Urspr. byggnad (komp. indelad)	9 576 654	-3 711 155	-106 857	1989-2108	5 758 642
Ursprunglig mark	27 500				27 500
Markanläggningar	94 500	-9 460	-4 730	2018-2038	80 310
Byggnader	9 698 654	-3 720 615	-111 587		5 866 452

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader				9 576 654	9 576 654
Ingående anskaffningsvärde mark				27 500	27 500
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar				94 500	94 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				9 698 654	9 698 654

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader				-3 711 155	-3 644 558
Årets avskrivningar byggnader				-106 857	-66 597
Ingående avskrivningar markanläggningar				-9 460	-4 725
Årets avskrivningar markanläggningar				-4 730	-4 735
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan				-3 832 202	-3 720 615

Nedskrivning byggnader				-644 077	-684 337
------------------------	--	--	--	----------	----------

Utgående redovisat värde				5 222 375	5 293 702
---------------------------------	--	--	--	------------------	------------------

Redovisade värden byggnader				5 114 565	5 181 162
Redovisade värden mark				27 500	27 500
Redovisade värden markanläggningar				80 310	85 040

Fastighetsbeteckning: Skogvaktaren 10

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1989	6 400 000	1 301 000	7 701 000	7 701 000
Lokaler		252 000	186 000	438 000	438 000
		6 652 000	1 487 000	8 139 000	8 139 000

Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	8 482 000	8 482 000
varav i eget förvar	-2 222 000	-2 222 000
Summa ställda säkerheter	6 260 000	6 260 000

A0



Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav				
Medlemsandel HSB			500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>
Not 10 Aktuell skattefordran				
Övrig Skattefordran			1 161	1 161
			<u>1 161</u>	<u>1 161</u>
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Förutbetald försäkring			3 922	3 772
Förutbetald el, värme, vatten, renhållning			0	9 981
Förutbetald kabel-TV och bredband			3 223	0
Upplupna ränteintäkter			79	111
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			980	11 703
			<u>8 204</u>	<u>25 567</u>
Not 12 Kortfristiga placeringar				
		Räntesats	Konv.datum	
Placering HSB 3 mån		0,50%	2021-03-12	
				300 000
				<u>300 000</u>
				<u>300 000</u>
Not 13 Bank				
Sparbanken Skåne transaktionskonto			705 363	514 940
			<u>705 363</u>	<u>514 940</u>
Not 14 Skulder till kreditinstitut				
				Nästa års
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	amortering
Sparbanken Skåne 5379-8518	1,29%	2024-08-10	3 784 786	120 000
			<u>3 784 786</u>	<u>120 000</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				3 664 786
Nästa års amortering av långfristig skuld				120 000
Lån som ska konverteras inom ett år				0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				<u>120 000</u>
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,29%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				480 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				3 184 786
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej
Not 15 Medlemmarnas inre fond				
Ingående värde			158 265	162 542
Avsättning			0	17 544
Uttag			-11 404	-21 820
			<u>146 861</u>	<u>158 265</u>

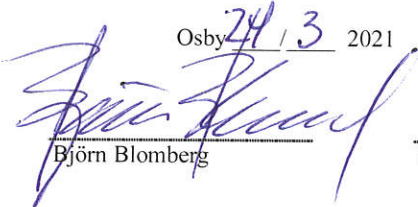
A-o



Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	33 250	39 611
Upplupna räntekostnader	0	6 872
Upplupen revision	20 425	9 400
Förutbetalda årsavgifter och hyror	96 322	100 965
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	10 625
	149 997	167 473

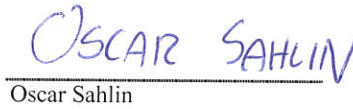
Osby 24.3 2021


Björn Blomberg


Håkan Persson


Inger Johansson


Krystyna Eriksson


Oscar Sahlin

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-01



Mikael Persson
Revisor vald av föreningsstämman



Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Skogvaktaren i Osby, org.nr. 737000-1591

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skogvaktaren i Osby 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. *AB*

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 Skogvaktaren i Osby för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 tryggnads 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.

Osby den 1/4 - 2021



Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Mikael Persson
Av föreningen vald revisor