

# ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Brf Skogvaktaren i Osby

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Skogvaktaren i Osby får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

### 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 <sup>2</sup>
1	3	111
2	20	1 107
4	2	170
	<b>25</b>	<b>1 388</b>
Lokaler, hyresrätt	7	239
Parkeringsplatser	13	


##### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2021-05-25, varvid 5 röstberättigade medlemmar deltog.

##### Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Björn Blomberg	ordförande	vald till 2022
Krystina Eriksson	vice ordförande	vald till 2023
Håkan Persson	sekreterare, ledamot utsedd av HSB Skåne	
Inger Johansson	styrelseledamot	vald till 2022
Oscar Sahlin	styrelseledamot	vald till 2023

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
Tele2	kabel-TV
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

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  
Radonmätning utförd år 2014-2015  
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) är utförd år 2020

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 18 oktober 2021 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 satt in en ny torktumlare.

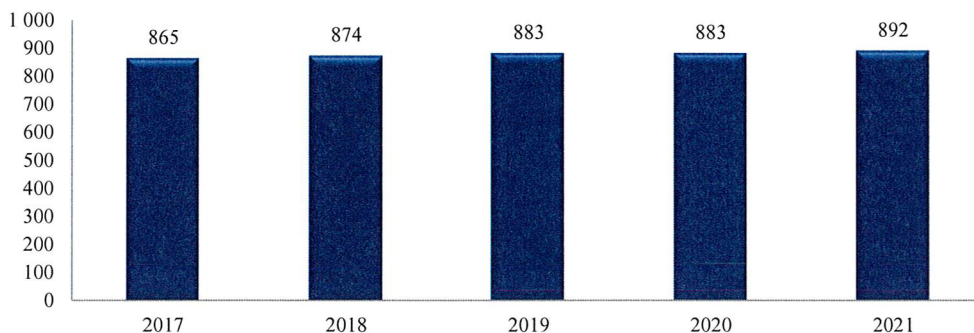
De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:  
Ombyggnad av hela fastigheten utförd år 1989  
Byggnation av miljöhus år 2007  
Ombyggnad av hiss utförd år 2010  
Indragning av fiber utförd år 2017

De närmsta åren planerar styrelsen för följande större underhåll:  
Ventilation planeras år 2022.  
Relining av stamledningar ev. stambyte planeras år 2025.

## Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 891,83 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Den för år 2022 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov på 1,6% och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna samt hyran för p-platser med 2% fr o m 2022-01-01.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 3 664 786 kr. Under året har föreningen amorterat 120 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 31 år.

## Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	25
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	3
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	25

Under året har, baserat på kontraktsdatum, tre bostadsrätter överlåtits (förra året överläts fem bostadsrätter). 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

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	1 301	1 304	1 294	1 282
Resultat efter finansiella poster, tkr	26	202	218	77
Eget kapital, tkr	2 087	2 062	1 860	1 641
Taxeringsvärde, tkr	8 139	8 139	8 139	6 253
-varav byggnad, tkr	6 652	6 652	6 652	5 245
Soliditet, %	34%	33%	30%	27%
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta bostäder	892	883	883	874
Hysesintäkt lokal/m <sup>2</sup> lokalyta	360	355	335	331
Bankskuld/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	2 640	2 727	2 813	2 900
Räntekostnad/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	36	47	55	57
Räntekänslighet, %	3%	3%	3%	3%
Belåningsgrad (skuld/tax-värde), %	45%	47%	48%	64%
Avskrivning/m <sup>2</sup> byggnadsyta	69	69	44	97
Sparande/m <sup>2</sup> byggnadsyta	112	205	183	180
Energikostnad/m <sup>2</sup> byggnadsyta	248	244	218	224

AV

**Förändring i eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	24 925	0	732 269	1 102 393	202 387	2 061 974
Balanseras i ny räkning				202 387	-202 387	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			51 000	-51 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-45 081	45 081		0
Årets resultat					25 512	25 512
Belopp vid årets utgång	24 925	0	738 188	1 298 861	25 512	2 087 486

**Resultatdisposition****Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	1 304 780
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-51 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	45 081
Årets resultat	25 512
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>1 324 373</b>

**Styrelsen föreslår följande disposition**

Balanseras i ny räkning	1 324 373
-------------------------	-----------

AV



<b>Resultaträkning</b>		<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 301 064	1 303 511
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 800	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 304 864</b>	<b>1 303 511</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 015 655	-857 847
Underhåll enligt plan	Not 5	-45 081	-18 750
Övriga externa kostnader	Not 6	-44 002	-31 014
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-14 968	-16 002
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-111 585	-111 587
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 231 291</b>	<b>-1 035 200</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>73 573</b>	<b>268 311</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 952	1 733
Räntekostnader och liknande resultatposter		-50 013	-67 657
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-48 061</b>	<b>-65 924</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>25 512</b>	<b>202 387</b> <i>AO</i>

**Balansräkning** **2021-12-31** **2020-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 9	5 070 530	5 182 115
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>5 070 530</u>	<u>5 182 115</u>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>

**Summa anläggningstillgångar****5 071 030** **5 182 615****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB		872	8 352
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	5 022	2 418
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	9 450	8 204
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>15 344</u>	<u>18 974</u>

*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	700 000	300 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>700 000</u>	<u>300 000</u>

*Kassa och bank*

Bank	Not 14	385 332	705 363
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>385 332</u>	<u>705 363</u>

**Summa omsättningstillgångar****1 100 676** **1 024 337****Summa tillgångar****6 171 706** **6 206 952**

AO



**Balansräkning** **2021-12-31** **2020-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	24 925	24 925
Fond för yttre underhåll	738 188	732 269
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>763 113</b>	<b>757 194</b>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	1 298 861	1 102 393
Årets resultat	25 512	202 387
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 324 373</b>	<b>1 304 780</b>

**Summa eget kapital****2 087 486** **2 061 974****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 15	3 544 786	3 664 786
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 544 786</b>	<b>3 664 786</b>

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut		120 000	120 000
Medlemmarnas inre fond	Not 16	140 030	146 861
Leverantörsskulder		57 829	63 334
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	4 570	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	217 004	149 997
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>539 434</b>	<b>480 192</b>

**Summa skulder****4 084 220** **4 144 978****Summa eget kapital och skulder****6 171 706** **6 206 952**

AD





<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Rörelseresultat	73 573	268 311
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	111 585	111 587
	<u>185 158</u>	<u>379 898</u>
Erhållen ränta	1 952	1 765
Erlagd ränta	-50 013	-74 529
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b> (före förändring av rörelsekapital)	<u>137 097</u>	<u>307 134</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 850	17 331
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	59 242	-12 365
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<u>192 489</u>	<u>312 100</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-120 000	-120 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<u>-120 000</u>	<u>-120 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>72 489</b>	<b>192 100</b>
<i>Likvida medel vid årets början</i>	1 013 715	821 616
<i>Likvida medel vid årets slut</i>	1 086 204	1 013 716
	<u>72 489</u>	<u>192 100</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Skåne in i de likvida medlen. *AO*

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

### 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:	10 - 120 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. 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

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

AO



## Noter

Not 2	Nettoomsättning	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 237 644	1 225 356
	Hysesintäkt lokaler	53 197	68 383
	Hysesintäkt garage och bilplatser	6 180	5 040
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	4 043	4 732
		<u>1 301 064</u>	<u>1 303 511</u>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Ovrigt	3 800	0
		<u>3 800</u>	<u>0</u>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-155 392	-15 712
	El	-61 275	-62 661
	Uppvärmning	-258 954	-247 652
	Vatten	-83 071	-86 744
	Renhållning	-41 944	-39 532
	TV, bredband, iptelefoni	-12 902	-12 842
	Hissar serviceavtal & besiktning	0	-2 370
	Förvaltningskostnader	-356 201	-339 858
	Försäkringar	-15 872	-15 538
	Fastighetsskatt	-27 483	-27 483
	Ovriga driftskostnader	-2 561	-7 455
		<u>-1 015 655</u>	<u>-857 847</u>
<b>Not 5</b>	<b>Underhåll enligt plan</b>		
	Underhåll tvättstuga	-45 081	0
	Underhåll installationer	0	-18 750
		<u>-45 081</u>	<u>-18 750</u>
<b>Not 6</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Externt revisionsarvode	-10 275	-9 900
	Övriga förvaltningskostnader	-1 379	-3 960
	Kostnader överlåtelse och panter	-4 795	-5 332
	Föreningsverksamhet	-4 488	0
	Kontorsutrustning och -material	0	-148
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-5 566	-4 336
	Medlemsavgifter HSB	-8 500	-8 500
	Stämma och styrelse	-9 000	0
	Kundförluster m m	0	1 162
		<u>-44 002</u>	<u>-31 014</u>
<b>Not 7</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	Medelantal anställda har varit 0		
	Arvode till styrelsen	-10 000	-11 200
	Revisionsarvode	-3 000	-2 500
	Sociala avgifter	-1 968	-2 302
		<u>-14 968</u>	<u>-16 002</u>
<b>Not 8</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	-106 861	-106 857
	Markanläggningar	-4 724	-4 730
		<u>-111 585</u>	<u>-111 587</u>

A0



**Not 9 Byggnader och mark 2021-12-31 2020-12-31**

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 2021-12-31
Urspr. byggnad (komp. indelad)	9 576 654	-3 858 272	-147 116	1989-2108	5 571 266
Ursprunglig mark	27 500				27 500
Markanläggningar	94 500	-14 190	-4 724	2018-2038	75 586
<b>Byggnader</b>	<b>9 698 654</b>	<b>-3 872 462</b>	<b>-151 840</b>		<b>5 674 352</b>

**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
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>9 698 654</b>	<b>9 698 654</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-3 858 272	-3 711 155
Årets avskrivningar byggnader	-147 116	-147 117
Ingående avskrivningar markanläggningar	-14 190	-9 460
Årets avskrivningar markanläggningar	-4 724	-4 730
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-4 024 302</b>	<b>-3 872 462</b>

Nedskrivning byggnader	-603 822	-644 077
------------------------	----------	----------

**Utgående redovisat värde 5 070 530 5 182 115**

Redovisade värden byggnader	4 967 445	5 074 305
Redovisade värden mark	27 500	27 500
Redovisade värden markanläggningar	75 586	80 310

**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
		<b>6 652 000</b>	<b>1 487 000</b>	<b>8 139 000</b>	<b>8 139 000</b>

Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	8 482 000	8 482 000
varav i eget förvar	-2 222 000	-2 222 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>6 260 000</b>	<b>6 260 000</b>

**Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Medlemsandel HSB	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 11 Övriga kortfristiga fordringar**

Skattekonto	3 861	1 257
Övrig skattefordran	1 161	1 161
	<b>5 022</b>	<b>2 418</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalad försäkring		3 983	3 922
Förutbetalad kabel-TV och bredband		3 234	3 223
Upplupna ränteintäkter		501	79
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 732	980
		<u>9 450</u>	<u>8 204</u>

**Not 13 Kortfristiga placeringar**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,50%	2022-03-12	300 000	300 000
Placering HSB 3 mån	0,50%	2022-01-16	400 000	0
			<u>700 000</u>	<u>300 000</u>

**Not 14 Bank**

Sparbanken Skåne transaktionskonto		385 332	705 363
		<u>385 332</u>	<u>705 363</u>

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Skåne AB	1,29%	2024-08-10	3 664 786	120 000
			<u>3 664 786</u>	<u>120 000</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				<b>3 544 786</b>
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				3 064 786
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0

**Not 16 Medlemmarnas inre fond**

Ingående värde		146 861	158 265
Uttag		-6 831	-11 404
		<u>140 030</u>	<u>146 861</u>

**Not 17 Övriga kortfristiga skulder**

Övriga kortfristiga skulder		4 570	0
		<u>4 570</u>	<u>0</u>

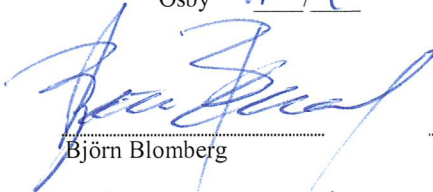
A0




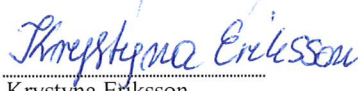
**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

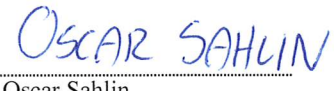
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	38 456	33 250
Upplupen revision	10 200	20 425
Förutbetalda årsavgifter och hyror	97 000	96 322
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	71 348	0
	<u>217 004</u>	<u>149 997</u>


Osby 11/12 2022

  
Björn Blomberg


  
Håkan Persson


  
Krystyna Eriksson

  
Oscar Sahlin

  
Inger Johansson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-04-29

  
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 2021.

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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Skogvaktaren i Osby för räkenskapsåret 2021 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 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.

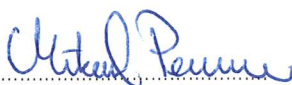
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 29/4- 2022



Alexandra Öng  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Mikael Persson  
Av föreningen vald revisor



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.