



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Brf Skogen i Osby

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Skogen 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 1964 på fastigheten Väktaren 5 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Skogsgatan 8 A-D i Osby.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
2	9	522
3	9	630
4	3	252
5	3	324
	24	1 728
Lokaler, hyresrätt	3	79
Parkeringsplatser	15	

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2021-06-21, varvid 3 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Yvonne Adolfsson	ordförande	vald till 2022
Zerai Telefasasei	vice ordförande	vald till 2023
Sandra Antonsson	sekreterare	vald till 2023
Håkan Persson	ledamot utsedd av HSB Skåne	

Av föreningen vald revisor har varit Ulf Jönsson med Lena Nordh som revisorssuppleant samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av styrelsen.

AO



Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Vattenfall	elavtal
E.ON	elavtal
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.

IP Only har installerat fiber i varje lägenhet. De som vill ha fiber tecknar själva avtal med leverantör.

Beslut finns på att det är tillåtet att sätta upp markiser på balkong men ej fönster. Färgsättning enligt anvisning från styrelsen. Fast förankring av markiser skall godkännas av styrelsen innan montering sker.

PCB-inventering utförd år 2008
OVK, obligatorisk ventilationskontroll, utförd år 2012
Radonmätning utförd år 2017
Energibesiktning utförd av HSB Skåne år 2018

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 8 juli 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 genomfört följande större underhållsåtgärder:
Bytt amatörer i trapphus och källare.
Ny torktumlare.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:
Byte fönster utfört år 1998
Ombyggnad av balkonger utfört år 2006
Renovering av fasader mm utfört år 2013/2014
Byte tak utfört år 2016
Stambyte och badrumsrenovering utfört år 2018

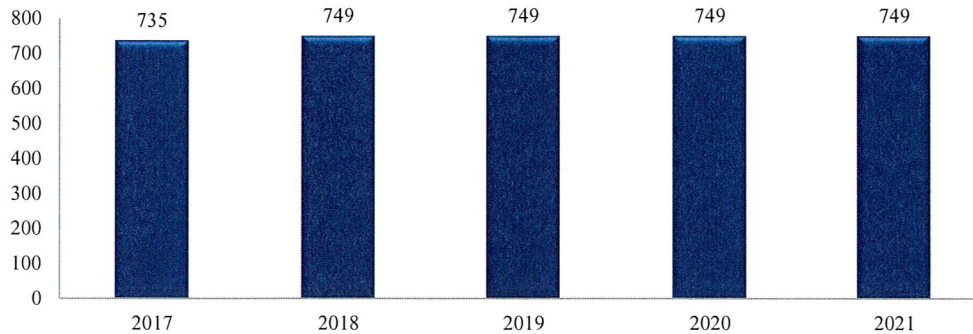
De kommande åren planerar styrelsen för följande åtgärder:
Byte av fjärrvärmecentral planeras år 2022.
Byte av motorvärmeuttag planeras år 2022.
Målning av sophus planeras år 2022. *Ap*



Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 749 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2022 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov men styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 1% fr o m 2022-01-01.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 7 904 305 kr. Under året har föreningen amorterat 152 505 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 52 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	28
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	8
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	30

Under året har, baserat på kontraktsdatum, sex 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	1 298	1 292	1 378	1 300
Resultat efter finansiella poster, tkr	-104	140	-418	417
Eget kapital, tkr	2 461	2 565	2 426	2 843
Taxeringsvärde, tkr	8 613	8 613	8 613	6 050
-varav byggnad, tkr	7 050	7 050	7 050	4 904
Soliditet, %	23%	23%	22%	22%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	749	749	749	749
Hysesintäkt lokal/m ² lokalyta	188	185	101	257
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	4 574	4 663	4 754	4 841
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	97	90	96	30
Räntekänslighet, %	6%	6%	6%	6%
Belåningsgrad (skuld/tax-värde), %	92%	94%	95%	138%
Avskrivning/m ² byggnadsyta	120	122	122	39
Sparande/m ² byggnadsyta	194	200	119	281
Energikostnad/m ² byggnadsyta	205	190	183	179

40



Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	214 090	0	606 111	1 605 371	139 872	2 565 444
Balanseras i ny räkning				139 872	-139 872	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			100 000	-100 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-236 873	236 873		0
Årets resultat					-104 346	-104 346
Belopp vid årets utgång	214 090	0	469 238	1 882 116	-104 346	2 461 098

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	1 745 243
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-100 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	236 873
Årets resultat	-104 346
Summa till stämmans förfogande	1 777 770

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 777 770
-------------------------	-----------

AO

**Resultaträkning**

Not 1

2021-01-01
2021-12-312020-01-01
2020-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	1 298 441	1 292 010
Övriga rörelseintäkter	Not 3	90 702	88 150
Summa rörelseintäkter		1 389 143	1 380 160

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-813 331	-800 189
Underhåll enligt plan	Not 5	-236 873	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-38 908	-38 125
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-24 785	-26 827
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-217 425	-221 106
Summa rörelsekostnader		-1 331 322	-1 086 247

Rörelseresultat**57 821** **293 913****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande poster		5 977	5 267
Räntekostnader och liknande resultatposter		-168 144	-159 308
Summa finansiella poster		-162 167	-154 041

Årets resultat**-104 346** **139 872**

AO

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

Byggnader och mark

Not 9 9 084 590 9 302 015*Summa materiella anläggningstillgångar* 9 084 590 9 302 015*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500*Summa finansiella anläggningstillgångar* 500 500**Summa anläggningstillgångar** 9 085 090 9 302 515**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB

12 771 6 754

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11 5 597 3 056

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 13 740 7 561*Summa kortfristiga fordringar* 32 108 17 371*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

Not 13 1 150 000 1 300 000*Summa kortfristiga placeringar* 1 150 000 1 300 000*Kassa och bank*

Bank

Not 14 480 976 348 871*Summa kassa och bank* 480 976 348 871**Summa omsättningstillgångar** 1 663 084 1 666 242**Summa tillgångar** 10 748 174 10 968 757 ^{AD}

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

Medlemsinsatser	214 090	214 090
Fond för yttre underhåll	469 238	606 111
Summa bundet eget kapital	683 328	820 201

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 882 116	1 605 371
Årets resultat	-104 346	139 872
Summa fritt eget kapital	1 777 770	1 745 243

Summa eget kapital**2 461 098** **2 565 444****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 15	7 745 633	4 278 309
Summa långfristiga skulder		7 745 633	4 278 309

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		158 672	3 778 501
Medlemmarnas inre fond	Not 16	136 041	131 356
Leverantörsskulder		56 410	55 095
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	150	75
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	190 170	159 976
Summa kortfristiga skulder		541 443	4 125 004

Summa skulder**8 287 076** **8 403 313****Summa eget kapital och skulder****10 748 174** **10 968 757**

A0



Kassaflödesanalys	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	57 821	293 913
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	217 425	221 106
	<u>275 246</u>	<u>515 019</u>
Erhållen ränta	5 977	5 096
Erlagd ränta	-168 144	-159 308
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>113 079</u>	<u>360 807</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 720	8 021
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-3 583 561	3 599 337
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-3 479 201</u>	<u>3 968 165</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	3 467 324	-3 778 512
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>3 467 324</u>	<u>-3 778 512</u>
Årets kassaflöde	-11 877	189 653
<i>Likvida medel vid årets början</i>	1 655 625	1 465 972
<i>Likvida medel vid årets slut</i>	1 643 747	1 655 624
	<u>-11 877</u>	<u>189 653</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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

AG



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 292 940	1 292 940
	Hysesintäkt lokaler	12 480	12 240
	Hysesintäkt garage och bilplatser	13 875	12 225
	Avsatt till inre fond	-30 600	-30 600
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	9 746	5 205
		<u>1 298 441</u>	<u>1 292 010</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Ovrigt	90 702	88 150
		<u>90 702</u>	<u>88 150</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-22 559	-33 168
	El	-28 435	-28 956
	Uppvärmning	-245 820	-230 999
	Vatten	-96 693	-83 745
	Renhållning	-42 884	-44 182
	TV, bredband, iptelefoni	-12 386	-12 328
	Förvaltningskostnader	-312 857	-299 521
	Försäkringar	-16 957	-16 596
	Fastighetsskatt	-26 189	-26 189
	Ovriga driftskostnader	-8 551	-24 506
		<u>-813 331</u>	<u>-800 189</u>
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	-73 477	0
	Underhåll installationer	-163 396	0
		<u>-236 873</u>	<u>0</u>
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-10 275	-9 900
	Övriga förvaltningskostnader	-801	-5 220
	Kostnader överlåtelse och panter	-8 698	-8 444
	Kontorsutrustning och -material	-1 097	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-110
	Konsulter	0	-5 938
	Medlemsavgifter HSB	-8 200	-8 200
	Stämma och styrelse	-9 837	-313
		<u>-38 908</u>	<u>-38 125</u>
Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda har varit 0		
	Arvode till styrelsen	-17 000	-14 500
	Löner för anställda	-825	-4 313
	Övriga arvoden	-750	-2 875
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Sociala avgifter	-4 210	-3 140
		<u>-24 785</u>	<u>-26 827</u>
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-217 425	-221 106
		<u>-217 425</u>	<u>-221 106</u>

AO

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

Utrangering av stammar har skett år 2019 med 360 500 kr.

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2083.

	Anskaffn.värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivn	Nyttjandeperiod	Redov värde 2021-12-31
Urspr. Byggnad (komp. Ind)	2 697 372	-1 416 632	-28 979	1964-2083	1 251 761
Ursprunglig mark	87 000				87 000
Fasadrenovering	485 000	-135 800	-19 400	2014-2038	329 800
Takomläggning	472 469	-94 500	-18 898	2016-2040	359 071
Stambyte	7 507 386	-300 280	-150 148	2019-2063	7 056 958
Byggnader	11 249 227	-1 947 212	-217 425		9 084 590

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 162 227	11 162 227
Ingående anskaffningsvärde mark	87 000	87 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 249 227	11 249 227

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-1 947 212	-1 726 106
Årets avskrivningar byggnader	-217 425	-221 106
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 164 637	-1 947 212

Utgående redovisat värde

9 084 590 9 302 015

Redovisade värden byggnader

8 997 590 9 215 015

Redovisade värden mark

87 000 87 000

Fastighetsbeteckning: Väktaren 5

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1964	7 000 000	1 563 000	8 563 000	8 563 000
Lokaler		50 000	0	50 000	50 000
		7 050 000	1 563 000	8 613 000	8 613 000

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	8 450 000	8 450 000
varav i eget förvar	0	-397 500
Summa ställda säkerheter	8 450 000	8 052 500

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11 Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto	3 835	1 294
Övrig skattefordran	1 762	1 762
	5 597	3 056

A0

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald försäkring		4 256	4 189
Förutbetald kabel-TV och bredband		3 104	3 094
Upplupna ränteintäkter		213	278
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 167	0
		<u>13 740</u>	<u>7 561</u>

Not 13 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,50%	2022-03-01	150 000	300 000
Placering HSB 3 mån	0,50%	2022-03-20	1 000 000	1 000 000
			<u>1 150 000</u>	<u>1 300 000</u>

Not 14 Bank

Sparbanken Skåne transaktionskonto		480 976	348 871
		<u>480 976</u>	<u>348 871</u>

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Göinge	2,15%	2023-08-09	3 453 309	74 004
Sparbanken Skåne AB	1,48%	2024-08-10	825 000	60 000
Stadshypotek AB	1,66%	2026-12-01	3 625 996	24 668
			<u>7 904 305</u>	<u>158 672</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 7 745 633

Nästa års amortering av långfristig skuld 158 672

Lån som ska konverteras inom ett år 0

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld 158 672

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,76%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 634 688

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 7 110 945

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Not 16 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde		131 356	147 944
Avsättning		30 600	30 600
Uttag		-25 915	-47 188
		<u>136 041</u>	<u>131 356</u>



Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder		150	75
		<u>150</u>	<u>75</u>

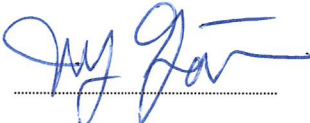
A0

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	32 861	29 517
Upplupen revision	10 200	9 800
Förutbetalda årsavgifter och hyror	118 988	108 159
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28 121	12 500
	<u>190 170</u>	<u>159 976</u>

Osby 14/3 2022
Håkan Persson
Yvonne Adolfsson
Zerai Tesfaslasei

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-03-16


Ulf Jönsson

Revisor vald av föreningsstämman


Alexandra ÖngBoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Skogen i Osby, org.nr. 737000-1096

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skogen i Osby 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 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, 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. Ao

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 Skogen i Osby 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

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.

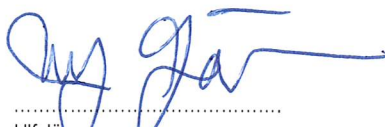
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst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

Som en del av en revision enligt god 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 16 / 3 - 2022



Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Ulf Jönsson
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.