

Årsredovisning för

HSB Brf Rösjö Ängar i Sollentuna

769618-0939

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Rösjö Ängar i Sollentuna, 769618-0939, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Examen 2 i Sollentuna kommun. Inflyttning skedde etappvis under perioden maj tom december 2015. Föreningens firma är HSB Bostadsrättsförening Rösjö Ängar i Sollentuna. Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2012-02-01 och är ansluten till HSB Norra Stor-Stockholm.

Taxeringsvärde 164 219 000 kr, varav mark 51 000 0000 kr och byggnad 113 219 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa med kollektivt bostadsrättstillägg.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Beskrivning av fastigheten

Föreningen uppför nio byggnader med totalt 105 bostadslägenheter (yta 7 146 kvm) fördelade på följande bostadslägenheter:

Kategori	Antal objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder	105	7 146
Lokaler (ink förråd)	1	30
Barnvagns- och rullstolsförråd	8	
Cykelrum	3	
Bilplatser med motorvärmare (varav 2 gästplatser)	63	
Bilplatser (varav 27 gästplatser)	78	
		7 176

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning sköts av HSB Norra Stor-Stockholm.

Föreningen är momsregistrerad hos skatteverket eftersom föreningen bedriver skattepliktig verksamhet i form av uthyrning av p-platser till andra än medlemmar. Föreningen tillämpar också enhetsmätning av vatten och el.

Organisation

Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Joakim Andersson

Linda Paberit

Lars Furestad

John Andersson

Sara Bahkti

Erik Lindebäck

Kristina Nilsson

Mai Lundin

Ordförande

Vice ordf/Sekreterare

Ledamot

Ledamot, valdes vid stämman 2021-05-20

Ledamot, valdes vid stämman 2021-05-20

Ledamot, Avgick vid stämman 2021-05-20

Ledamot, Avgick vid stämman 2021-05-20

Ledamot, Avgick 2021-09-01

Anna Wiklund

HSB-ledamot

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Joakim Andersson, Linda Paberit, Sara Bakthi och Lars Furestad, två i förening.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 142 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en.

Revisorer

Revisorer har varit Nikos Dimitrakas med Fredrik Åkerlund som suppleant, valda av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har fr o m 2021-05-20 varit Susanne Lindecrantz, Birgitta Scotte och Xavier Depraetere med Susanne Lindecrantz som sammankallande.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	7 000	6 749	6 724	6 527	6 455
Årets resultat, tkr	-2 548	-2 267	-2 399	-2 362	-2 201
Fond för yttre underhåll, tkr	1 431	1 133	864	597	303
Belåning, kr/kvm totalyta	11 566	11 706	11 898	11 989	12 079
Räntekänslighet*	14,8	15	15,9	16,5	17,1
Soliditet, %	70	70	70	70	70
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	784	772	750	728	707
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	157	174	160	165	184

*Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1 procentenhet.

**Utrymme underhålls- och återinvesteringar = Beräkningen visar hur mycket som återstår av intäkterna när löpande drift, skatt och räntor är betalda, till att täcka kostnader för kommande investeringar oh underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

Föreningen debiterar medlemmarna för enhetsmätning av el och vatten utöver årsavgiften.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	213 027 000	1 132 584	-13 527 592	-2 267 309
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		298 000	-2 565 309	2 267 309
Årets resultat				-2 547 517
	213 027 000	1 430 584	-16 092 901	-2 547 517

Styrelsens kommentarer

De nya avskrivningsreglerna har i jämförelse med den ekonomiska planen påverkat resultatet negativt.

90. m
A
nd
sl
dla
gr

Rensat i samtliga barnvagnsförråd och gångar i förråden.

Bytt en del av gatubelysningen till LED som föll väl ut.
Rengöring samt montage av värmekabel i dagvattenssystemet i gatan vid Viltstigen 6 och 4 för att förhindra frysning och därmed översvämning av gatan.
Infört digital kö till parkeringsplatserna.

Framtida utveckling

Projekt

Slutföra projektet laddstolpar och implementera. Genomföra HLR utbildningar vid behov. Rusta upp parkeringen söder om Viltstigen 2 och 4 med bl.a belysning.

Budget för nästa räkenskapsår

Styrelsen beslutade om en förändrad årsavgift under 2022, med höjning 1,0 %.

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	-16 092 901
Årets resultat	-2 547 517
	-18 640 418
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	-18 640 418
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	153 875
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-298 000
Balanserat resultat efter disposition	-18 784 543
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	1 430 584
Årets förändring enligt ovanstående disposition	144 125
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	1 574 709

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "nd", "SP", "SP", "SP", "df", "H", and "M".

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 000 009	6 748 654
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 930 745	-4 422 074
Planerat underhåll	4	-153 875	-
Fastighetsskatt		-2 189	-4 380
Avskrivningar	5	-3 514 253	-3 514 253
		-8 601 062	-7 940 707
Rörelseresultat		-1 601 053	-1 192 053
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	4 393	4 594
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-950 857	-1 079 850
		-946 464	-1 075 256
Årets resultat		-2 547 517	-2 267 309

not
7A A
295

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	8	211 520 272	215 034 525
Mark		63 469 956	63 469 956
		<u>274 990 228</u>	<u>278 504 481</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>274 990 228</u>	<u>278 504 481</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		3 329	-
Avräkningskonto HSB		4 492 759	4 414 696
Övriga fordringar	9	403	2 609
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	197 302	164 835
		<u>4 693 793</u>	<u>4 582 140</u>
Kassa och bank	11	28 139	12 596
Summa omsättningstillgångar		<u>4 721 932</u>	<u>4 594 736</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>279 712 160</u>	<u>283 099 217</u>

90 100
nd 70 P A
SP
SK 100

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		213 027 000	213 027 000
Fond för yttre underhåll		1 430 584	1 132 584
		<u>214 457 584</u>	<u>214 159 584</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		-16 092 901	-13 527 592
Årets resultat		-2 547 517	-2 267 309
		<u>-18 640 418</u>	<u>-15 794 901</u>
Summa eget kapital		<u>195 817 166</u>	<u>198 364 683</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	52 802 000	82 657 000
		<u>52 802 000</u>	<u>82 657 000</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		29 855 000	1 000 000
Leverantörsskulder		287 967	185 635
Skatteskulder		4 380	4 380
Övriga kortfristiga skulder	13	12 562	25 972
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	933 085	861 547
		<u>31 092 994</u>	<u>2 077 534</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>279 712 160</u>	<u>283 099 217</u>

90. m
us
sp
st dlt

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 547 517	-2 267 309
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 514 253	3 514 254
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	966 736	1 246 945
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-33 592	68 386
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	160 462	-119 145
Kassaflöde från den löpande verksamheten	126 870	-50 759
	1 093 606	1 196 186
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av långfristiga skulder	-1 000 000	-1 375 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 000 000	-1 375 000
Årets kassaflöde	93 606	-178 814
Likvida medel vid årets början	4 427 291	4 606 106
Likvida medel vid årets slut	4 520 897	4 427 292
Likvida medel		
	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	4 492 759	4 414 696
Kassa och bank	28 138	12 596
	4 520 897	4 427 292

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "RD", "AN", "H", "SR", and "Helt".

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
STOMME	Komponentavskrivning	0,83	2139
EL	Komponentavskrivning	2,50	2059
FASAD	Komponentavskrivning	2,00	2069
FÖNSTER	Komponentavskrivning	2,00	2069
HISS	Komponentavskrivning	4,00	2044
INRE UNDERHÅLL	Komponentavskrivning	0,83	2139
STAMMAR	Komponentavskrivning	2,00	2069
STYR & ÖVERVAK	Komponentavskrivning	6,66	2034
VENTILATION	Komponentavskrivning	4,00	2044
YTTERTAK	Komponentavskrivning	2,50	2059

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 28 855 tkr till omförhandling under 2022. Lån som förfaller inom 12 månader redovisas som kortfristiga även om de kommer att förlängas.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottssavdrag sker beskattning med 20,6 %

Fastighetens bokförda värde överstiger det skattemässiga anskaffningsvärdet med 19 091 tkr. I och med detta finns en temporär skillnad och därmed en uppskjuten skatteskuld på 4 200 tkr som skulle aktualiseras om föreningen sålde fastigheten. Eftersom föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten inom överskådlig tid, värderas denna skatteskuld till 0 kr.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "ST", "H", "K", and "JL".

Övriga bokslutskommentarer

	2021	2020
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	45 238	98 663
Mötesarvode	39 000	
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst		19 350
Arvode föreningsvald revisor	5 000	5 000
Övriga arvoden och ersättningar	18 362	20 800
Utbildning och konferenser	1 250	
Sociala kostnader	26 369	40 317
	135 219	184 130

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	5 601 300	5 518 373
Hysesintäkter garage och p-platser	498 347	522 116
Intäkter el	255 388	234 279
Intäkter vatten	100 233	96 385
Övriga intäkter	544 741	377 501
	7 000 009	6 748 654

Not 3 Drift

	2021	2020
Fastighetsskötsel	784 714	684 661
Löpande underhåll	330 465	568 436
El	678 554	427 330
Uppvärmning	628 766	537 521
Vatten	238 911	266 405
Sophämtning	334 226	330 784
Fastighetsförsäkring	102 692	101 341
Städning	166 728	166 728
Förvaltningskostnader	515 991	538 526
Extern revision	12 575	12 500
Personalkostnader	135 219	184 130
Bredband	241 602	293 856
Vinterskötsel	218 483	32 141
Övrig drift	541 819	277 715
	4 930 745	4 422 074

Not 4 Planerat underhåll

	2021	2020
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	153 875	
	153 875	

Not 5 Avskrivningar

	2021	2020
Byggnader	3 514 253	3 514 253
	3 514 253	3 514 253

Handwritten notes and signatures in blue ink, including "AN", "nd", "7/11", "8/1", "8/2", and "alt".

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	4 329	4 510
Övriga ränteintäkter	64	84
	4 393	4 594

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader för långfristiga skulder	950 301	1 079 848
Övriga räntekostnader	556	2
	950 857	1 079 850

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	236 120 044	236 120 044
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	236 120 044	236 120 044
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-21 085 519	-17 571 266
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-3 514 253	-3 514 253
	-24 599 772	-21 085 519
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	211 520 272	215 034 525
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	113 000 000	113 000 000
Byggnader - lokaler	219 000	219 000
	113 219 000	113 219 000
Mark - bostäder	51 000 000	51 000 000
Mark - lokaler	-	-
	51 000 000	51 000 000
Summa taxeringsvärde	164 219 000	164 219 000

Not 9 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	403	2 609
	403	2 609

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Kabel-tv och bredband	64 871	39 750
Fastighetsförsäkring	34 691	33 309
Övrigt	13 570	-
Upplupen IMD EI	60 406	62 258
Upplupen IMD Vatten	23 765	29 518
	197 303	164 835

Handwritten signatures and initials:
mw
sp. ST
ST
shd

Not 11 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Swedbank	28 139	12 596
	28 139	12 596

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	2021-12-31	2020-12-31
Swedbank	2855923500	0,71	2025-11-25	26 354 000	26 854 000
Swedbank	2855923542	1,08	2024-12-20	27 448 000	27 948 000
Swedbank	2857227280	1,60	2022-01-25	28 855 000	28 855 000
				82 657 000	83 657 000

Nästa års beräknade amortering	-1 000 000	-1 000 000
Nästa års låneomsättning	-28 855 000	

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	52 802 000	82 657 000
---	-------------------	-------------------

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	77 657 000	78 657 000
---	------------	------------

Fastighetsinteckningar

	2021-12-31	2020-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	86 563 000	86 563 000
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	86 563 000	86 563 000

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Mervärdesskatt	11 330	25 972
Övriga kortfristiga skulder	1 232	-
	12 562	25 972

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	543 148	559 855
Upplupna räntekostnader	71 054	94 728
Upplupen el	133 217	54 214
Upplupen vatten	23 838	23 694
Upplupen värme	93 884	71 315
Upplupen sophämtning	26 425	30 847
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	41 520	26 894
	933 086	861 547

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MD", "P", "MW", "A", "SH", "SN", and "dfe".

Sollentuna 2022-04-27



Joakim Andersson



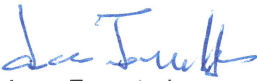
Linda Paberit



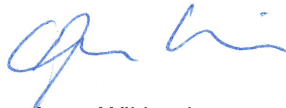
Sara Bahkti



John Andersson



Lars Furestad



Anna Wiklund

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2022-04-27.



Nikos Dimitrakas
av stämman vald revisor

BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Rösjö Ängar, org.nr. 769618-0939

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rösjö Ängar för år 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 på 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 inhämtats 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.

94

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 Rösjö Ångar för år 2021 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

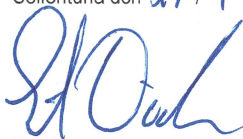
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till

dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Sollentuna den 27 / 4 2022



Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Nikos Dimitrakas

Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse av förtroendevald revisor för år 2021

Jag har som förtroendevald revisor granskat styrelsens arbete genom att granska samtliga styrelsemötesprotokoll för år 2021. Jag har vidare granskat föreningens ekonomi genom att gå igenom alla fakturor, kvitton och övriga dokument för hela året 2021 som har tillgängliggjorts för mig via HSB-portalerna och av styrelsen. Jag har även granskat årsredovisningen och jämfört dess innehåll med de övriga dokument och information jag har haft tillgång till.

Jag har inte funnit något anmärkningsvärt och allt verkar i sin ordning. I min uppfattning är årsredovisningen korrekt. Jag föreslår därför att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för denna revisionstid.

Efter att ha varit revisor under det här året kan jag konstatera att jag inte känner mig tillräckligt kompetent för att inneha den rollen och bedöma rimligheten i alla beslut, fakturor, upphandlingar, etc. Speciellt svårt har det varit att kunna avgöra om föreningen slösar en massa pengar på dyra onödiga utgifter eller om alla utgifter är vanliga för en bostadsrättsförening och priserna rimliga. Därför ställer jag inte upp för att fortsätta vara föreningens förtroendevald revisor.

Några rekommendationer till kommande styrelser:

1. När det godkänns fakturor som saknar detaljerad beskrivning i själva fakturan är det viktigt att veta vad fakturan faktiskt handlar om och varför den godkänns. När det t ex bara står ICA eller Bauhaus i en faktura och den enda anteckningen är "Föreningsverksamhet" är det omöjligt att ta ställning. Jag föreslår att man tydligt antecknar fakturans innehåll på lämpligt sätt i ekonomisystemet eller i ett styrelseprotokoll.
2. När föreningen får en faktura som föreningen ska betala, men som ska debiteras till en viss lägenhet/medlem måste detta framgå tydligare. Annars är det svårt att bekräfta att debiteringen har gjorts. Igen kan det vara lämpligt att anteckna detta i ekonomisystemet eller i nästa styrelseprotokoll.

Revisionen har utförts helt oberoende av den auktoriserade utsedda revisorn som har lämnat en separat revisionsberättelse och yttrande.

2022-04-26



nikos dimitrakas