

# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Skogvaktaren i Osby

MEMLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Skogvaktaren i Osby med säte i Osby org.nr. 737000-1591 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1945. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-16.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Osby kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Skogvaktaren 10	1945-01-01	1947

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
7	lokaler (hyresrätt)	239
25	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1388
13	p-platser	0
<b>Totalt 45 objekt</b>		<b>1627</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 20 st 2 rok, 2 st 4 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Björn Blomberg	Ordförande
Inger Johansson	Ledamot
Krystyna Eriksson	Ledamot
Håkan Persson	Ledamot
Oscar Sahlin	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Oscar Sahlin, Inger Johansson *At*

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Inger Johansson, Björn Blomberg, Krystyna Eriksson.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Mikael Persson med Lars Persson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Gunnel Andersson (sammankallande), Inga-Lill Svensson valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-23. På stämman deltog 5 medlemmar.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-09-19.

### Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Byte luftavfuktare i tvättstuga

### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1989	Ombyggnad av hela fastigheten
2007	Byggnation av miljöhus
2010	Ombyggnad av hiss
2017	Indragning av fiber

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

Relining, ev stambyte

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 25 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 25.

Ac

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	219	112	205	183	180
Skuldsättning, kr/kvm	2 179	2 252	2 326	2 400	2 474
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	258	248	244	218	224
Driftskostnad, kr/kvm	571	624	527	526	517
Årsavgifter, kr/kvm	909	892	883	883	874
Totala intäkter, kr/kvm	835	802	801	795	789
Nettoomsättning, tkr	1 359	1 301	1 304	1 294	1 282
Resultat efter finansiella poster, tkr	45	26	202	218	77
Soliditet, %	35	34	33	30	27

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

**Driftskostnad:** Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

**Årsavgifter:** Totala årsavgifter per kvadratmeter total bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	24 925	0	0	24 925
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	738 188	0	-101 148	637 040
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>763 113</b>	<b>0</b>	<b>-101 148</b>	<b>661 965</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 298 861	25 512	101 148	1 425 521
Årets resultat, kr	25 512	-25 512	44 990	44 990
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 324 373</b>	<b>0</b>	<b>146 138</b>	<b>1 470 511</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>2 087 486</b>	<b>0</b>	<b>44 990</b>	<b>2 132 476</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 59 000 kr samt ianspråktagande skett med 160 148 kr

## RESULTATDISPOSITION

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

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 324 373
Årets resultat, kr	44 990
Reservation till underhållsfond, kr	-59 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	160 148
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 470 511</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>1 470 511</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter <sup>40</sup>

## RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 358 896	1 301 064
Övriga rörelseintäkter	Not 3	40 256	3 800
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>1 399 152</b>	<b>1 304 864</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-929 425	-1 015 655
Underhåll enligt plan	Not 5	-160 148	-45 081
Övriga externa kostnader	Not 6	-51 545	-44 002
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-16 445	-14 968
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-151 841	-111 585
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-1 309 403</b>	<b>-1 231 291</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>89 748</b>	<b>73 573</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		4 999	1 952
Räntekostnader och liknande resultatposter		-49 757	-50 013
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-44 758</b>	<b>-48 061</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>44 990</b>	<b>25 512</b>

AV



## BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	4 958 945	5 070 530
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		4 958 945	5 070 530
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 959 445</b>	<b>5 071 030</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		12 480	0
Avräkningskonto HSB		4 951	872
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	3 870	5 022
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	8 881	9 450
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		30 182	15 344
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	700 000	700 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		700 000	700 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	355 511	385 332
<i>Summa kassa och bank</i>		355 511	385 332
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 085 694</b>	<b>1 100 676</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 045 138</b>	<b>6 171 706</b>

Ar

## BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	24 925	24 925
Fond för yttre underhåll	637 040	738 188
<i>Summa bundet eget kapital</i>	661 965	763 113
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 425 521	1 298 861
Årets resultat	44 990	25 512
<i>Summa fritt eget kapital</i>	1 470 511	1 324 373
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 132 476</b>	<b>2 087 486</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	3 424 786
<i>Summa långfristiga skulder</i>		3 424 786
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut		120 000
Medlemmarnas inre fond	Not 16	135 280
Leverantörsskulder		66 945
Aktuell skatteskuld	Not 17	7 140
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	4 570
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		217 004
<b>Summa skulder</b>	<b>3 912 662</b>	<b>4 084 220</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>6 045 138</b>	<b>6 171 706</b>

As



## KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	89 748	73 573
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	151 841	111 585
	<u>241 589</u>	<u>185 158</u>
Erhållen ränta	4 131	1 530
Erlagd ränta	-49 757	-50 013
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>195 963</u>	<u>136 675</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-9 891	-3 428
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-51 558	59 242
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u>134 514</u>	<u>192 489</u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-120 000	-120 000
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-120 000</u>	<u>-120 000</u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>14 514</b>	<b>72 489</b>
Likvida medel vid årets början	1 086 204	1 013 715
Likvida medel vid årets slut	1 100 718	1 086 204
	<u>14 514</u>	<u>72 489</u>

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

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Allmänna värderingsprinciper

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

#### Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 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
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

AS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	1 262 376	1 237 644
Hysesintäkt lokaler	84 905	53 197
Hysesintäkt garage och bilplatser	7 991	6 180
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	3 624	4 043
	<b>1 358 896</b>	<b>1 301 064</b>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Övrigt	40 256	3 800
	<b>40 256</b>	<b>3 800</b>
Övrigt avser återföring av nedskrivning år 2022.		
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-51 779	-155 392
El	-74 396	-61 275
Uppvärmning	-258 831	-258 954
Vatten	-86 125	-83 071
Renhållning	-42 622	-41 944
TV, bredband, iptelefoni	-12 986	-12 902
Förvaltningskostnader	-342 812	-356 201
Försäkringar	-16 669	-15 872
Fastighetsskatt	-35 784	-27 483
Övriga driftskostnader	-7 420	-2 561
	<b>-929 425</b>	<b>-1 015 655</b>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll tvättstuga	-127 867	-45 081
Underhåll installationer	-32 281	0
	<b>-160 148</b>	<b>-45 081</b>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Extern revisionsarvode	-10 675	-10 275
Övriga förvaltningskostnader	-1 602	-1 379
Kostnader överlåtelse och panter	-4 264	-4 795
Föreningsverksamhet	-5 994	-4 488
Kontorsutrustning och -material	-63	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-9 665	-5 566
Konsulter	-9 788	0
Medlemsavgifter HSB	-8 500	-8 500
Stämma och styrelse	-995	-9 000
	<b>-51 545</b>	<b>-44 002</b>
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-11 200	-10 000
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-2 245	-1 968
	<b>-16 445</b>	<b>-14 968</b>
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-147 116	-106 861
Markanläggningar	-4 724	-4 724
	<b>-151 841</b>	<b>-111 585</b>



2022-12-31 2021-12-31

## Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften  
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2108

**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	-4 005 388	-3 858 272
Årets avskrivningar byggnader	-147 116	-147 116
Ingående avskrivningar markanläggningar	-18 914	-14 190
Årets avskrivningar markanläggningar	-4 724	-4 724
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-4 176 143</b>	<b>-4 024 303</b>

Nedskrivning byggnader	-563 566	-603 822
------------------------	----------	----------

<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 958 945</b>	<b>5 070 530</b>
---------------------------------	------------------	------------------

Redovisade värden byggnader	4 860 583	4 967 444
Redovisade värden mark	27 500	27 500
Redovisade värden markanläggningar	70 862	75 586

**Fastighetsbeteckning:** Skogvaktaren 10

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1989	8 600 000	1 908 000	10 508 000	7 701 000
Lokaler		240 000	186 000	426 000	438 000
		<b>8 840 000</b>	<b>2 094 000</b>	<b>10 934 000</b>	<b>8 139 000</b>

<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	6 260 000	6 260 000
varav i eget förvar	2 222 000	2 222 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>8 482 000</b>	<b>8 482 000</b>

## Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

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

## Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	3 870	3 861
Övrig skattefordran	0	1 161
	<b>3 870</b>	<b>5 022</b>

## Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	0	3 983
Förutbetalad kabel-TV och bredband	0	3 234
Upplupna ränteintäkter	1 369	501
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 512	1 732
	<b>8 881</b>	<b>9 450</b>

A0

2022-12-31 2021-12-31

**Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	2,25%	2023-03-12	700 000	700 000
			<b>700 000</b>	<b>700 000</b>

**Not 14 BANK**

Sparbanken Skåne			355 511	385 332
			<b>355 511</b>	<b>385 332</b>

**Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Skåne AB	1,29%	2024-08-10	3 544 786	120 000
			<b>3 544 786</b>	<b>120 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **3 424 786**

Nästa års amortering av långfristig skuld 120 000

Lån som ska konverteras inom ett år 0

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **120 000**

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 2 944 786

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

**Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

Ingående värde			140 030	146 861
Uttag			-4 751	-6 831
			<b>135 280</b>	<b>140 030</b>

**Not 17 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld			7 140	0
			<b>7 140</b>	<b>0</b>

**Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

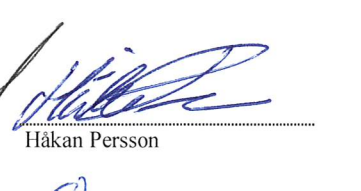
Övriga kortfristiga skulder			0	4 570
			<b>0</b>	<b>4 570</b>

A0

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	35 739	38 456
Upplupen revision	10 500	10 200
Förutbetalda årsavgifter och hyror	99 894	97 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 379	71 348
	<b>158 512</b>	<b>217 004</b>

Osby 2023-03-06

  
Björn Blomberg

  
Håkan Persson

  
Krystyna Eriksson

  
Oscar Sahlin

  
Inger Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-16

Mikael Persson  
Revisor vald av föreningsstämmanAlexandra 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 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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.

At

## 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 2022 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 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Osby den 16/3- 2023



Alexandra Ong  
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 ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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.

## 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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## 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.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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.