

ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Skogen i Osby

MEDLEM I HSB



HSB - där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Skogen i Osby med säte i Osby org.nr. 737000-1096 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 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-03-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Osby kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Väktaren 5	1962-01-01	1964

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 ²
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1728
3	lokaler (hyresrätt)	78
15	p-platser	0
Totalt 42 objekt		1806

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 2 rok, 9 st 3 rok, 3 st 4 rok, 3 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Yvonne Adolfsson	Ordförande
Ryan Rosdahl	Ledamot
Zerai Tesfaslasei	Ledamot
Tommy Ahlberg	Ledamot
Stefan Ågren	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ryan Rosdahl, Zerai Tesfaslasei.

VG

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Ryan Rosdahl, Yvonne Adolfsson, Zerai Tesfaslasei, Stefan Ågren.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Ulf Jönsson med Lena Nordh som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Yvonne Adolfsson (sammankallande) och styrelsen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-30. På stämman deltog 4 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +1%.

En förändring av årsavgiften med +3% 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 2022-09-30.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Installation av passagesystem

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1998	Byte av fönster
2006	Ombyggnad av balkonger
2013/2014	Renovering av fasader mm
2016	Byte tak
2018	Stambyte med badrumsrenovering

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

Renovering av skyddsrum

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 30 och under året har det tillkommit 6 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 29.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	189	194	151	119	281
Skuldsättning, kr/kvm	4 289	4 374	4 459	4 546	4 629
Räntekänslighet, %	6	6	6	6	7
Energikostnad, kr/kvm	220	205	190	183	179
Driftskostnad, kr/kvm	465	450	443	423	413
Årsavgifter, kr/kvm	756	748	748	748	748
Totala intäkter, kr/kvm	775	769	764	763	769
Nettoomsättning, tkr	1 313	1 298	1 292	1 378	1 387
Resultat efter finansiella poster, tkr	-51	-104	52	-418	417
Soliditet, %	23	23	23	22	22

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.

V6

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	214 090	0	0	214 090
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	469 238	0	-85 625	383 613
S:a bundet eget kapital, kr	683 328	0	-85 625	597 703
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 882 116	-104 346	85 625	1 863 395
Årets resultat, kr	-104 346	104 346	-50 888	-50 888
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 777 770	0	34 737	1 812 507
S:a eget kapital, kr	2 461 098	0	-50 888	2 410 210

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 90 000 kr samt ianspråktagande skett med 175 625 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	1 777 770
Årets resultat, kr	-50 888
Reservation till underhållsfond, kr	-90 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	175 625
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 812 507

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 812 507

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Vg

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 313 260	1 298 441
Övriga rörelseintäkter	Not 3	86 475	90 702
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 399 735	1 389 143
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-839 808	-813 331
Underhåll enligt plan	Not 5	-175 625	-236 873
Övriga externa kostnader	Not 6	-57 786	-38 908
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-30 708	-24 785
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-217 425	-217 425
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 321 352	-1 331 322
RÖRELSERESULTAT		78 383	57 821
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		8 540	5 977
Räntekostnader och liknande resultatposter		-137 811	-168 144
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-129 271	-162 167
ÅRETS RESULTAT		-50 888	-104 346

V6

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	8 867 164	9 084 590
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		8 867 164	9 084 590
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		8 867 664	9 085 090
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		20 635	12 771
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	3 844	5 597
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	34 458	13 740
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		58 937	32 108
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 150 000	1 150 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		1 150 000	1 150 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	505 139	480 976
<i>Summa kassa och bank</i>		505 139	480 976
Summa omsättningstillgångar		1 714 075	1 663 084
SUMMA TILLGÅNGAR		10 581 740	10 748 174

V6

BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	214 090	214 090	
Fond för yttre underhåll	383 613	469 238	
Summa bundet eget kapital	597 703	683 328	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	1 863 395	1 882 116	
Årets resultat	-50 888	-104 346	
Summa fritt eget kapital	1 812 506	1 777 770	
Summa eget kapital	2 410 209	2 461 098	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	4 281 660	7 745 633
Summa långfristiga skulder		4 281 660	7 745 633
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		3 463 973	158 672
Medlemmarnas inre fond	Not 16	150 226	136 041
Leverantörsskulder		86 671	56 410
Aktuell skatteskuld	Not 17	6 268	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	0	150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	182 732	190 170
Summa kortfristiga skulder		3 889 870	541 443
Summa skulder		8 171 530	8 287 076
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 581 740	10 748 174	

V6

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	78 383	57 821
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	217 425	217 425
	<u>295 808</u>	<u>275 246</u>
Erhållen ränta	7 873	6 042
Erlagd ränta	-137 811	-168 144
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>165 870</u>	<u>113 144</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-18 298	-8 785
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	43 126	36 268
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>190 698</u>	<u>140 628</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-158 672	-152 505
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-158 672</u>	<u>-152 505</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	32 026	-11 877
Likvida medel vid årets början	1 643 747	1 655 625
Likvida medel vid årets slut	<u>1 675 773</u>	<u>1 643 747</u>
	32 026	-11 877

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

V6

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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.

V6

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 305 912	1 292 940
Hysesintäkt lokaler	12 732	12 480
Hysesintäkt garage och bilplatser	13 500	13 875
Avsatt till inre fond	-28 050	-30 600
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	9 166	9 746
	<u>1 313 260</u>	<u>1 298 441</u>
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Övrigt	86 475	90 702
	<u>86 475</u>	<u>90 702</u>
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-21 468	-22 559
El	-38 354	-28 435
Uppvärmning	-250 729	-245 820
Vatten	-107 921	-96 693
Renhållning	-44 511	-42 884
TV, bredband, iptelefoni	-12 464	-12 386
Förvaltningskostnader	-294 554	-312 857
Försäkringar	-17 826	-16 957
Fastighetsskatt	-34 219	-26 189
Övriga driftskostnader	-17 760	-8 551
	<u>-839 808</u>	<u>-813 331</u>
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	0	-73 477
Underhåll installationer	0	-163 396
Underhåll övrigt	-175 625	0
	<u>-175 625</u>	<u>-236 873</u>
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-10 675	-10 275
Övriga förvaltningskostnader	-4 691	-801
Kostnader överlåtelse och panter	-10 751	-8 698
Föreningsverksamhet	-500	0
Kontorsutrustning och -material	-897	-1 097
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-89	0
Konsulter	-10 250	0
Förbrukningsinventarier	-8 050	0
Medlemsavgifter HSB	-8 200	-8 200
Stämma och styrelse	-3 683	-9 837
	<u>-57 786</u>	<u>-38 908</u>

V6

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-13 500	-17 000
Löner för anställda	0	-825
Övriga arvoden	-10 800	-750
Övriga personalkostnader	-167	0
Revisionsarvode	-2 000	-2 000
Sociala avgifter	-4 242	-4 210
	<u>-30 708</u>	<u>-24 785</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	<u>-217 425</u>	<u>-217 425</u>
	<u>-217 425</u>	<u>-217 425</u>

V9

2022-12-31 2021-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2083

Akkumulerade 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

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-2 164 637	-1 947 212
Årets avskrivningar byggnader	-217 425	-217 425
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 382 063	-2 164 637

Utgående redovisat värde

8 867 164 9 084 590

Redovisade värden byggnader
Redovisade värden mark

8 780 164 8 997 590
87 000 87 000**Fastighetsbeteckning:** Väktaren 5

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1964	9 000 000	2 293 000	11 293 000	8 563 000
Lokaler		34 000	0	34 000	50 000
		9 034 000	2 293 000	11 327 000	8 613 000

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	8 450 000	8 450 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	8 450 000	8 450 000

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	3 844	3 835
Övrig skattefordran	0	1 762
	3 844	5 597

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	0	4 256
Förutbetalad kabel-TV och bredband	0	3 104
Upplupna ränteutgifter	880	213
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 578	6 167
	34 458	13 740

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	2,25%	2023-03-20	1 150 000	1 150 000
			1 150 000	1 150 000

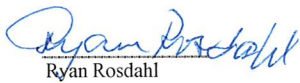
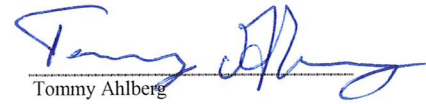
V6

	2022-12-31	2021-12-31		
Not 14 BANK				
Sparbanken Skåne	505 139	480 976		
	<u>505 139</u>	<u>480 976</u>		
Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Nästa års		
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	amortering
Sparbanken Göinge	2,15%	2023-08-09	3 379 305	74 004
Sparbanken Skåne AB	1,48%	2024-08-10	765 000	60 000
Stadshypotek AB	1,66%	2026-12-01	3 601 328	24 668
			<u>7 745 633</u>	<u>158 672</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				4 281 660
Nästa års amortering av långfristig skuld				84 668
Lån som ska konverteras inom ett år				3 379 305
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				<u>3 463 973</u>
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,86%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				634 688
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				6 952 273
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0
Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND				
Ingående värde	136 041	131 356		
Avsättning	28 050	30 600		
Uttag	-13 865	-25 915		
	<u>150 226</u>	<u>136 041</u>		
Not 17 AKTUELL SKATTESKULD				
Årets beräknade skatteskuld	6 268	0		
	<u>6 268</u>	<u>0</u>		
Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER				
Övriga kortfristiga skulder	0	150		
	<u>0</u>	<u>150</u>		

V6

	2022-12-31	2021-12-31
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	33 863	32 861
Upplupen revision	10 500	10 200
Förutbetalda årsavgifter och hyror	123 369	118 988
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 000	28 121
	<u>182 732</u>	<u>190 170</u>

Osby 2023-03-28


Ryan Rosdahl
Stefan Ågren
Tommy Ahlberg
Yvonne Adolfsson
Zerai Tesfaslasei

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-04-04

Ulf Jönsson
Revisor vald av föreningsstämman
Valon GashiBoRevision 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 2022-01-01 - 2022-12-31.

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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 2022-01-01 - 2022-12-31 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 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.

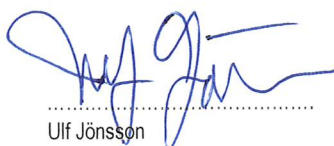
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst 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 04 / 04 2023



Valon Gashi
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 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.