

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Skogen i Osby får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Osby.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1964 på fastigheten Väktaren 5 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Skogsgatan 8 A-D i Osby.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

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

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-05-06, varvid 6 röstberättigade medlemmar deltog. Stämman beslutade enhälligt att anta normalstadgar 2011 för HSB bostadsrättsföreningar version 5 med anpassningar i §17 p.17, §21, §22 och §32 p.3, andra beslutet av två.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Yvonne Adolfsson	ordförande	vald till 2021
Marika Strömberg	vice ordförande	vald till 2021
Ryan Rosdahl	sekreterare	vald till 2020
Zerai Telefasasei	styrelseledamot	vald till 2020
Håkan Persson	ledamot utsedd av HSB Skåne	

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

Vid årets slut bestod valberedningen av styrelsen med Yvonne Adolfsson som sammankallande.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Energi Försäljning Sverige AB	elavtal
Fjärrvärme i Osby AB	uppvärmning med fjärrvärme
ComHem	kabel-TV
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

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

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

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts i augusti 2019 av styrelsen tillsammans med konsult från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten eller planeras till kommande år. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen som föreningen köper från HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:
Relining avloppsledningar i källare

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

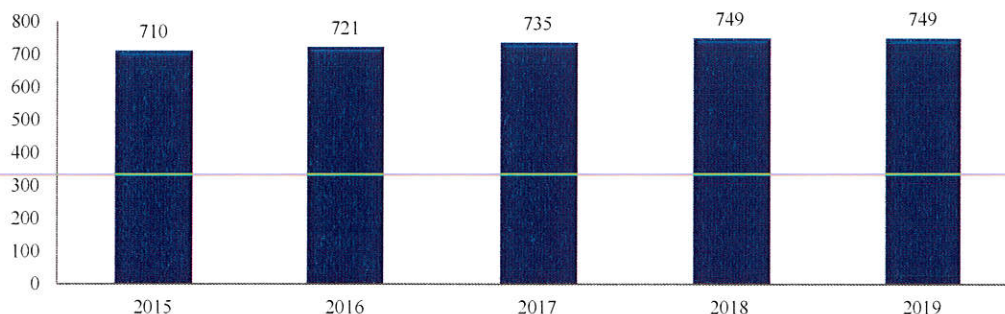
Byte fönster utfört år 1998
Ombyggnad av balkonger utfört år 2006
Renovering av fasader mm utfört år 2013/2014
Byte tak utfört år 2016
Nybyggnad av uteplats utfört år 2018
Stambyte och badrumsrenovering utfört år 2018

De kommande åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Målning av entré och trapphus
Byte fjärrvärmecentral

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 749 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2020 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 8 215 493 kr. Under året har föreningen amorterat 149 839 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 55 år.



Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	26
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	5
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	27

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 4 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 4 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	1 378	1 300	1 267	1 246
Resultat efter finansiella poster, tkr	-418	417	460	284
Eget kapital, tkr	2 426	2 843	2 426	1 965
Taxeringsvärde, tkr	8 613	6 050	6 050	6 050
-varav byggnad, tkr	7 050	4 904	4 904	4 904
Soliditet	22%	22%	62%	56%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	749	749	735	721
Hysesintäkt lokal/m ² lokalyta	101	257	129	169
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	4 754	4 841	608	642
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	96	30	11	11
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	95%	138%	17%	18%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	31	21	26	86
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	228	10	21	90
Avskrivning/m ² byggnadsyta	122	39	44	44

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	214 090	0	859 201	1 352 542	417 422	2 843 255
Balanseras i ny räkning				417 422	-417 422	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			56 000	-56 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-412 090	412 090		0
Årets resultat					-417 684	-417 684
Belopp vid årets utgång	214 090	0	503 111	2 126 054	-417 684	2 425 572

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	1 769 964
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-56 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	412 090
Årets resultat	-417 684
Summa till stämmans förfogande	1 708 371

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 708 371
-------------------------	-----------

Resultaträkning

	Not 1	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 377 839	1 386 644
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	2 416
Summa rörelseintäkter		1 377 839	1 389 060
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-763 955	-745 630
Övriga externa kostnader	Not 5	-33 482	-58 291
Underhåll enligt plan	Not 6	-412 090	-18 953
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-39 707	-25 783
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-221 111	-70 964
Övriga rörelsekostnader	Not 9	-161 300	0
Summa rörelsekostnader		-1 631 645	-919 622
Rörelseresultat		-253 807	469 438
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 370	2 596
Räntekostnader och liknande resultatposter		-165 247	-54 612
Summa finansiella poster		-163 877	-52 016
Årets resultat		-417 684	417 422

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-417 684	417 422
Reservering till fond för yttre underhåll	-56 000	-38 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	412 090	18 953
Överföring till balanserat resultat	-61 594	398 375

CS

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	9 523 121	2 398 146
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	7 126 292
Summa materiella anläggningstillgångar		9 523 121	9 524 438

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar		9 523 621	9 524 938
------------------------------------	--	------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		0	-6 226
Kundfordringar		0	1 138
Avräkningskonto HSB		1 664	425
Aktuell skattefordran	Not 13	1 762	9 437
Övriga kortfristiga fordringar		1 294	1 291
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	15 411	16 230
Summa kortfristiga fordringar		20 131	22 295

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	700 000	0
Summa kortfristiga placeringar		700 000	0

Bank	Not 16	764 308	3 527 695
Summa kassa och bank		764 308	3 527 695

Summa omsättningstillgångar		1 484 439	3 549 989
------------------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		11 008 060	13 074 927
-------------------------	--	-------------------	-------------------

CB

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	214 090	214 090
Fond för yttre underhåll	503 111	859 201
Summa bundet eget kapital	717 201	1 073 291

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 126 054	1 352 542
Årets resultat	-417 684	417 422
Summa fritt eget kapital	1 708 371	1 769 964

Summa eget kapital

Not 17 2 425 572 2 843 255

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 18	8 056 821	7 227 328
Summa långfristiga skulder		8 056 821	7 227 328

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		158 672	1 138 004
Medlemmarnas inre fond	Not 19	147 944	191 812
Leverantörsskulder		56 211	264 180
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	4 253	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	158 587	1 410 347
Summa kortfristiga skulder		525 667	3 004 343

Summa skulder

8 582 488 **10 231 671**

Summa eget kapital och skulder

11 008 060 **13 074 927**

CS



Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-417 684	417 422
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	221 111	70 964
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>-196 573</u>	<u>488 386</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-)/minskning (+) kortfristiga fordringar	3 403	-6 700
Ökning (+)/minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-1 499 344</u>	<u>1 452 200</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-1 692 514</u>	<u>1 933 886</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-20 594	-6 981 479
Försäljningar av anläggningstillgångar	<u>-199 200</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-219 794</u>	<u>-6 981 479</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+)/minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-149 839</u>	<u>7 315 332</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-149 839</u>	<u>7 315 332</u>
Årets kassaflöde	-2 062 147	2 267 739
Likvida medel vid årets början	3 528 119	1 260 379
Likvida medel vid årets slut	1 465 972	3 528 119

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



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

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

Avskrivning fastighet

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

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,08% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

23



Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 292 940	1 292 940
	Hysesintäkt lokaler	8 000	20 300
	Hysesintäkt garage och bilplatser	13 425	13 500
	Årsavgift konsumtionsavgift el	0	690
	Avsatt till inre fond	-30 600	-30 600
	Övriga intäkter i verksamheten	86 400	86 400
	Overlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	7 674	3 414
		1 377 839	1 386 644
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	0	2 416
		0	2 416
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-36 140	-41 402
	El	-29 243	-36 764
	Uppvärmning	-223 372	-216 038
	Vatten	-78 305	-71 528
	Renhållning	-39 214	-31 970
	TV, bredband, iptelefoni	-12 296	-15 258
	Förvaltningskostnader	-290 804	-294 096
	Försäkringar	-16 003	-15 560
	Fastighetsskatt	-26 189	-18 514
	Övriga driftskostnader	-12 389	-4 500
		-763 955	-745 630
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 400	-8 913
	Övriga förvaltningskostnader	-5 539	-4 377
	Kostnader overlåtelse och panter	-7 699	-2 666
	Föreningsverksamhet	-238	0
	Konsulter	-133	-26 998
	Medlemsavgifter HSB	-8 200	-8 200
	Stämma och styrelse	-274	-7 137
	Kundförluster m m	-2 000	0
		-33 482	-58 291
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll installationer	-13 890	-18 953
	Underhåll mark och utemiljö	-306 200	0
	Underhåll övrigt	-92 000	0
		-412 090	-18 953
Not 7	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-22 250	-14 500
	Löner för anställda	-4 000	0
	Övriga arvoden	-4 750	-4 875
	Övriga personalkostnader	-130	-130
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Sociala avgifter	-6 578	-4 278
		-39 707	-25 783



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Skogen i Osby

Org nr 737000-1096

Not 8 Avskrivningar	
Byggnader	-221 111
	-70 964
	<u>-221 111</u>
	<u>-70 964</u>

Not 9 Övrig rörelsekostnader	
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-161 300
	0
	<u>-161 300</u>
	<u>0</u>

Not 10 Byggnader och mark 2019-12-31 2018-12-31

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

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

	Anskaffn.värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivn	Nyttjandeperiod	Redov värde 2019-12-31
Ursp. Byggnad (komp. Ind)	3 057 872	-1 550 501	-32 665	1964-2083	1 474 706
Ursprunglig mark	87 000				87 000
Utrangering	-360 500	199 200			-161 300
Fasadrenovering	485 000	-97 000	-19 400	2014-2038	368 600
Takomläggning	472 469	-56 694	-18 906	2016-2040	396 869
Stambyte	7 507 386		-150 140		7 357 246
Byggnader	11 249 227	-1 504 995	-221 111		9 523 121

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	4 015 341	4 015 341
Omklassificering	7 507 386	0
Årets försäljning, utrangering byggnad	-360 500	0
Ingående anskaffningsvärde mark	87 000	87 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 249 227	4 102 341

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-1 704 195	-1 633 231
Årets försäljning, utrangering byggnad	199 200	0
Årets avskrivningar byggnader	-221 111	-70 964
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 726 106	-1 704 195

Utgående bokfört värde

9 523 121 2 398 146

Bokförda värden byggnader
Bokförda värden mark

9 436 121 2 311 146
87 000 87 000

Fastighetsbeteckning: Väktaren 5

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1964	7 000 000	1 563 000	8 563 000	5 998 000
Lokaler		50 000		50 000	52 000
		7 050 000	1 563 000	8 613 000	6 050 000

Not 11 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar	7 126 292	144 813
Årets Investering	381 095	6 981 479
Omklassificering till Byggnader & Mark	-7 507 386	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	7 126 292

Pågående nyanläggningar avser stambyte.

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 13 Aktuell skattefordran

Övrig Skattefordran	1 762	9 437
	1 762	9 437

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald försäkring	4 029	3 915
Förutbetald el, värme, vatten, renhållning	0	9 242
Förutbetald kabel-TV och bredband	0	3 073
Upplupna ränteintäkter	107	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 275	0
	15 411	16 230

Not 15 Kortfristiga placeringar		
	Räntesats	Konv. datum
Placering HSB 3 mån	0,50%	2020-03-20
		700 000
		700 000
		0
		0

Not 16 Bank		
Sparbanken Skåne	764 308	3 527 695
	764 308	3 527 695

Not 17 Eget kapital					
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	214 090	0	859 201	1 352 542	417 422
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	417 422	-417 422
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			56 000	-56 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-412 090	412 090	
Årets Resultat					-417 684
Belopp vid årets utgång	214 090	0	503 111	2 126 054	-417 684

Not 18 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Göinge	2023-08-09	2,15%	2023-08-09	3 601 328	74 004
Sparbanken Göinge	2021-11-16	1,80%	2021-11-16	3 669 165	24 668
Sparbanken Skåne 5379-8518	2024-08-10	1,48%	2024-08-10	945 000	60 000
				8 215 493	158 672

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **8 056 821**
 Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,92%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 634 688
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 7 422 133

Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	8 450 000	8 450 000
varav i eget förvar	397 500	0
Summa ställda säkerheter	8 052 500	8 450 000

Not 19 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	191 812	183 664
Avsättning	30 600	30 600
Uttag	-74 469	-22 452
	147 944	191 812

Not 20 Övriga kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder	4 253	0
	<u>4 253</u>	<u>0</u>
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	32 847	35 007
Upplupna räntekostnader	0	3 976
Upplupen revision	9 400	9 138
Förutbetalda årsavgifter och hyror	102 236	88 476
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 104	1 273 750
	<u>158 587</u>	<u>1 410 347</u>

22/3 2020


Yvonne Adolfsson


Marika Strömberg


Ryan Rosdahl


Håkan Persson


Zerai Tesfaslasei

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-4-05


Ulf Jönsson
Revisor vald av föreningsstämman


Camilla Bakklund
BoRevision 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 2019.

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 2019 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 revisionsred 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 revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred 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 2019 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Hässleholm den 3/4-2020



.....
Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



.....
Ulf Jönsson
Av föreningen vald revisor