

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Skogen i Osby får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 2020-05-25, varvid 3 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Yvonne Adolfsson	ordförande	vald till 2021
Zerai Telefassei	vice ordförande	vald till 2022
Sandra Antonsson	sekreterare	vald till 2021
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 Yvonne Adolfsson och Zerai Telefassei med Yvonne Adolfsson som sammankallande.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Vattenfall	elavtal
EON	elavtal
Fjärrvärme i Osby	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 den 14 september 2020 av representanter för styrelsen och underhållsplanerare från HSB Skåne. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen, som föreningen köper från HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

Underhåll

Under året har föreningen inte genomfört någon större underhållsåtgärd.

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

Byte fönster utfört år 1998

Ombyggnad av balkonger utfört år 2006

Renovering av fasader mm utfört år 2013/2014

Byte tak utfört år 2016

Stambyte och badrumsrenovering utfört år 2018

De kommande åren planerar styrelsen för följande åtgärder:

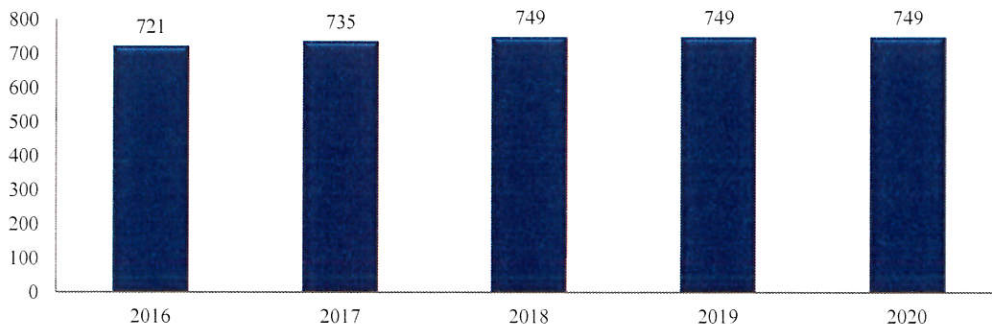
Byte av amaturer i trappor och källare planeras 2021.

Styrelsen diskuterar byte av panncentral.

Ekonomi

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

Den för år 2021 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade och att istället avsluta avsättningen till den inre fonden fr o m 2021-01-01.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 8 056 810 kr. Under året har föreningen amorterat 158 683 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 51 år.

AO



Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	27
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	6
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	28

Under året har, baserat på kontraktsdatum, fem bostadsrätter överlåtits (förra året överläts fyra 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

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	1 292	1 378	1 300	1 267
Resultat efter finansiella poster, tkr	140	-418	417	460
Eget kapital, tkr	2 565	2 426	2 843	2 426
Taxeringsvärde, tkr	8 613	8 613	6 050	6 050
-varav byggnad, tkr	7 050	7 050	4 904	4 904
Soliditet	23%	22%	22%	62%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	749	749	749	735
Hysesintäkt lokal/m ² lokalyta	185	101	257	129
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	4 663	4 754	4 841	608
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	90	96	30	11
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	94%	95%	138%	17%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	57	31	21	26
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	0	228	10	21
Avskrivning/m ² byggnadsyta	122	122	39	44

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	214 090	0	503 111	2 126 054	-417 684	2 425 572
Balanseras i ny räkning				-417 684	417 684	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			103 000	-103 000		0
Årets resultat					139 872	139 872
Belopp vid årets utgång	214 090	0	606 111	1 605 371	139 872	2 565 444

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	1 708 371
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-103 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	0
Årets resultat	139 872
Summa till stämmans förfogande	1 745 243

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 745 243
-------------------------	-----------

AO

**Resultaträkning**

Not 1

2020-01-01
2020-12-312019-01-01
2019-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	1 292 010	1 377 839
Övriga rörelseintäkter	Not 3	88 150	0
Summa rörelseintäkter		1 380 160	1 377 839

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-800 189	-763 955
Övriga externa kostnader	Not 5	-38 125	-33 482
Underhåll enligt plan	Not 6	0	-412 090
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-26 827	-39 707
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-221 106	-221 111
Övriga rörelsekostnader	Not 9	0	-161 300
Summa rörelsekostnader		-1 086 247	-1 631 645

Rörelseresultat **293 913** **-253 807**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		5 267	1 370
Räntekostnader och liknande resultatposter		-159 308	-165 247
Summa finansiella poster		-154 041	-163 877

Årets resultat **139 872** **-417 684**

Tilläggsupplysning

Årets resultat		139 872	-417 684
Reservering till fond för yttre underhåll		-103 000	-56 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	412 090
Överföring till balanserat resultat		36 872	-61 594

A0

**Balansräkning** **2020-12-31** **2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 10	<u>9 302 015</u>	<u>9 523 121</u>
	9 302 015	9 523 121

Summa materiella anläggningstillgångar*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

Summa finansiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar**

<u>9 302 515</u>	<u>9 523 621</u>
------------------	------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB

6 754	1 664
-------	-------

Aktuell skattefordran

Not 12	1 762	1 762
--------	-------	-------

Övriga kortfristiga fordringar

1 294	1 294
-------	-------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13	<u>7 561</u>	<u>15 411</u>
	17 371	20 131

Summa kortfristiga fordringar*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

Not 14	<u>1 300 000</u>	<u>700 000</u>
	1 300 000	700 000

Summa kortfristiga placeringar*Kassa och bank*

Bank

Not 15	<u>348 871</u>	<u>764 308</u>
	348 871	764 308

Summa kassa och bank**Summa omsättningstillgångar**

<u>1 666 242</u>	<u>1 484 439</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>10 968 757</u>	<u>11 008 060</u>
-------------------	-------------------

AB

Balansräkning **2020-12-31** **2019-12-31**

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	214 090	214 090
Fond för yttre underhåll	606 111	503 111
Summa bundet eget kapital	820 201	717 201

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 605 371	2 126 054
Årets resultat	139 872	-417 684
Summa fritt eget kapital	1 745 243	1 708 371

Summa eget kapital

2 565 444 **2 425 572**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	4 278 309	8 056 821
Summa långfristiga skulder		4 278 309	8 056 821

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		3 778 501	158 672
Medlemmarnas inre fond	Not 17	131 356	147 944
Leverantörsskulder		55 095	56 211
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	75	4 253
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	159 976	158 587
Summa kortfristiga skulder		4 125 004	525 667

Summa skulder

8 403 313 **8 582 488**

Summa eget kapital och skulder

10 968 757 **11 008 060**

AG



Kassaflödesanalys	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	293 913	-253 807
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	221 106	221 111
	<u>515 019</u>	<u>-32 696</u>
Erhållen ränta	5 096	1 263
Erlagd ränta	-159 308	-169 223
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>360 807</u>	<u>-200 656</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	8 021	3 510
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-20 492	-1 495 368
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>348 336</u>	<u>-1 692 514</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-20 595
Försäljning av anläggningstillgångar	0	-199 200
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-219 795</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-158 683	-149 839
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-158 683</u>	<u>-149 839</u>
Årets kassaflöde	189 653	-2 062 148
<i>Likvida medel vid årets början</i>	1 465 972	3 528 119
<i>Likvida medel vid årets slut</i>	<u>1 655 624</u>	<u>1 465 972</u>
	189 653	-2 062 148

A6

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Regelverk för årsredovisningar

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

Redovisningsvaluta

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: 2 - 70 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. Hanteringen bör beaktas vid jämförelser mot föregående år. 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.

AO



Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 292 940	1 292 940
	Hysesintäkt lokaler	12 240	8 000
	Hysesintäkt garage och bilplatser	12 225	13 425
	Avsatt till inre fond	-30 600	-30 600
	Övriga intäkter i verksamheten	0	86 400
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	5 205	7 674
		1 292 010	1 377 839
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	88 150	0
		88 150	0
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-33 168	-36 140
	El	-28 956	-29 243
	Uppvärmning	-230 999	-223 372
	Vatten	-83 745	-78 305
	Renhållning	-44 182	-39 214
	TV, bredband, iptelefoni	-12 328	-12 296
	Förvaltningskostnader	-299 521	-290 804
	Försäkringar	-16 596	-16 003
	Fastighetsskatt	-26 189	-26 189
	Övriga driftskostnader	-24 506	-12 389
		-800 189	-763 955
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 900	-9 400
	Övriga förvaltningskostnader	-5 220	-5 539
	Kostnader överlåtelse och panter	-8 444	-7 699
	Föreningsverksamhet	0	-238
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-110	0
	Konsulter	-5 938	-133
	Medlemsavgifter HSB	-8 200	-8 200
	Stämma och styrelse	-313	-274
	Kundförluster m m	0	-2 000
		-38 125	-33 482
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll installationer	0	-13 890
	Underhåll mark och utemiljö	0	-306 200
	Underhåll övrigt	0	-92 000
		0	-412 090
Not 7	Personalkostnader		
	Medelantal anställda har varit 0 personer.		
	Arvode till styrelsen	-14 500	-22 250
	Löner för anställda	-4 313	-4 000
	Övriga arvoden	-2 875	-4 750
	Övriga personalkostnader	0	-130
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Sociala avgifter	-3 140	-6 578
		-26 827	-39 707
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-221 106	-221 111
		-221 106	-221 111
Not 9	Övrig rörelsekostnader		
	Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-161 300
		0	-161 300

At

**Not 10 Byggnader och mark 2020-12-31 2019-12-31**

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

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2083.

	Anskaffn.värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivn	Nyttjandeperiod	Redov värde 2020-12-31
Urspr. Byggnad (komp. Ind)	2 697 372	-1 383 966	-32 666	1964-2083	1 280 740
Ursprunglig mark	87 000				87 000
Fasadrenovering	485 000	-116 400	-19 400	2014-2038	349 200
Takomläggning	472 469	-75 600	-18 900	2016-2040	377 969
Stambyte	7 507 386	-150 140	-150 140	2019-2063	7 207 106
Byggnader	11 249 227	-1 726 106	-221 106		9 302 015

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 162 227	4 015 341
Omklassificering	0	7 126 292
Årets investering byggnader	0	20 595
Ingående anskaffningsvärde mark	87 000	87 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 249 227	11 249 227

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-1 726 106	-1 704 195
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	199 200
Årets avskrivningar byggnader	-221 106	-221 111
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 947 212	-1 726 106

Utgående redovisat värde

	9 302 015	9 523 121
Redovisade värden byggnader	9 215 015	9 436 121
Redovisade värden mark	87 000	87 000

Fastighetsbeteckning: Våktaren 5

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

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	8 450 000	8 450 000
varav i eget förvar	-397 500	-397 500
Summa ställda säkerheter	8 052 500	8 052 500

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500



Not 12 Aktuell skattefordran				
Övrig Skattefordran			1 762	1 762
			<u>1 762</u>	<u>1 762</u>
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Förutbetald försäkring			4 189	4 029
Förutbetald kabel-TV och bredband			3 094	0
Upplupna ränteintäkter			278	107
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			0	11 275
			<u>7 561</u>	<u>15 411</u>
Not 14 Kortfristiga placeringar				
	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,50%	2021-03-01	300 000	700 000
Placering HSB 3 mån	0,50%	2021-03-20	1 000 000	0
			<u>1 300 000</u>	<u>700 000</u>
Not 15 Bank				
Sparbanken Skåne transaktionskonto			348 871	764 308
			<u>348 871</u>	<u>764 308</u>
Not 16 Skulder till kreditinstitut				
				Nästa års
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	amortering
Sparbanken Göinge	2,15%	2023-08-09	3 527 313	74 004
Sparbanken Göinge	1,80%	2021-12-10	3 644 497	3 644 497
Sparbanken Skåne 5379-8518	1,48%	2024-08-10	885 000	60 000
			<u>8 056 810</u>	<u>3 778 501</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				4 278 309
Nästa års amortering av långfristig skuld				134 004
Lån som ska konverteras inom ett år				3 644 497
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				<u>3 778 501</u>
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,81%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				15 114 004
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0
Not 17 Medlemmarnas inre fond				
Ingående värde			147 944	191 812
Avsättning			30 600	30 600
Uttag			-47 188	-74 469
			<u>131 356</u>	<u>147 944</u>
Not 18 Övriga kortfristiga skulder				
Övriga kortfristiga skulder			75	4 253
			<u>75</u>	<u>4 253</u>

A6

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	29 517	32 847
Upplupen revision	9 800	9 400
Förutbetalda årsavgifter och hyror	108 159	102 236
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 500	14 104
	<u>159 976</u>	<u>158 587</u>

Osby 2 / 3 2021

Håkan Persson

Sandra Antonsson

Yvonne Adolfsson

Zerai Tesfaslasei

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-03-02

Ulf Jönsson
Revisor vald av föreningsstämman

Alexandra Ong

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 2020.

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 2020 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 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 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.

AO

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Skogen i Osby för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 213 - 2021



Alexandra Öng
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Ulf Jönsson
Av föreningen vald revisor