Årsredovisning för

HSB Brf Rösjö Ängar

769618-0939

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Rösjö Ängar, 769618-0939, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Verksamheten

Fastigheter

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

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa med kollektivt bostadsrättstillägg.

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

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

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

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning sköts av HSB Norra Stor-Stockholm.

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

Organisation

Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter	
Joakim Andersson	Ordförande
Susanne Kling	Vice ordförande, avgick 2020-09-19
Linda Paberit Hallgren	Vice ordf/Sekreterare
Erik Lindebäck	Ledamot
Kristina Nilsson	Ledamot
Lars Furestad	Ledamot, tillträde 2020-09-19
Mai Lundin	Ledamot, tillträde 2020-09-19
Anna Wiklund	HSB-ledamot

Firmatecknare
Firmatecknare har varit Joakim Andersson, Linda Paberit Hallgren,Erik Lindebäck och Kristina Nilsson, två i förening.

Medlemmar
Föreningen hade vid årets slut 143 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en.

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

Valberedning
Valberedning har fr o m 2020-09-19 varit Susanne Lindecrantz, Birgitta Scotte och Louise Depraetere med Susanne Lindecrantz som sammankallande.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2020	*2019*	*2018*	*2017*	*2016*
Nettoomsättning, tkr	6 749	6 724	6 527	6 455	6 113
Årets resultat, tkr	-2 267	-2 399	-2 362	-2 201	-2 207
Fond för yttre underhåll, tkr	1 133	864	597	303	-
Belåning, kr/kvm totalyta	11 706	11 898	11 989	12 079	12 099
Räntekänslighet*	15,2	16	16,5	17,1	17,5
Soliditet, %	70	70	70	70	70
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	772	750	728	707	692
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	174	160	165	184	183

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

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

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

Förändring av eget kapital

	Insatser	*Fond för yttre underhåll*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Vid årets början	213 027 000	864 312	-10 859 842	-2 399 478
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		268 272	-2 667 750	2 399 478
Årets resultat				-2 267 309
	213 027 000	**1 132 584**	**-13 527 592**	**-2 267 309**

Styrelsens kommentarer
De nya avskrivningsreglerna har i jämförelse med den ekonomiska planen påverkat resultatet negativt. Vi ser dock att det låga ränteläget på marknaden å andra sidan har påverkat föreningen positivt.

Två av tre lån sattes om. Det första 30/1-2020 och sattes på 4 år till en ränta på 1,08% och det andra

90

22/12-2020 och satt på 5 år till med 0.71% ränta. Det gjordes även en extra amortering på det lånet med 500 000kr. Det tredje lånet ska sättas om 25/1-2022. Föreningen har en bra likviditet och ett fortsatt bra kassaflöde för året. Ekonomin i föreningen är god.

Avgifter och hyror
Den genomsnittliga avgiftsnivån för lägenheterna är 772 kr/kvm efter att avgifterna höjdes enligt ekonomisk plan med 3,0 procent 2020. Hyrorna för parkeringsplatser och förråd har varit oförändrade sedan 2015.

Händelser under året

Föreningsstämma
Ordinarie stämma del 1 hölls den 14 maj 2020 via poströsning. Totalt deltog 31 röstberättigade. Ordinarie stämma del 2 hölls den 19 september 2020. Totalt deltog 30 medlemmar varav 25 var röstberättigade vilket inkluderar en fullmakt.

Styrelsemöten
Styrelsen har under verksamhetsåret hållit elva (11) protokollförda beslutsmöten samt fem (5) arbetsmöten.

Avtalsförhandlingar
Styrelsen har under året inte omförhandlat några avtal.

Årlig besiktning
9 juni 2020 genomfördes 5-års garantibesiktningen. Dock ingen invändig besiktning på grund av Corona.

Överlåtelser
Av föreningens 105 bostadslägenheter har 9 st överlåtits under året. I detta antal ingår även överlåtelser inom familjen samt arv och gåva.

Ombyggnad och underhåll
Belysning sattes upp längs med gångvägen ner till elljusspåret vid Viltstigen 14. Fartgupp asfalt anlagts.
.

RD.

Framtida utveckling

Budget för nästa räkenskapsår

Styrelsen beslutade om en förändrad årsavgift under 2021, med höjning 1,5%.

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	-13 527 592
Årets resultat	-2 267 309
	-15 794 901
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	-15 794 901
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-298 000
Balanserat resultat efter disposition	-16 092 901
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	1 132 584
Årets förändring enligt ovanstående disposition	298 000
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	1 430 584

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

90

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2020-01-01-2020-12-31*	*2019-01-01-2019-12-31*
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	*2*	6 748 654	6 723 532
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	*3*	-4 422 074	-4 300 167
Planerat underhåll	*4*	-	-29 728
Fastighetsskatt		-4 380	-
Avskrivningar	*5*	-3 514 253	-3 514 253
		-7 940 707	-7 844 148
Rörelseresultat		**-1 192 053**	**-1 120 616**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	*6*	4 594	4 277
Räntekostnader och liknande resultatposter	*7*	-1 079 850	-1 283 139
		-1 075 256	-1 278 862
Årets resultat		**-2 267 309**	**-2 399 478**

SD

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2020-12-31*	*2019-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	*8*	215 034 525	218 548 778
Mark		63 469 956	63 469 956
		278 504 481	282 018 734
Summa anläggningstillgångar		278 504 481	282 018 734
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		4 414 696	4 596 678
Övriga fordringar	*9*	2 609	111
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*10*	164 835	235 719
		4 582 140	4 832 508
Kassa och bank	*11*	12 596	9 429
Summa omsättningstillgångar		4 594 736	4 841 937
SUMMA TILLGÅNGAR		**283 099 217**	**286 860 671**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2020-12-31*	*2019-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		213 027 000	213 027 000
Fond för yttre underhåll		1 132 584	864 312
		214 159 584	213 891 312
Fritt eget kapital			
Balanserad resultat		-13 527 592	-10 859 842
Årets resultat		-2 267 309	-2 399 478
		-15 794 901	-13 259 320
Summa eget kapital		198 364 683	200 631 992
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*12*	82 657 000	84 390 400
		82 657 000	84 390 400
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 000 000	641 600
Leverantörsskulder		185 635	149 441
Skatteskulder		4 380	-
Övriga kortfristiga skulder	*13*	25 972	12 544
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*14*	861 547	1 034 694
		2 077 534	1 838 279
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**283 099 217**	**286 860 671**

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2020-01-01-2020-12-31*	*2019-01-01-2019-12-31*
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 267 309	-2 399 478
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 514 254	3 514 253
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 246 945	1 114 775
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	68 386	-5 450
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-119 145	141 380
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-50 759**	**135 930**
	1 196 186	**1 250 705**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-**	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av långfristiga skulder	-1 375 000	-641 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-1 375 000**	**-641 600**
Årets kassaflöde	**-178 814**	**609 105**
Likvida medel vid årets början	4 606 106	3 997 002
Likvida medel vid årets slut	**4 427 292**	**4 606 107**

Likvida medel

	2020-12-31	*2019-12-31*
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Avräkning HSB	4 414 696	4 596 678
Kassa och bank	12 596	9 429
	4 427 292	**4 606 107**

90.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

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

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

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

Lång- och kortfristiga skulder
Av föreningens lån förfaller 0 tkr till omförhandling under 2021. Lån som förfaller inom 12 månader redovisas som kortfristiga även om de kommer att förlängas.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottssavdrag sker beskattning med 21,4%

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året

	2020	*2019*
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	98 663	68 750
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	19 350	-
Arvode föreningsvald revisor	5 000	4 000
Övriga arvoden och ersättningar	20 800	6 000
Utbildning och konferenser	-	8 125
Social kostnader	40 317	24 796
	184 130	**111 671**

Not 2 Nettoomsättning

	2020	*2019*
Årsavgifter bostäder	5 518 373	5 361 346
Hyresintäkter lokaler	-	30 120
Hyresintäkter garage och p-platser	522 116	545 004
Intäkter el	234 279	325 182
Intäkter vatten	96 385	125 414
Övriga intäkter	377 501	336 466
	6 748 654	**6 723 532**

Not 3 Drift

	2020	*2019*
Fastighetsskötsel	684 661	678 571
Löpande underhåll	568 436	180 792
El	427 330	568 357
Uppvärmning	537 521	575 271
Vatten	266 405	245 783
Sophämtning	330 784	268 506
Fastighetsförsäkring	101 341	97 655
Städning	166 728	166 728
Förvaltningskostnader	538 526	467 495
Extern revision	12 500	20 100
Personalkostnader	184 130	111 671
Bredband	293 856	273 414
Vinterskötsel	32 141	258 704
Övrig drift	277 715	387 120
	4 422 074	**4 300 167**

Not 4 Planerat underhåll

	2020	*2019*
Utfört underhåll huskropp utvändigt	-	29 728
	-	**29 728**

Not 5 Avskrivningar

	2020	*2019*
Byggnader	3 514 253	3 514 253
	3 514 253	**3 514 253**

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	*2019*
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	4 510	4 174
Övriga ränteintäkter	84	103
	4 594	**4 277**

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	*2019*
Räntekostnader för långfristiga skulder	1 079 848	1 282 349
Övriga räntekostnader	2	790
	1 079 850	**1 283 139**

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2020-12-31	*2019-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden :		
-Vid årets början	236 120 044	236 120 044
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	236 120 044	236 120 044
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-17 571 266	-14 057 013
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-3 514 253	-3 514 253
	-21 085 519	-17 571 266
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	**215 034 525**	**218 548 778**
Taxeringsvärde		
Byggnader - bostäder	113 000 000	113 000 000
Byggnader - lokaler	219 000	219 000
	113 219 000	113 219 000
Mark - bostäder	51 000 000	51 000 000
Mark - lokaler	-	-
	51 000 000	51 000 000
Summa taxeringsvärde	**164 219 000**	**164 219 000**

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	*2019-12-31*
Skattekonto	2 609	111
	2 609	**111**

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	*2019-12-31*
Kabel-tv och bredband	39 750	64 871
Fastighetsförsäkring	33 309	32 922
Upplupen IMD EL	62 258	99 965
Upplupen IMD Vatten	29 518	37 961
	164 835	**235 719**

Not 11 Kassa och bank

	2020-12-31	*2019-12-31*
Swedbank	12 596	9 429
	12 596	**9 429**

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	*Lånenummer*	*Ränta*	*Konv.datum*	*2020-12-31*	*2019-12-31*
Swedbank	2855923500	0,71	2025-11-25	26 854 000	27 854 000
Swedbank	2855923542	1,08	2024-12-20	27 948 000	28 323 000
Swedbank	2857227280	1,60	2022-01-25	28 855 000	28 855 000
				83 657 000	85 032 000
Nästa års beräknade amortering				-1 000 000	-641 600
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				**82 657 000**	**84 390 400**
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till				78 657 000	81 824 000

Fastighetsinteckningar

	2020-12-31	*2019-12-31*
Uttag pantbrev i fastighet	86 563 000	86 563 000
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	86 563 000	86 563 000

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	*2019-12-31*
Mervärdesskatt	25 972	12 544
	25 972	**12 544**

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	*2019-12-31*
Upplupna löner och arvoden	-	37 150
Förutbetalda hyror och avgifter	559 855	558 576
Upplupna räntekostnader	94 728	117 408
Upplupen el	54 214	61 064
Upplupen vatten	23 694	11 405
Upplupen värme	71 315	76 332
Upplupen sophämtning	30 847	20 811
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26 894	151 948
	861 547	**1 034 694**

AD.

Sollentuna 2021- 02- 24

Joakim Andersson

Linda Paberit Hallgren

Erik Lindebäck

Kristina Nilsson

Lars Furestad

Mai Lundin

Anna Wiklund

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021- 03 -25

Sara Bakhti
av stämman vald revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som 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 Rösjö Ängar för år 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sollentuna den 25/3 2021

Erik Davidsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor