

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Våktaren i Osby får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31. Föreningens 61:a verksamhetsår.

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 registrerades den 28 januari 1957 och nuvarande stadgar registrerades den 6 november 2015. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Osby.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1959 på fastigheten Våktaren 8 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Parkgatan 11, 11 A, Klockaregatan 3 och 3 A i Osby.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	4	136
2	17	1 007
3	12	927
4	3	278
	36	2 348

Lokaler, hyresrätt	4	149
Garage	11	

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-05-28, varvid 12 röstberättigade medlemmar deltog. Stämman beslutade enhälligt att anta normalstadgar 2011 för HSB föreningar version 5, andra beslutet av två.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Sylvia Nilsson (avliden)	ordförande	vald till årsstämma 2020
Mishi Nardus	Vice ordförande	vald till årsstämma 2021
Yngve Svensson	Sekreterare	vald till årsstämma 2021
Hiroko Lilja	Styrelseledamot	vald till årsstämma 2020
Roy Nilsson	Styrelseledamot	vald till årsstämma 2020
Göran Camitz	HSB ledamot (adjungerad)	

Av föreningen vald revisor har varit Åke Thelandersson samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Serhat Özdemir och Svetlana Nardus med Serhat Özdemir som sammankallande.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Öresundskraft	elavtal
Fjärrvärmne i Osby AB	uppvärmning med fjärrvärme
ComHem AB	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.



Energibesiktning är utförd av HSB Skåne år 2008.
PCB-inventering är utförd år 2008.
OVK, obligatorisk ventilationskontroll, är utförd år 2012.
Radonmätning är utförd år 2016.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 15 juli 2019 av styrelsen tillsammans med underhållsplanerare från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten. 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:

Stambyte med badrumsrenovering

Byte ledbelysning vind och källare

Installerat fiber

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

Renovering balkonger utfört år 1993

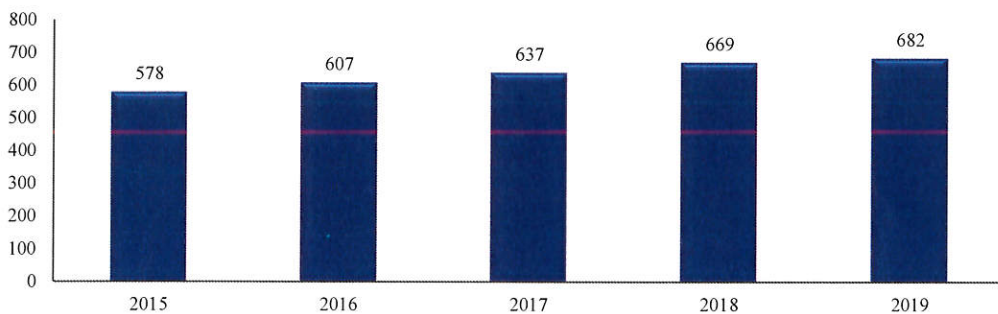
Byte lägenhetsdörrar utfört år 2012

De närmaste åren planerar styrelsen för att dreva fönster samt injustering av värme i lägenheterna

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 682 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 9 906 250 kr. Under året har föreningen amorterat 235 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 42 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	38
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	5
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	39

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 5 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 5 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	1 684	1 648	1 557	1 499
Resultat efter finansiella poster, tkr	174	531	458	-144
Eget kapital, tkr	2 855	2 681	2 150	1 692
Taxeringsvärde, tkr	11 683	7 451	7 451	7 451
-varav byggnad, tkr	9 484	6 087	6 087	6 087
Soliditet	21%	19%	77%	66%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	682	669	637	607
Hysesintäkt lokal/m ² lokalyta	442	434	350	409
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	4 219	4 321	0	0
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	61	12	0	0
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	85%	136%	0%	0%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	27	19	11	41
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	64	6	30	223
Avskrivning/m ² byggnadsyta	75	7	7	7

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	67 000	828 962	1 253 676	530 885	2 680 523
Balanseras i ny räkning			530 885	-530 885	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		68 000	-68 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-159 596	159 596		0
Årets resultat				174 223	174 223
Belopp vid årets utgång	67 000	737 366	1 876 157	174 223	2 854 746

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	1 784 562
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-68 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	159 596
Årets resultat	174 223
Summa till stämman förfogande	2 050 381

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	2 050 381
-------------------------	-----------



RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 684 042	1 647 804
Övriga rörelseintäkter		1 000	3 812
Summa rörelseintäkter		1 685 042	1 651 616
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-900 647	-971 497
Övriga externa kostnader	Not 4	-56 291	-34 156
Underhåll enligt plan	Not 5	-159 596	-15 857
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-61 907	-54 821
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-186 519	-17 817
Summa rörelsekostnader		-1 364 961	-1 094 148
Rörelseresultat		320 081	557 467
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		486	2 642
Räntekostnader och liknande resultatposter		-146 344	-29 224
Summa finansiella poster		-145 858	-26 582
Årets resultat		174 223	530 885

Tilläggsupplysning

Årets resultat	174 223	530 885
Reservering till fond för yttre underhåll	-68 000	-47 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	159 596	15 857
Överföring till balanserat resultat	265 819	499 742



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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8 10 665 616 728 543

Pågående nyanläggningar

Not 9 0 9 612 852

Summa materiella anläggningstillgångar

10 665 616 10 341 395

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa anläggningstillgångar

10 666 116 10 341 895

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

-932 0

Avräkningskonto HSB

2 759 2 759

Aktuell skattefordran

Not 11 0 201

Övriga kortfristiga fordringar

1 319 1 319

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 23 094 26 010

Summa kortfristiga fordringar

26 240 30 289

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 13 2 000 000 0

Summa kortfristiga placeringar

2 000 000 0

Bank

Not 14 662 908 3 966 757

Summa kassa och bank

662 908 3 966 757

Summa omsättningstillgångar

2 689 148 3 997 047

Summa tillgångar

13 355 264 14 338 942

Handwritten signature

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	67 000	67 000
Fond för yttre underhåll	737 366	828 962
Summa bundet eget kapital	804 366	895 962

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 876 158	1 253 676
Årets resultat	174 223	530 885
Summa fritt eget kapital	2 050 381	1 784 562

Summa eget kapital

Not 15	2 854 747	2 680 524
--------	------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	9 671 250	9 847 500
Summa långfristiga skulder		9 671 250	9 847 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		235 000	293 750
Medlemmarnas inre fond	Not 17	283 157	264 335
Leverantörsskulder		108 300	1 047 535
Aktuell skatteskuld	Not 18	9 237	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	193 573	205 298
Summa kortfristiga skulder		829 267	1 810 918

Summa skulder

10 500 517	11 658 418
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

13 355 264	14 338 942
-------------------	-------------------

OS

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	174 223	530 885
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	186 519	17 817
Årets inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	360 742	548 702
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	4 049	-11 861
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-922 901	886 393
Kassaflöde från löpande verksamhet	-558 110	1 423 235
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-510 740	-9 450 352
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-510 740	-9 450 352
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-235 000	10 141 250
Inbetalda insatser	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-235 000	10 141 250
Årets kassaflöde	-1 303 850	2 114 133
Likvida medel vid årets början	3 969 517	1 855 384
Likvida medel vid årets slut	2 665 667	3 969 517



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 0,6% - 6,7% av anskaffningsvärdet.

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

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

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.



Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 601 868	1 570 464
	Hysesintäkt lokaler	65 904	64 608
	Hysesintäkt garage och bilplatser	49 268	48 660
	Avsatt till inre fond	-42 300	-42 300
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	9 302	6 372
		1 684 042	1 647 804
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-31 364	-75 133
	El	-45 756	-55 803
	Uppvärmning	-287 436	-275 320
	Vatten	-116 284	-129 420
	Renhållning	-48 777	-48 271
	Bevakningskostnader	-3 000	-3 000
	TV, bredband, iptelefoni	-38 156	-55 672
	Förvaltningskostnader	-259 501	-281 339
	Försäkringar	-23 690	-22 839
	Fastighetsskatt	-34 197	-24 362
	Övriga driftskostnader	-12 486	-338
		-900 647	-971 497
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 300	-8 913
	Övriga förvaltningskostnader	-18 558	-4 152
	Kostnader överlåtelse och panter	-11 031	-6 381
	Kontorsutrustning och -material	-807	-114
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-164
	Konsulter	0	-435
	Förbrukningsinventarier	-3 290	0
	Medlemsavgifter HSB	-11 800	-11 800
	Stämma och styrelse	-1 505	-2 196
		-56 291	-34 156
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-12 596	0
	Underhåll huskropp utvändigt	0	-15 857
	Underhåll övrigt	-147 000	0
		-159 596	-15 857
Not 6	Personalkostnader		
	Medelantal anställda		
	Arvode till styrelsen	-22 300	-22 300
	Löner för anställda	-280	-828
	Vicevårdsarvode	0	-2 232
	Övriga arvoden	-19 251	-10 220
	Övriga personalkostnader	-6 910	-6 725
	Revisionsarvode	-2 500	-2 500
	Sociala avgifter	-10 667	-10 016
		-61 907	-54 821
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-186 519	-17 817
		-186 519	-17 817

Not 8 Byggnader och mark 2019-12-31 2018-12-31

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2078

	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Nyttjande- period	Redov värde 2019-12-31
Urspr. byggnad (komp. indelad)	2 899 100	-2 527 184	-8 851	år 1959-2078	363 065
Ursprunglig mark	123 500				123 500
Takarbeten	268 991	-35 864	-8 938	år 2015-2044	224 189
Stambyte med badrumsrenovering	10 123 592		-168 730	år 2019-2078	9 954 862
Byggnader	13 415 183	-2 563 048	-186 519		10 665 616

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	3 168 091	3 168 091
Omklassificering	9 612 852	0
Årets investering byggnader	510 740	0
Ingående anskaffningsvärde mark	123 500	123 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 415 183	3 291 591

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-2 563 048	-2 545 231
Årets avskrivningar byggnader	-186 519	-17 817
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 749 567	-2 563 048

Utgående bokfört värde

	10 665 616	728 543
Bokförda värden byggnader	10 542 116	605 043
Bokförda värden mark	123 500	123 500

Fastighetsbeteckning: Våktaren 8

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1959	9 200 000	2 199 000	11 399 000	7 164 000
Lokaler		284 000		284 000	287 000
		9 484 000	2 199 000	11 683 000	7 451 000

Not 9 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar	9 612 852	162 500
Årets Investering	0	9 450 352
Omklassificering till Byggnader & Mark	-9 612 852	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	9 612 852

Pågående nyanläggningar avser stambyte med badrumsrenovering som var klart år 2019, avskrivningstid 60 år.
Total kostnad för stambytet blev 10 132 592 kr. För att finansiera stambytet har man tagit lån på 10 142 500 kr.

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB Skåne	500	500
	500	500

Not 11 Aktuell skattefordran

Övrig Skattefordran	0	201
	0	201

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkring	5 965	5 796
Förutbetalda el, värme, vatten, renhållning	0	6 302
Förutbetalda kabel-TV och bredband	0	13 912
Upplupna ränteintäkter	325	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 804	0
	23 094	26 010

Not 13 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
Placeringskonto Sparbanken Skåne	0,15%	2020-05-22	2 000 000	0
			2 000 000	0

Not 14 Bank

Sparbanken Skåne	662 908	3 966 757
	662 908	3 966 757

Not 15 Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	67 000	828 962	1 253 676	530 885
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	530 885	-530 885
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		68 000	-68 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-159 596	159 596	
Årets Resultat				174 223
Belopp vid årets utgång	67 000	737 366	1 876 158	174 223

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Skåne	2020-08-10	1,46%	2020-08-10	5 050 000	120 000
Sparbanken Skåne	2020-11-10	1,40%	2020-11-10	4 856 250	115 000
				9 906 250	235 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	9 671 250
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,45%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	940 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	8 731 250
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	10 200 000	10 200 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	10 200 000	10 200 000

Not 17 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	264 335	294 628
Avsättning	42 300	42 300
Uttag	-23 478	-72 594
	283 157	264 335

Not 18 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	9 237	0
	9 237	0

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	40 580	46 406
Upplupen revision	9 300	9 138
Förutbetalda årsavgifter och hyror	123 201	128 884
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 492	20 870
	193 573	205 298

Osby 17 / 2 2020


Hiroko Lilja


Mishi Nardus


Roy Nilsson


Yngve Svensson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020- 3 - 10


Åke Telander

Revisor vald av föreningsstämman


Camilla Bakklund

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Våktaren i Osby, org.nr. 737000-1104

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Våktaren 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 revisionssed i Sverige. Revisornas 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.



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 Vaktaren 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 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.

Malmö den 10 / 3- 2020



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Åke Thelandersson
Av föreningen vald revisor