

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Vaktaren 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 1959 på fastigheten Vaktaren 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 2020-06-16, varvid 12 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Alf Lilja	ordförande	vald till 2022
Magnus Berndtsson	vice ordförande	vald till 2022
Yngve Svensson (avliden)	sekreterare	
Hiroko Lilja	styrelseledamot	vald till 2022
Otto Svensson	styrelseledamot	vald till 2021
Lilian Mittler	styrelsesuppleant	vald till 2021
Göran Camitz	adjungerad ledamot	utsedd av HSB Skåne

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

Vid årets slut bestod valberedningen av Andreas Olsson och Isak Stiberg Pålsson med Andreas Olsson som sammankallande.

As

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Öresundskraft	elavtal
Fjärrvärme i Osby	uppvärmning med fjärrvärme
ComHem AB	kabel-TV
IP ONLY	bredband
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 20 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 gjort en drevning av fönster och dörrar utvändigt. Arbetet är utfört av GBN i Osby.

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

Renovering balkonger utfört år 1993

Byte lägenhetsdörrar utfört år 2012

Installation av fiber utfört år 2019

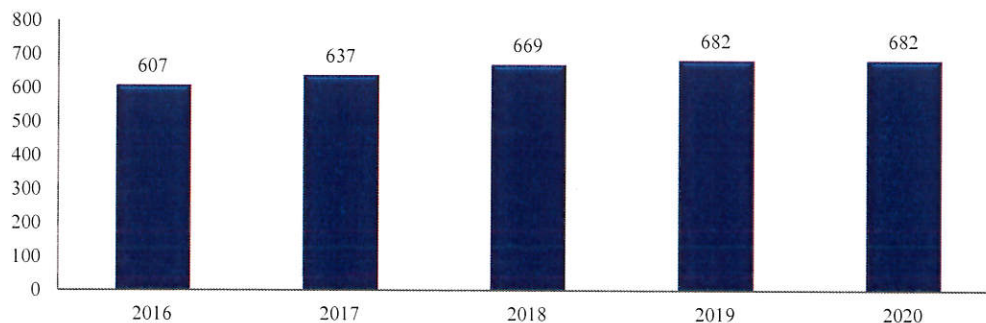
Stambyte med badrumsrenovering utfört år 2019

Under år 2021 planerar styrelsen för att sätta in låssystem med porttelesystem.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 682 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2021 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov men styrelsen beslutade att höja årsavgifterna samt lokal- och garagehyrorna med 1 % fr o m 2021-01-01.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 9 671 250 kr. Under året har föreningen amorterat 235 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 41 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	39
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	4
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	40

Under året har, baserat på kontraktsdatum, tre bostadsrätter överlåtits (förra året överläts fem 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	1 678	1 684	1 648	1 557
Resultat efter finansiella poster, tkr	114	174	531	458
Eget kapital, tkr	2 969	2 855	2 681	2 150
Taxeringsvärde, tkr	11 683	11 683	7 451	7 451
-varav byggnad, tkr	9 484	9 484	6 087	6 087
Soliditet	22%	21%	19%	77%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	682	682	669	637
Hysesintäkt lokal/m ² lokalyta	442	442	434	350
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	4 119	4 219	4 321	0
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	59	61	12	0
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	83%	85%	136%	0%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	24	27	19	11
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	99	64	6	30
Avskrivning/m ² byggnadsyta	75	75	7	7

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	67 000	0	737 366	1 876 158	174 223	2 854 747
Balanseras i ny räkning				174 223	-174 223	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			59 000	-59 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-247 925	247 925		0
Årets resultat					114 414	114 414
Belopp vid årets utgång	67 000	0	548 441	2 239 306	114 414	2 969 161

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	2 050 381
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-59 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	247 925
Årets resultat	114 414
Summa till stämmans förfogande	2 353 720

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	2 353 720
-------------------------	-----------

40

Resultaträkning			
	Not 1	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 677 943	1 684 042
Övriga rörelseintäkter	Not 3	450	1 000
Summa rörelseintäkter		1 678 393	1 685 042
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-904 229	-900 647
Övriga externa kostnader	Not 5	-37 259	-56 291
Underhåll enligt plan	Not 6	-247 925	-159 596
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-46 355	-61 907
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-186 154	-186 519
Summa rörelsekostnader		-1 421 922	-1 364 961
Rörelseresultat		256 471	320 081
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 209	486
Räntekostnader och liknande resultatposter		-143 266	-146 344
Summa finansiella poster		-142 057	-145 858
Årets resultat		114 414	174 223

Tilläggsupplysning

Årets resultat	114 414	174 223
Reservering till fond för yttre underhåll	-59 000	-68 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	247 925	159 596
Överföring till balanserat resultat	303 339	265 819

At

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9	10 479 462	10 665 616
	<u>10 479 462</u>	<u>10 665 616</u>

Summa materiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 12	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa finansiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

<u>10 479 962</u>	<u>10 666 116</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyres- och avgiftsfordringar

0	-932
---	------

Kundfordringar

150	0
-----	---

Avräkningskonto HSB

2 759	2 759
-------	-------

Övriga kortfristiga fordringar

1 316	1 319
-------	-------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 15	11 233	23 094
	<u>15 458</u>	<u>26 240</u>

Summa kortfristiga fordringar

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 16	0	2 000 000
	<u>0</u>	<u>2 000 000</u>

Summa kortfristiga placeringar

Kassa och bank

Bank

Not 17	2 761 064	662 908
	<u>2 761 064</u>	<u>662 908</u>

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

<u>2 776 522</u>	<u>2 689 148</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>13 256 484</u>	<u>13 355 264</u>
-------------------	-------------------

AK

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	67 000	67 000
Fond för yttre underhåll	548 441	737 366
Summa bundet eget kapital	615 441	804 366

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 239 306	1 876 158
Årets resultat	114 414	174 223
Summa fritt eget kapital	2 353 720	2 050 381

Summa eget kapital

2 969 161	2 854 747
------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 19	9 436 250	9 671 250
Summa långfristiga skulder		9 436 250	9 671 250

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		235 000	235 000
Medlemmarnas inre fond	Not 21	294 765	283 157
Leverantörsskulder		76 631	108 300
Aktuell skatteskuld	Not 22	19 573	9 237
Övriga kortfristiga skulder	Not 23	5 435	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	219 670	193 573
Summa kortfristiga skulder		851 074	829 267

Summa skulder

10 287 324	10 500 517
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

13 256 484	13 355 264
-------------------	-------------------

AO

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	256 471	320 081
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	186 154	186 519
	<u>442 625</u>	<u>506 600</u>
Erhållen ränta	1 534	161
Erlagd ränta	-143 266	-146 344
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>300 893</u>	<u>360 417</u>
(före förändring av rörelsekapital)		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	10 457	4 374
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	21 806	-922 901
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>333 156</u>	<u>-558 110</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-510 740
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-510 740</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-235 000	-235 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-235 000</u>	<u>-235 000</u>
Årets kassaflöde	98 156	-1 303 850
<i>Likvida medel vid årets början</i>	2 665 667	3 969 517
<i>Likvida medel vid årets slut</i>	<u>2 763 823</u>	<u>2 665 667</u>
	98 156	-1 303 850

As

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:

1 - 65 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.

At

Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 601 868	1 601 868
	Hysesintäkt lokaler	65 904	65 904
	Hysesintäkt garage och bilplatser	49 632	49 268
	Avsatt till inre fond	-42 300	-42 300
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	2 839	9 302
		<u>1 677 943</u>	<u>1 684 042</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	450	1 000
		<u>450</u>	<u>1 000</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-72 034	-31 364
	El	-35 335	-45 756
	Uppvärmning	-297 240	-287 436
	Vatten	-127 876	-116 284
	Renhållning	-50 699	-48 777
	Bevakningskostnader	-3 000	-3 000
	TV, bredband, iptelefoni	-20 058	-38 156
	Förvaltningskostnader	-239 133	-259 501
	Försäkringar	-24 567	-23 690
	Fastighetsskatt	-34 197	-34 197
	Övriga driftskostnader	-90	-12 486
		<u>-904 229</u>	<u>-900 647</u>
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-10 775	-9 300
	Övriga förvaltningskostnader	-3 294	-18 558
	Kostnader överlåtelse och panter	-4 608	-11 031
	Kontorsutrustning och -material	-1 222	-807
	Konsulter	-4 873	0
	Förbrukningsinventarier	0	-3 290
	Medlemsavgifter HSB	-11 800	-11 800
	Stämma och styrelse	-688	-1 505
		<u>-37 259</u>	<u>-56 291</u>
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-12 596
	Underhåll huskropp utvändigt	-247 925	0
	Underhåll övrigt	0	-147 000
		<u>-247 925</u>	<u>-159 596</u>
Not 7	Personalkostnader		
	Medelantal anställda har varit 0 personer.		
	Arvode till styrelsen	-28 550	-22 300
	Löner för anställda	0	-280
	Övriga arvoden	-5 250	-19 251
	Övriga personalkostnader	-2 920	-6 910
	Revisionsarvode	-2 000	-2 500
	Sociala avgifter	-7 635	-10 667
		<u>-46 355</u>	<u>-61 907</u>
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-186 154	-186 519
		<u>-186 154</u>	<u>-186 519</u>

40

Not 9 Byggnader och mark 2020-12-31 2019-12-31

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

	Anskaffn Värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Nyttjande- period	Redov värde 2020-12-31
Urspr. byggnad (komp.)	2 899 100	-2 536 035	-8 466	1959-2078	354 599
Ursprunglig mark	123 500				123 500
Takarbeten	268 991	-44 802	-8 958	2015-2044	215 231
Stambyte med badrumsrenc	10 123 592	-168 730	-168 730	2019-2078	9 786 132
Byggnader	13 415 183	-2 749 567	-186 154		10 479 462

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	13 291 683	3 168 091
Omklassificering	0	9 612 852
Årets investering byggnader	0	510 740
Ingående anskaffningsvärde mark	123 500	123 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 415 183	13 415 183

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-2 749 567	-2 563 048
Årets avskrivningar byggnader	-186 154	-186 519
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 935 721	-2 749 567

Utgående redovisat värde

	10 479 462	10 665 616
Redovisade värden byggnader	10 355 962	10 542 116
Redovisade värden mark	123 500	123 500

Fastighetsbeteckning: Väktaren 8

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1959	9 200 000	2 199 000	11 399 000	11 399 000
Lokaler		284 000	0	284 000	284 000
		9 484 000	2 199 000	11 683 000	11 683 000

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	10 200 000	10 200 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	10 200 000	10 200 000

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkring	6 201	5 965
Förutbetalda kabel-TV och bredband	5 032	0
Upplupna ränteintäkter	0	325
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	16 804
	11 233	23 094

Not 16 Kortfristiga placeringar

Placeringskonto Sparbanken Skåne	0	2 000 000
	0	2 000 000

Not 17 Bank		
Sparbanken Skåne transaktionskonto	2 761 064	662 908
	2 761 064	662 908

Not 19 Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Skåne	1,38%	2025-08-10	4 930 000	120 000
Sparbanken Skåne	1,26%	2025-11-10	4 741 250	115 000
			9 671 250	235 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **9 436 250**

Nästa års amortering av långfristig skuld **235 000**

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **235 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,32%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 940 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 8 496 250

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Not 21 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	283 157	264 335
Avsättning	42 300	42 300
Uttag	-30 693	-23 478
	294 765	283 157

Not 22 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	19 573	9 237
	19 573	9 237

Not 23 Övriga kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder	5 435	0
	5 435	0

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	37 833	40 580
Upplupen revision	10 200	9 300
Förutbetalda årsavgifter och hyror	133 225	123 201
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38 412	20 492
	219 670	193 573

Osby 15/3 2021


Alf Lilja


Hiroko Lilja


Magnus Berndtsson


Otto Essl


Lilian Mittler

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-03-27


Mikael Persson

Revisor vald av föreningsstämman


Alexandra Ong

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Väktaren 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.

As

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 Våktaren 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 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 trygghetssätt.

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.

Osby den 27/3 - 2021



Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Mikael Persson
Av föreningen vald revisor