

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Valtersro 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 1961 på fastigheten Korgmakaren 8 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Fabriksgatan 11 A-C i Osby.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	3	138
2	18	1 023
3	6	423
	27	1 584
Lokaler, hyresrätt	2	35
Garage	4	
Parkeringsplatser	9	

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2020-06-24, varvid 6 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Per Ragnarsson	ordförande, ledamot utsedd av HSB Skåne	
Eva Sahlin	vice ordförande	vald till 2022
Katarina Sahlin	sekreterare	vald till 2021
Eva Björnsson	styrelseledamot	vald till 2021
Stefan Knutsson	styrelseledamot	vald till 2021
Kerstin Pettersson	styrelsesuppleant	vald till 2022
Lars Gösta Sahlin	styrelsesuppleant	vald till 2022

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

Vid årets slut bestod valberedningen av Eva Sahlin och Kerstin Pettersson, med Eva Sahlin som sammankallande.

Under året har Eva Sahlin varit av föreningen anställd vicevärd på deltid. *AO*

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Öresundskraft	elavtal
E.ON	elavtal, nät
Fjärrvärme i Osby	uppvärmning med fjärrvärme
ComHem	kabel-TV
ComHem	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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 11 augusti 2020 av styrelsen tillsammans med konsult från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten eller planeras till kommande år. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen som föreningen köper från HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

Underhåll

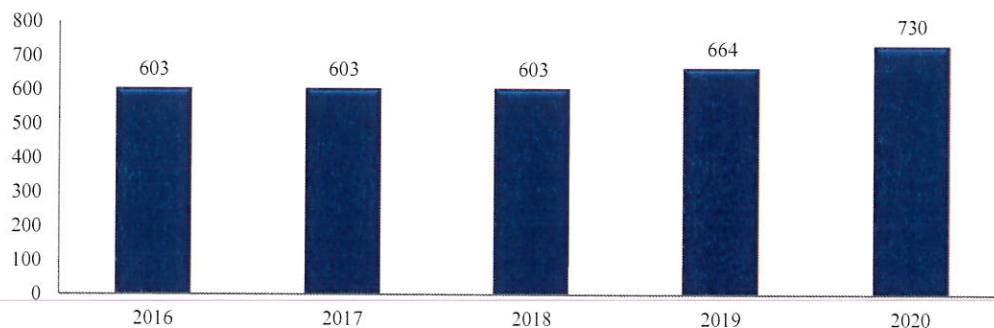
Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:
Stambyte

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:
Balkongrenovering utfört år 2003.
Byte av lägenhetsdörrar utfört år 2011.
Indragning av kommunalt vatten utfört år 2018.
Stambyte med badrumsrenovering utfört år 2020.

De närmaste åren planerar inte styrelsen för några större underhållsåtgärder.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 730 kr/m² bostadslägenhetsyta.
Den för år 2021 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov på 2 % och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 2 % fr.o.m 1 januari 2021.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 8 113 250 kr. Under året har föreningen amorterat 166 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 49 år.
Under året har föreningen tagit ett nytt lån på 4 150 000 kr för att finansiera stambytet.

Handwritten signature

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	28
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	3
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	28

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 3 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 1 bostadsrätt). 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	1 143	1 041	944	947
Resultat efter finansiella poster, tkr	53	256	186	222
Eget kapital, tkr	2 574	2 522	2 265	2 079
Taxeringsvärde, tkr	8 018	8 018	5 608	5 608
-varav byggnad, tkr	6 439	6 439	4 485	4 485
Soliditet	23%	30%	84%	85%
Årsavgift/m² bostadsrättsyta bostäder	730	664	603	603
Hysesintäkt lokal/m² lokalyta	44	44	44	44
Bankskuld/m² bostadsrättsyta	5 122	2 607	0	0
Räntekostnad/m² bostadsrättsyta	94	7	0	0
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	101%	51%	0%	0%
Avsättn. underhållsfond/m² byggnadsyta	30	13	13	4
Ianspr.tagande underhållsfond/m² byggn	0	0	12	14
Avskrivning/m² byggnadsyta	122	21	24	24

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	47 465	0	1 275 436	942 329	256 466	2 521 696
Balanseras i ny räkning				256 466	-256 466	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			48 000	-48 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			0	0		0
Årets resultat					52 793	52 793
Belopp vid årets utgång	47 465	0	1 323 436	1 150 795	52 793	2 574 489

AO



Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	1 198 795
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-48 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	0
Årets resultat	52 793
Summa till stämmans förfogande	1 203 588

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 203 588
-------------------------	-----------

AO

Resultaträkning		Not 1	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter				
Nettoomsättning	Not 2		1 142 715	1 040 544
Övriga rörelseintäkter	Not 3		0	-525
Summa rörelseintäkter			1 142 715	1 040 019
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4		-593 510	-580 828
Övriga externa kostnader	Not 5		-28 326	-22 415
Personalkostnader och arvoden	Not 6		-121 039	-131 613
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7		-197 788	-34 638
Summa rörelsekostnader			-940 663	-769 494
Rörelseresultat			202 052	270 524
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande poster			0	2 433
Räntekostnader och liknande resultatposter			-149 259	-16 491
Summa finansiella poster			-149 259	-14 058
Årets resultat			52 793	256 466

Tilläggsupplysning		
Årets resultat	52 793	256 466
Reservering till fond för yttre underhåll	-48 000	-21 000
Överföring till balanserat resultat	4 793	235 466

Av

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	8 779 106	809 653
Pågående nyanläggningar	Not 9	0	4 919 884
Inventarier och installationer	Not 10	105 157	114 717
Summa materiella anläggningstillgångar		8 884 263	5 844 254

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

8 884 763	5 844 754
------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avräkningskonto HSB		0	0
Aktuell skattefordran	Not 12	1 591	1 591
Övriga kortfristiga fordringar		2 873	2 867
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	7 672	13 404
Summa kortfristiga fordringar		12 136	17 862

Kassa och bank

Bank	Not 14	2 168 566	2 605 763
Summa kassa och bank		2 168 566	2 605 763

Summa omsättningstillgångar

2 180 703	2 623 625
------------------	------------------

Summa tillgångar

11 065 466	8 468 379
-------------------	------------------

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	47 465	47 465
Fond för yttre underhåll	1 323 436	1 275 436
Summa bundet eget kapital	1 370 901	1 322 901

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 150 795	942 329
Årets resultat	52 793	256 466
Summa fritt eget kapital	1 203 588	1 198 795

Summa eget kapital	2 574 489	2 521 696
---------------------------	------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	7 947 250	4 046 250
Summa långfristiga skulder		7 947 250	4 046 250

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		166 000	83 000
Medlemmarnas inre fond	Not 16	173 329	243 928
Leverantörsskulder		37 982	1 370 851
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	6 200	2 586
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	160 216	200 069
Summa kortfristiga skulder		543 727	1 900 434

Summa skulder		8 490 977	5 946 684
----------------------	--	------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder		11 065 466	8 468 379
---------------------------------------	--	-------------------	------------------

AB

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	202 052	270 524
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	197 788	34 638
	<u>399 840</u>	<u>305 162</u>
Erhållen ränta	0	3 887
Erlagd ränta	-149 259	-16 491
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>250 581</u>	<u>292 558</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	5 726	2 501
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-1 439 707	1 388 866
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-1 183 400</u>	<u>1 683 926</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-3 237 797	-4 919 884
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-3 237 797</u>	<u>-4 919 884</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	3 984 000	4 129 250
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>3 984 000</u>	<u>4 129 250</u>
Årets kassaflöde	-437 197	893 292
<i>Likvida medel vid årets början</i>	2 605 763	1 712 472
<i>Likvida medel vid årets slut</i>	<u>2 168 567</u>	<u>2 605 763</u>
	-437 197	893 292

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

AO

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 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: 10 - 120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 15 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 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 156 068	1 050 996
	Hyresintäkt lokaler	1 524	1 524
	Hyresintäkt garage och bilplatser	12 829	18 588
	Avsatt till inre fond	-31 728	-31 727
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	4 022	1 163
		1 142 715	1 040 544
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	0	-525
		0	-525
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-34 258	-16 084
	El	-24 982	-30 894
	Uppvärmning	-165 230	-165 042
	Vatten	-79 732	-78 880
	Renhållning	-42 217	-40 209
	TV, bredband, iptelefoni	-14 015	-13 980
	Förvaltningskostnader	-183 303	-188 019
	Försäkringar	-16 459	-15 823
	Fastighetsskatt	-24 985	-24 985
	Övriga driftskostnader	-8 329	-6 913
		-593 510	-580 828
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-10 850	-9 400
	Övriga förvaltningskostnader	-2 283	-609
	Kostnader överlåtelse och panter	-4 997	-1 534
	Kontorsutrustning och -material	0	-72
	Medlemsavgifter HSB	-9 100	-9 100
	Stämma och styrelse	-1 095	-1 700
		-28 326	-22 415
Not 6	Personalkostnader		
	Medelantal anställda har varit 1		
	Arvode till styrelsen	-16 600	-27 000
	Löner för anställda	-37 526	-39 646
	Vicevårdsarvode	-37 500	-37 500
	Övriga arvoden	-10 880	-4 500
	Övriga personalkostnader	-1 980	-1 980
	Revisionsarvode	-2 500	-2 500
	Sociala avgifter	-14 054	-18 487
		-121 039	-131 613
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-188 228	-25 077
	Inventarier	-9 560	-9 561
		-197 788	-34 638

At

Not 8 Byggnader och mark 2020-12-31 2019-12-31

Utrangering vid stambyte har skett år 2020 med 352 315 kr.

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2080

	Ack av- och		Årets avskrivn	Nyttjandeperiod	Redov värde
	Anskaffn.värde	nedskrivning			2020-12-31
Urspr. Byggnad (komp. Ind)	2 231 228	-1 566 440	-19 478	1961-2080	645 310
Utrangering stammar	-352 315	352 315			0
Ursprunglig mark	49 665				49 665
Fiber	112 000	-16 800	-5 600	2017-2037	89 600
Stambyte	8 157 681	0	-163 150	2020-2069	7 994 531
Byggnader	10 198 259	-1 230 925	-188 228		8 779 106

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	2 343 228	2 343 228
Omklassificering	8 157 681	0
Årets försäljning, utrangering byggnad	-352 315	0
Ingående anskaffningsvärde mark	49 665	49 665
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 198 259	2 392 893

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-1 583 240	-1 558 163
Årets försäljning, utrangering byggnad	352 315	0
Årets avskrivningar byggnader	-188 228	-25 077
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 419 153	-1 583 240

Utgående redovisat värde

8 779 106 809 653

Redovisade värden byggnader

8 729 441 759 988

Redovisade värden mark

49 665 49 665

Fastighetsbeteckning: Korgmakaren 8

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1961	6 400 000	1 485 000	7 885 000	7 885 000
Lokaler		39 000	94 000	133 000	133 000
		6 439 000	1 579 000	8 018 000	8 018 000

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsintekning	8 300 000	4 150 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	8 300 000	4 150 000

Not 9 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar	4 919 884	0
Årets Investering	3 237 797	4 919 884
Omklassificering till Byggnader & Mark	-8 157 681	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	4 919 884

At

Pågående nyanläggningar avser stambyte

Not 10 Inventarier och installationer		
Ingående anskaffningsvärden	143 398	143 398
Utgående anskaffningsvärden	143 398	143 398
Ingående avskrivningar	-28 681	-19 120
Årets avskrivningar	-9 560	-9 561
Utgående avskrivningar	-38 241	-28 681
Utgående redovisat värde	105 157	114 717

Avskrivning görs enligt linjär metod under 15 år.

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12 Aktuell skattefordran		
Övrig Skattefordran	1 591	1 591
	1 591	1 591

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalad försäkring	4 155	3 996
Förutbetalad el, värme, vatten, renhållning	0	5 912
Förutbetalad kabel-TV och bredband	0	3 496
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 517	0
	7 672	13 404

Not 14 Bank		
Sparbanken Skåne	2 168 566	2 605 763
	2 168 566	2 605 763

Not 15 Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Skåne 5379-8518	1,90%	2025-02-10	4 067 000	83 000
Sparbanken Skåne 5379-8518	1,68%	2023-11-10	4 046 250	83 000
			8 113 250	166 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **7 947 250**

Nästa års amortering av långfristig skuld 166 000

Lån som ska konverteras inom ett år 0

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **166 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,79%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 664 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 7 283 250

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

Not 16 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	243 928	228 445
Avsättning	31 728	31 727
Uttag	-102 326	-16 245
	173 329	243 928

A0

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	1 947	1 930
Arbetsgivaravgifter	663	656
Övriga kortfristiga skulder	3 590	0
	6 200	2 586

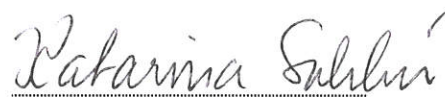
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

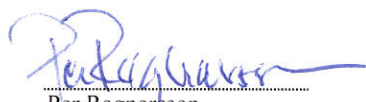
Upplupen semesterskuld	11 635	8 519
Upplupna sociala avgifter	3 655	2 676
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	23 111	23 676
Upplupen revision	10 000	9 400
Förutbetalda årsavgifter och hyror	91 008	93 649
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 807	62 149
	160 216	200 069

Osby 20/4 2021


Eva Björnsson


Eva Sahlin


Katarina Sahlin


Per Ragnarsson


Stefan Knutsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-29

 
Birgitta Thulin Alexandra Ong

Birgitta Thulin
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Valterso i Osby, org.nr. 737000-1088

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Valterso 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. Revisoreernas 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 Valterso 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 29/4 - 2021


Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Birgitta Thulin
Av föreningen vald revisor