

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	
		<hr/> 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

Susanne Kling

Linda Paberit Hallgren

Erik Lindebäck

Kristina Nilsson

Lars Furestad

Mai Lundin

Anna Wiklund

Ordförande

Vice ordförande, avgick 2020-09-19

Vice ordf/Sekreterare

Ledamot

Ledamot

Ledamot, tillträde 2020-09-19

Ledamot, tillträde 2020-09-19

HSB-ledamot

sp.

### 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
	<b>213 027 000</b>	<b>1 132 584</b>	<b>-13 527 592</b>	<b>-2 267 309</b>

### 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

20.

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 överlåtit 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.

## Framtida utveckling

### Budget för nästa räkenskapsår

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

### Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	-13 527 592
Årets resultat	-2 267 309
	<hr/> -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	<hr/> -16 092 901
<b>Fond för yttre underhåll</b>	
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	<hr/> 1 430 584

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

## Resultaträkning

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

20

## Balansräkning

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

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		213 027 000	213 027 000
Fond för yttre underhåll		1 132 584	864 312
		<u>214 159 584</u>	<u>213 891 312</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		-13 527 592	-10 859 842
Årets resultat		-2 267 309	-2 399 478
		<u>-15 794 901</u>	<u>-13 259 320</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>198 364 683</u>	<u>200 631 992</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	12	<u>82 657 000</u>	<u>84 390 400</u>
		82 657 000	84 390 400
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
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
		<u>2 077 534</u>	<u>1 838 279</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>283 099 217</u>	<u>286 860 671</u>

90.



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-2 267 309	-2 399 478
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 514 254	3 514 253
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 246 945	1 114 775
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	68 386	-5 450
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-119 145	141 380
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-50 759</b>	<b>135 930</b>
	<b>1 196 186</b>	<b>1 250 705</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-	
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av långfristiga skulder	-1 375 000	-641 600
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 375 000</b>	<b>-641 600</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-178 814</b>	<b>609 105</b>
Likvida medel vid årets början	4 606 106	3 997 002
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 427 292</b>	<b>4 606 107</b>
<b>Likvida medel</b>		
	2020-12-31	2019-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	4 414 696	4 596 678
Kassa och bank	12 596	9 429
	<b>4 427 292</b>	<b>4 606 107</b>

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.

<b>Anläggningstillgångar</b>	<b>Avskr. plan</b>	<b>%</b>	<b>Slutår</b>
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
YTERTAK	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. Minimilavsättning 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

	2020	2019
Föreningen har inte haft några anställda under året		
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
Sociala kostnader	40 317	24 796
	<b>184 130</b>	<b>111 671</b>

### Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	5 518 373	5 361 346
Hysesintäkter lokaler	-	30 120
Hysesintäkter 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
	<b>6 748 654</b>	<b>6 723 532</b>

### 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
	<b>4 422 074</b>	<b>4 300 167</b>

### Not 4 Planerat underhåll

	2020	2019
Utfört underhåll huskropp utvändigt	-	29 728
	<b>-</b>	<b>29 728</b>

### Not 5 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnader	3 514 253	3 514 253
	<b>3 514 253</b>	<b>3 514 253</b>

sp.

### Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	4 510	4 174
Övriga ränteintäkter	84	103
	<u>4 594</u>	<u>4 277</u>

### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för långfristiga skulder	1 079 848	1 282 349
Övriga räntekostnader	2	790
	<u>1 079 850</u>	<u>1 283 139</u>

### Not 8 Byggnader och ombyggnader

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

### Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	2 609	111
	<u>2 609</u>	<u>111</u>

### 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
	<u>164 835</u>	<u>235 719</u>

### Not 11 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank	12 596	9 429
	<b>12 596</b>	<b>9 429</b>

### 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
--------------------------------	------------	----------

<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>	<b>82 657 000</b>	<b>84 390 400</b>
---	-------------------	-------------------

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
	<b>25 972</b>	<b>12 544</b>

### 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
	<b>861 547</b>	<b>1 034 694</b>

90.

Sollentuna 2021-02-24



Joakim Andersson



Linda Paberit Hallgren



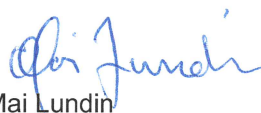
Erik Lindebäck



Kristina Nilsson



Lars Furestad

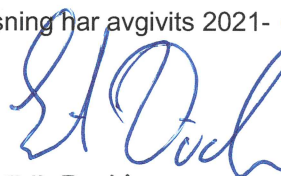


Mai Lundin



Anna Wiklund

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



**Erik Davidsson**  
BoRevision AB  
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Sara Bakhti  
av stämman vald 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 revisionsred 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 revisorsred 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 uppger, 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

90

## 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 Ångar 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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