



HSB - där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Konvaljen i Oxelösund

Orgnr 719000-2001

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2016-01-01 - 2016-12-31**

föreningens 52:a verksamhetsår

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2016

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna Konvaljen 4 och Harsyran 1 i Oxelösunds kommun som färdigställdes år 1965 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen har sitt säte i Oxelösund.

Föreningens stadgar har registrerats hos bolagsverket den 28:e augusti 2015.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-18. På stämman deltog 26 medlemmar varav 26 var röstberättigade, inga fullmakter.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Helena Bergh	ordförande	vald t o m 2018
Christer Andersson	vice ordförande/kassör	i tur att avgå
Mats Gustafsson	sekreterare	vald t.o.m 2018
Sören Andersson	Ledamot	i tur att avgå
Tomas Gustavsson	Ledamot	i tur att avgå
Paavo Paasikoski	Ledamot	i tur att avgå (väljs på 1 år)
Lars-Erik Blomqvist	(utsedd av HSB Södermanlands län)	

Erik Berg	Suppleant	i tur att avgå
-----------	-----------	----------------

Annette Ivarsson	Suppleant/vice sekreterare	i tur att avgå
------------------	----------------------------	----------------

Elisabeth Hultman (utsedd av HSB Södermanlands län)

Firmatecknare har varit Helena Bergh, Christer Andersson och Sören Andersson två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.



### Revisor

Revisorer har under året varit Mikael Henriksson, vald av föreningen samt en av HSB Riksförbundet utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

### Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Helena Bergh och Sören Andersson som fullmäktigeledamot till HSB Södermanlands föreningsstämma samt Christer Andersson som suppleant.

### Valberedning

Valberedning har varit Leif Blomkvist

### Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheterna Konvaljen 4 och Harsyran 1 i Oxelösunds kommun med adress Frösängsvägen 50-76. Husen färdigställdes år 1965 och innehåller 116 bostäder om 8114 m<sup>2</sup>, 21 lokaler om 140 m<sup>2</sup>, 41 garageplatser samt 63 parkeringsplatser.

Samtliga platser administrerar vicevärd.

### Lägenhetsfördelning:

24 st.	1 rum och kök
23 st.	2 rum och kök
51 st.	3 rum och kök
18 st.	4 rum och kök

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

Fönsterbyte	1985
Nytt tegel på fasader	1985
Takbyte	1992
Byte fläktssystem	1998-1999
Balkongrenovering	2002
Lusthus	2006
Miljöhus	2008
Renovering föreningslokalen	2009
Stambyte samt renovering badrum	2010-2011
Fiberanslutning TV/bredband/telefoni	2010-2011
Nytt låssystem	2011
Omläggning av fjärrvärmenätet	2012
Säkerhetsdörrar samt postboxar	2014
Mätning och radonsanering lägenheter	2014-2015
Brandskyddsåtgärder	2014-



## Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland AB	Ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel
Oxelö Energi	Elavtal, el och nät, fjärrvärme, vatten och renhållning
IL Recycling	Återvinning
ComHem	Bredband, tv och IP telefoni
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar

Som vicevärd har Sören Andersson fungerat.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll

Större underhållsåtgärder som har utförts under året:

Montering sparventiler	69 725 kr
Tilläggsisolering vind	535 372 kr
Takluckor	166 250 kr
Fogning fasad & entréer	268 750 kr
<b>Totalt</b>	<b>1 040 097 kr</b>

Föreningen har under året investerat i porttelefoner och brandskyddet är nästan färdigt, återstår balkonger som ska tätas.

Föreningen har utöver underhållsplanen bytt ut 3 st ventilationsfläktar tak och tagit fram boendepärmar till alla medlemmar

Föreningen har en 20-årig underhållsplan vilken vi reviderar varje år. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Förändring av yttre underhållsfonden under året:

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2015-12-31	1 689 837
Förändring enligt stämmobeslut för 2015 års bokslut	260 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-1 040 097
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	380 000
Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2016-12-31	1 289 740

Större planerade underhållsåtgärder enligt föreningens underhållsplan är fortsatt reparation av tegelfasad, yttre miljö lekplatser, garageportar, armaturer till stolpbelysning.

**Medlemsinformation**

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 138 varav 116 röstberättigade.

För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

**Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning****Flerårsöversikt**

	2016	2015	2014	2013	2012
Årsavgifter bostäder	4 639 620	4 639 620	4 926 084	4 898 244	4 898 244
Årets resultat	92 566	1 067 074	407 217	395 792	654 141
Balansomslutning	25 250 598	24 712 352	25 212 911	24 612 937	24 888 092
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	572	572	607	604	604
Driftkostnad, kr/kvm *	294	277	329	343	297
Ränta, kr/kvm *	56	66	84	89	94
Lån, kr/kvm *	2 062	2 035	2 106	2 178	2 255
Fond för yttre underhåll	1 289 740	1 689 837	1 787 457	1 648 874	1 421 654
Likviditet %	123%	166%	108%	200%	156%
Soliditet %	27%	27%	23%	21%	20%

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat

**Avgifter och hyror**

Den för år 2017 upprättade budgeten har inte visat på något behov av att höja månadsavgifterna.

Årsavgifterna höjdes senast 2012-01-01 och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder har under 2016 varit 572 kr/m<sup>2</sup>

*α*

**Förändringar i eget kapital**

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	707 240	0	1 689 837	3 297 458	1 067 074	6 761 610
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				1 067 074	-1 067 074	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			640 000	-640 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-1 040 097	1 040 097		0
Årets resultat					92 566	92 566
Belopp vid årets utgång	707 240	0	1 289 740	4 764 630	92 566	6 854 176

**Föreningsstämman har att ta ställning till:**

Balanserat resultat	4 764 630
Årets resultat	92 566
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>4 857 196</b>

**Styrelsen föreslår följande disposition:**

Extra avsättning till fond för yttre underhåll	260 000
Till balanserat resultat överförs	4 597 196

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat- och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



HSB – där möjligheterna bor

## HSB Brf Konvaljen i Oxelösund

Orgnr 719000-2001

### RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	4 936 336	4 931 130
Övriga rörelseintäkter		150	92 604
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 936 486</b>	<b>5 023 734</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-2 383 124	-2 248 589
Övriga externa kostnader	3	-189 793	-211 688
Underhåll enligt plan	4	-1 040 097	-219 854
Personalkostnader	5	-152 438	-148 299
Avskrivning av byggnad	6	-628 611	-606 651
Avskrivning av maskiner och inventarier	7	-2 000	-2 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 396 063</b>	<b>-3 437 081</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>540 423</b>	<b>1 586 653</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 577	14 890
Räntekostnader och liknande resultatposter		-457 434	-534 469
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-447 857</b>	<b>-519 579</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>92 566</b>	<b>1 067 074</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>92 566</b>	<b>1 067 074</b>



HSB – där möjligheterna bor

## BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	21 152 923	21 342 305
Maskiner och inventarier	7	2 000	4 000
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	8	1 321 251	61 064
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>22 476 174</b>	<b>21 407 369</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	600	600
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>600</b>	<b>600</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>22 476 774</b>	<b>21 407 969</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		3 183	20 715
Aktuell skattefordran		2 866	38 636
Avräkningskonto HSB Södermanland		1 587 492	2 167 048
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	163 441	61 142
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 756 982</b>	<b>2 287 541</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	1 000 000	1 000 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	12	16 842	16 842
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>16 842</b>	<b>16 842</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 773 824</b>	<b>3 304 383</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>25 250 598</b>	<b>24 712 352</b>



HSB - där möjligheterna bor

## BALANSRÄKNING

Belopp i kr

Not

2016-12-31

2015-12-31

### Eget kapital och skulder

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

707 240

707 240

Fond för yttre underhåll

1 289 740

1 689 837

**Summa bundet eget kapital**

**1 996 980**

**2 397 077**

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat

4 764 630

3 297 458

Årets resultat

92 566

1 067 074

**Summa fritt eget kapital**

**4 857 196**

**4 364 533**

**Summa eget kapital**

**6 854 176**

**6 761 610**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

13

16 149 347

15 962 211

**Summa långfristiga skulder**

**16 149 347**

**15 962 211**

#### Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

14

578 952

553 628

Leverantörsskulder

212 750

26 560

Övriga skulder

15

815 128

749 048

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

16

640 246

659 295

**Summa kortfristiga skulder**

**2 247 075**

**1 988 532**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**25 250 598**

**24 712 352**



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 45år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,9%.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 7 210 678 kr.

### NOTER

1 Nettoomsättning	2016	2015
Årsavgifter	4 926 084	4 926 084
Hyrer	157 524	157 874
Hyresbortfall	-5 089	-4 370
Övriga intäkter	12 817	3 522
Avsättning till inre fond	-155 000	-151 980
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 936 336</b>	<b>4 931 130</b>



HSB - där möjligheterna bor

2 Driftskostnader	2016	2015
Reparation, förbrukningsmaterial mm	1 920	8 120
Löpande underhåll	195 686	170 366
El-avgifter	107 934	108 718
Uppvärmningsavgifter	589 710	580 160
Vatten och avlopp	313 738	298 440
Sophämtning	148 214	145 037
Försäkringar	89 512	69 334
Kabel-tv /Bredband	63 063	43 975
Fastighetsskötsel	585 204	574 750
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	158 460	122 690
Förvaltningskostnader	85 447	73 593
Övriga kostnader	44 236	53 407
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>2 383 124</b>	<b>2 248 589</b>

  

3 Övriga externa kostnader	2016	2015
Kreditupplysning	2 160	3 618
Gåvor, representation och bidrag	1 480	1 386
Kontorsmaterial och porto	9 744	3 379
Telefonkostnader	0	250
Mobiltelefonkostnader	295	0
Internetabonnemang	4 572	4 510
Inkassokostnader	546	0
Revisionsarvoden externt	9 705	9 526
Administrativ förvaltning enligt avtal	140 596	137 800
Administrativ förvaltning extrabest	9 398	5 159
Rabatt på inköp HSB Södermanland	-45 078	-44 951
Övriga förvaltningskostnader	1 050	1 532
Konsultarvoden och övr köpta tjänster	8 531	27 850
Facklitteratur	350	0
Medlemsavgift HSB	33 000	33 000
Årsstämma	5 944	5 131
Styrelsesammanträden	7 500	6 953
Fritidsverksamhet	0	16 545
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>189 793</b>	<b>211 688</b>

  

4 Underhåll enligt plan	2016	2015
Underhåll enligt plan	1 040 097	219 854
<b>Summa underhåll enligt plan</b>	<b>1 040 097</b>	<b>219 854</b>

5 Personalkostnader	2016	2015
Löner för anställda	750	1 000
Arvode styrelse	51 330	56 106
Arvode vicevärd	48 000	48 000
Arvode föreningsvald revisor	1 500	1 500
Övriga arvoden	17 327	18 005
Kostnadsersättningar	111	0
Sociala avgifter	22 229	18 738
Övriga personalkostnader	11 192	4 950
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>152 438</b>	<b>148 299</b>

6 Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
----------------------	------------	------------

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2061
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1964

#### Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	32 688 188	32 688 188
Ingående anskaffningsvärde mark	283 920	283 920
Årets investering byggnader	439 229	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>33 411 337</b>	<b>32 972 108</b>

#### Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar	-11 629 803	-11 023 152
Årets avskrivningar	-628 611	-606 651
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-12 258 414</b>	<b>-11 629 803</b>

#### Utgående redovisat värde

**21 152 923      21 342 305**

#### Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad - bostäder	33 000 000	32 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 414 000	1 364 000

Taxeringsvärde mark - bostäder	9 000 000	8 600 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	259 000	298 000

**Fastighetens taxeringsvärde uppgår till:      43 673 000      42 262 000**

Fastighetsbeteckning

Konvaljen 4 & Harsyran 1





HSB - där möjligheterna bor

7 Maskiner och inventarier	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	102 095	102 095
Årets sålda / uttrangerade	-15 235	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>86 860</b>	<b>102 095</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-98 095	-96 095
Årets avskrivning enligt plan	-2 000	-2 000
Årets sålda / uttrangerade	15 235	0
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-84 860</b>	<b>-98 095</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 000</b>	<b>4 000</b>
8 Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2016-12-31	2015-12-31
Ingående värde	61 064	23 344
Årets investering	1 260 187	37 720
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 321 251</b>	<b>61 064</b>
9 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2016-12-31	2015-12-31
Andel i HSB	600	600
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>600</b>	<b>600</b>
10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna ränteintäkter gem inlåning	311	303
Förutbetalda kostnader	118 052	15 888
Upplupna intäkter	45 078	44 951
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>163 441</b>	<b>61 142</b>
11 Övriga kortfristiga placeringar	2016-12-31	2015-12-31
Kortfristig placering via HSB Södermanland	1 000 000	1 000 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>	<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>
12 Kassa och bank	2016-12-31	2015-12-31
Kassa	2 000	2 000
Bankkonto	14 842	14 842
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>16 842</b>	<b>16 842</b>

13 Skulder till kreditinstitut 2016-12-31 2015-12-31

Låneinstitut	Ränta	Bindndat	Amortering	2016-12-31	2015-12-31
Stadshypotek	3,25	2017-10-30	54 128	378 912	433 040
Stadshypotek	1,78	2018-12-30	33 120	1 490 400	1 523 520
Stadshypotek	1,97	2019-12-30	18 400	736 000	754 400
Stadshypotek	1,79	2020-01-30	15 864	686 178	702 042
Stadshypotek	1,84	2021-04-30	76 234	701 206	777 440
Stadshypotek	1,67	2020-04-30	80 000	3 520 000	3 600 000
Stadshypotek	4,40	2018-04-30	80 000	3 520 000	3 600 000
Stadshypotek	3,26	2017-06-30	64 800	1 949 400	2 014 200
Stadshypotek	1,69	2021-06-30	35 312	2 789 688	0
Stadshypotek	1,63	2019-03-01	33 696	334 138	367 834
Stadshypotek	2,53	2017-04-30	62 236	622 377	684 613
Löst/omplacerat	4,41	2016-06-30	33 750	0	2 058 750
			<b>587 540</b>	<b>16 728 299</b>	<b>16 515 839</b>

Nästa års amortering beräknas uppgå till 578 952 553 628  
**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 16 149 347 15 962 211**

Finns SWAP-avtal knutna till föreningen Nej  
 Genomsnittsränta vid årets utgång 2,52  
 Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 315 808  
 Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till 13 833 539

**Ställda säkerheter**

*Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder*

Fastighetsinteckningar 19 927 700 19 927 000  
**Summa ställda säkerheter 19 927 700 19 927 000**

14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut 2016-12-31 2015-12-31

Nästa års beräknade amortering 578 952 553 628  
**Summa kortfristig del av långfristig skuld kreditinstitut 578 952 553 628**

15 Övriga skulder 2016-12-31 2015-12-31

Personalens källskatt 10 416 11 595  
 Avräkning soc avg 8 455 8 868  
**Summa övriga kortfristiga skulder 18 871 20 463**

**Specifikation av förändring i fond för inre underhåll**

Belopp vid årets ingång 728 586 760 472  
 Uttag under året -87 330 -183 866  
 Avsättning 155 000 151 980  
**Utgående värde 796 256 728 586**

**Summa övriga skulder 815 128 749 048**



16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	435 080	422 728
Upplupna räntekostnader	37 101	55 020
Övr upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	168 065	181 547
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>640 246</b>	<b>659 295</b>

Oxelösund den 11/4-2017

Helena Bergh

Mats Gustafsson

Christer Andersson

Sören Andersson

Tomas Gustavsson

Paavo Paasikoski

Lars-Erik Blomqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11/4-2017

Mikael Henriksson  
Av föreningen vald revisor

Ola Trané  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Konvaljen i Oxelösund, org.nr. 719000-2001

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Konvaljen i Oxelösund för år 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat 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 revisionsssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 revisionsssed 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 fel, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. 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 Konvaljen i Oxelösund för år 2016 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 revisionsssed i Sverige. Revisor 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 revisionsssed 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 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.

Oxelösund den 11 / 4 2017



Ola Trané

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Mikael Henriksson

Av föreningen vald revisor





## Fördelning av kostnader 2016

