



HSB - där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Konvaljen i Oxelösund

Orgnr 719000-2001

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2017-01-01 - 2017-12-31**

föreningens 53:a verksamhetsår

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

## 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 23:e maj 2017. På stämman deltog 25 medlemmar varav 25 var röstberättigade, inga fullmakter.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Helena Bergh	ordförande	i tur att avgå
Christer Andersson	vice ordförande/kassör	vald t.o.m. 2019
Mats Gustafsson	sekreterare	i tur att avgå
Sören Andersson	ledamot	vald t.o.m. 2019
Tomas Gustavsson	ledamot	vald t.o.m. 2019
Paavo Paasikoski	ledamot	i tur att avgå
Lars-Erik Blomqvist ersatt av Ann-Marie Larsson (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 Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

### Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Helena Bergh och Christer Andersson som fullmäktigeledamot till HSB Södermanlands föreningsstämma samt Sören 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 8 114 m<sup>2</sup>, en lägenhet används som föreningslokal och antalet bostäder är därför 115.

#### Lägenhetsfördelning:

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

Föreningen disponerar bostadslägenhet 97 (f.d. 1 rum och kök) som föreningslokal. Denna ingår inte i ovanstående förteckning. Föreningen har även 3 lokaler om 57 m<sup>2</sup> som används till eget bruk samt 18 mindre förråd som hyrs ut till medlemmarna. För fordonsparkering finns 41 garageplatser samt 63 parkeringsplatser. Samtliga platser administreras av vicevärden.

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

Fönsterbyte	1985
Nytt tegel på fasader	1985
Takbyte	1992
Byte fläktsystem	1998-1999
Balkongreovering	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-
Montering sparventiler	2016



## 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
Certego	Porttelefoni

Som vicevärdar har Sören Andersson och Christer Andersson fungerat.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll

Större underhållsåtgärder som har utförts under året:

Installation kameraövervakning	262 563 kr
Ny grovtvättmaskin Tvättst. (62)	81 473 kr
Byte takfläktar	49 500 kr
Lagning tegelfasader	176 588 kr
Upprustning lekplats & utemiljö	270 123 kr
<b>Totalt</b>	<b>840 247 kr</b>

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

Större planerade underhållsåtgärder enligt föreningens underhållsplan är fortsatt, garageportar, armaturer till stolpbelysning parkering, 2 st. nya tvättmaskiner och nytt torkskåp tvättstuga 70, fortsätta byta ventilationsfläktar tak.

### Medlemsinformation

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 137 varav 115 röstberättigade.

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



## Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

### Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Årsavgifter bostäder	4 639 620	4 639 620	4 639 620	4 926 084	4 898 244
Årets resultat	260 770	92 566	1 067 074	407 217	395 792
Balansomslutning	24 965 088	25 250 598	24 712 352	25 212 911	24 612 937
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	572	572	572	607	604
Driftkostnad, kr/kvm *	342	336	277	329	343
Ränta, kr/kvm	49	56	66	84	89
Lån, kr/kvm	1 990	2 062	2 035	2 106	2 178
Fond för yttre underhåll	1 089 494	1 289 740	1 689 837	1 787 457	1 648 874
Likviditet %	137%	123%	166%	108%	200%
Soliditet %	28%	27%	27%	23%	21%

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

\*Från och med 2016 används ny kontoplan vilket innebär att jämförelsetal för driftkostnader före 2016 inte är jämförbart mellan åren.

### Avgifter och hyror

Den för år 2018 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 2017 varit 572 kr/m<sup>2</sup>

**Förändringar i eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	707 240	0	1 289 740	4 764 630	92 566	6 854 176
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				92 566	-92 566	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	Extra avsättning 2016		260 000 380 000	-260 000 -380 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-840 247	840 247		0
Årets resultat					260 770	260 770
Belopp vid årets utgång	707 240	0	1 089 494	5 057 442	260 770	7 114 946

**Föreningsstämman har att ta ställning till:**

Balanserat resultat	5 057 442
Årets resultat	260 770
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>5 318 212</b>

**Styrelsen föreslår följande disposition:**

Extra avsättning till fond för yttre underhåll	360 000
Resultat att balansera i ny räkning	4 958 212

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2017-12-31	1 089 494
Förändring underhåll	360 000
Fond för yttre underhåll efter disposition enligt förslag ovan	1 449 494

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



HSB - där möjligheterna bor

## RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 946 469	4 936 486
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 946 469</b>	<b>4 936 486</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 402 230	-2 380 310
Övriga externa kostnader	4	-232 970	-192 607
Underhåll enligt plan	5	-840 247	-1 040 097
Personalkostnader och arvoden	6	-142 081	-152 438
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	7, 8	-685 828	-630 611
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 303 356</b>	<b>-4 396 063</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>643 114</b>	<b>540 423</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 590	9 577
Räntekostnader och liknande resultatposter		-395 934	-457 434
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-382 344</b>	<b>-447 857</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>260 770</b>	<b>92 566</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>260 770</b>	<b>92 566</b>



HSB - där möjligheterna bor

## BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	21 852 471	21 152 923
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	0	2 000
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella ar	9	10 595	1 321 251
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>21 863 066</b>	<b>22 476 174</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	600	600
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>600</b>	<b>600</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>21 863 666</b>	<b>22 476 774</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 532	0
Övriga fordringar		3 061	3 183
Aktuell skattefordran		16 566	2 866
Avräkningskonto HSB Södermanland		1 971 486	1 587 492
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	89 935	163 441
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 084 580</b>	<b>1 756 982</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	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	13	16 842	16 842
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>16 842</b>	<b>16 842</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 101 422</b>	<b>2 773 824</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>24 965 088</b>	<b>25 250 598</b>



HSB - där möjligheterna bor

## BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		707 240	707 240
Fond för yttre underhåll		1 089 494	1 289 740
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 796 734</b>	<b>1 996 980</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 057 442	4 764 630
Årets resultat		260 770	92 566
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>5 318 212</b>	<b>4 857 196</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 114 946</b>	<b>6 854 176</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	15 586 595	16 149 347
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 586 595</b>	<b>16 149 347</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	15	562 752	578 952
Leverantörsskulder		200 085	212 750
Övriga skulder	16	860 699	815 128
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	640 011	640 246
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 263 547</b>	<b>2 247 075</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>24 965 088</b>	<b>25 250 598</b>



## NOTER

### 1 Redovisningsprinciper

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 44 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,98%.

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 kronor.

2 Nettoomsättning	2017	2016
Årsavgifter	4 639 620	4 639 620
Hyror	157 726	443 988
Hyresbortfall	-4 457	-5 089
Intäkter konsumtionsavgift	5 196	12 806
Övriga intäkter	306 483	161
Avsättning till inre fond	-158 099	-155 000
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 946 469</b>	<b>4 936 486</b>

3 Driftskostnader	2017	2016
Reparation, förbrukningsmaterial mm	1 237	2 107
Löpande underhåll	238 267	195 686
Elavgifter	101 197	107 934
Uppvärmningsavgifter	576 740	589 710
Vatten och avlopp	313 735	313 738
Sophämtning	141 271	148 214
Övrig renhållning	4 593	0
Försäkringar	98 934	89 512
Kabel-tv	63 201	60 249
Fastighetsskötsel	697 817	670 465
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	144 760	158 460
Övriga kostnader	72 380	44 236
Kundbonus	-51 901	0
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>2 402 230</b>	<b>2 380 310</b>
4 Övriga externa kostnader	2017	2016
Revisionsarvoden	9 978	9 705
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	145 600	140 596
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	480	9 398
Rabatt på inköp HSB Södermanland	0	-45 078
Övriga förvaltningskostnader	0	1 050
Konsultarvoden	0	8 531
Medlemsavgift HSB	33 000	33 000
Möteskostnader	14 658	13 444
Fritidsverksamhet	876	0
Överlåtelseavgift	13 440	0
Pantförskrivningsavgift	3 576	0
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	0	350
Representation, avdragsgill	999	1 480
Kreditupplysning	1 755	2 160
Kontorsmateriel och trycksaker	2 297	9 744
Telefon	4 238	2 814
Mobiltelefon	300	295
Datakommunikation	1 773	4 572
Inkasso	0	546
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>232 970</b>	<b>192 607</b>
5 Underhåll enligt plan	2017	2016
Underhåll enligt plan	840 247	1 040 097
<b>Summa underhåll enligt plan</b>	<b>840 247</b>	<b>1 040 097</b>

6 Personalkostnader och arvoden	2017	2016
Löner för anställda	0	750
Arvode styrelse	43 770	51 330
Arvode vicevärd	48 000	48 000
Arvode föreningsvald revisor	1 500	1 500
Övriga arvoden	25 000	17 327
Kostnadsersättningar	0	111
Sociala avgifter	19 866	22 229
Övriga personalkostnader	3 945	11 192
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>142 081</b>	<b>152 438</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

7 Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2061	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1964	
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	33 127 417	32 688 188
Ingående anskaffningsvärde mark	283 920	283 920
Årets investering byggnader	1 383 376	439 229
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>34 794 713</b>	<b>33 411 337</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-12 258 414	-11 629 803
Årets avskrivningar	-683 828	-628 611
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-12 942 242</b>	<b>-12 258 414</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>21 852 471</b>	<b>21 152 923</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	33 000 000	33 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 585 000	1 414 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	9 000 000	9 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	291 000	259 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>43 876 000</b>	<b>43 673 000</b>

Fastighetsbeteckning: Konvaljen 4 & Harsyran 1



HSB - där möjligheterna bor

8 Maskiner och andra tekniska anläggningar		2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde		86 860	102 095
Årets sålda / utrangerade		0	-15 235
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>		<b>86 860</b>	<b>86 860</b>
Ingående avskrivningar enligt plan		-84 860	-98 095
Årets avskrivning enligt plan		-2 000	-2 000
Årets sålda / utrangerade		0	15 235
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>		<b>-86 860</b>	<b>-84 860</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>		<b>0</b>	<b>2 000</b>

  

9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggning		2017-12-31	2016-12-31
Ingående värde		1 321 251	61 064
Årets investering		72 720	1 260 187
Årets aktivering		-1 383 376	
<b>Utgående redovisat värde</b>		<b>10 595</b>	<b>1 321 251</b>

  

10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		2017-12-31	2016-12-31
Andel i HSB		600	600
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		<b>600</b>	<b>600</b>

  

11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2017-12-31	2016-12-31
Upplupna ränteintäkter		311	311
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		89 624	163 130
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		<b>89 935</b>	<b>163 441</b>

  

12 Övriga kortfristiga placeringar		2017-12-31	2016-12-31
Räntebärande konto HSB		1 000 000	1 000 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>

  

13 Kassa och bank		2017-12-31	2016-12-31
Kassa		2 000	2 000
Swedbank		14 842	14 842
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>16 842</b>	<b>16 842</b>

**14 Skulder till kreditinstitut** 2017-12-31 2016-12-31

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Stadshypotek	1,49	2021-10-30	54 128	324 784	378 912
Stadshypotek	1,78	2018-12-30	33 120	1 457 280	1 490 400
Stadshypotek	1,97	2019-12-30	18 400	717 600	736 000
Stadshypotek	1,79	2020-01-30	15 864	670 314	686 178
Stadshypotek	1,84	2021-04-30	66 084	635 122	701 206
Stadshypotek	1,67	2020-04-30	80 000	3 440 000	3 520 000
Stadshypotek	4,40	2018-04-30	80 000	3 440 000	3 520 000
Stadshypotek	1,53	2021-06-30	64 800	1 884 600	1 949 400
Stadshypotek	1,69	2021-06-30	70 624	2 719 064	2 789 688
Stadshypotek	1,63	2019-03-01	33 696	300 442	334 138
Stadshypotek	1,45	2020-04-30	62 236	560 141	622 377
			<b>578 952</b>	<b>16 149 347</b>	<b>16 728 299</b>

Nästa års amortering beräknas uppgå till 562 752 578 952  
**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del** **15 586 595 16 149 347**

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 251 008  
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till 13 335 587

**Ställda säkerheter**

Uttaga fastighetsinteckningar 19 927 700 19 927 700  
**Summa ställda säkerheter** **19 927 700 19 927 700**

**15 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut** 2017-12-31 2016-12-31

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering) 562 752 578 952  
**Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut** **562 752 578 952**

**16 Övriga skulder** 2017-12-31 2016-12-31

Personalens källskatt 12 658 10 416  
Lagstadgade sociala avgifter 8 780 8 455  
Medlemmars reparationsfond/inre fond 839 261 796 256  
**Summa övriga kortfristiga skulder** **860 699 815 127**

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

Belopp vid årets ingång 796 256 728 586  
Uttag under året -115 094 -87 330  
Avsättning 158 099 155 000  
**Utgående värde** **839 261 796 256**



HSB - där möjligheterna bor

17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2017-12-31 2016-12-31

Upplupna räntekostnader	28 428	37 101
Förutbetalda hyror och avgifter	0	435 080
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	191 986	168 065
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	419 597	0
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>640 011</b>	<b>640 246</b>

Oxelösund .....

.....  
Helena Bergh

.....  
Mats Gustafsson

.....  
Christer Andersson

.....  
Sören Andersson

.....  
Tomas Gustafsson

.....  
Paavo Paasikoski

.....  
Ann-Marie Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats .....

.....  
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 2017.

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 2017 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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.

### Revisor 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 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 revisionssed 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed 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 2017 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. 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 / 2018

.....  
Ola Trané  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

.....  
Mikael Henriksson  
Av föreningen vald revisor



## Fördelning av kostnader 2017

