

Styrelsen för HSB Brf Konvaljen i Oxelösund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.  
Alla belopp anges i kronor om inte annat anges.

## Förvaltningsberättelse

### 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 26:e september 2018.

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 24/5 2018. På stämman deltog 29 medlemmar varav 22 var röstberättigade, inga fullmakter.

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Helena Bergh	ordförande	vald t.o.m. 2020
Christer Andersson	vice ordförande/kassör	i tur att avgå
Mats Gustafsson	sekreterare	vald t.o.m. 2020
Sören Andersson	ledamot	i tur att avgå
Tomas Gustavsson	ledamot	i tur att avgå
Paavo Paasikoski	ledamot	vald t.o.m. 2020
Erik Berg	Ledamot/vice sekreterare	vald t.o.m. 2020
Ann-Marie Larsson	utsedd av HSB Södermanlands län	

Amy Krath Karlsson	suppleant	i tur att avgå
Elisabeth Hultman	utsedd av HSB Södermanlands län	

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

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Revisorer har under året varit Mikael Henriksson, suppleant Kristina Pedersen, valda 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, ordförande, samt Stig Carlsson.

### 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
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
Montering sparventiler	2016

Porttelefoner	2016
Installation kameraövervakning	2017
Ny grovtvättmaskin Tvättst. (62)	2017
Byte takfläktar	2017
Lagning tegelfasader	2017
Upprustning lekplats & utemiljö	2017

### Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

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

Som vicevärdar har Sören Andersson och Christer Andersson fungerat.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Underhåll

Större underhållsåtgärder som har utförts under året:

Garageportar, solenergianläggning, tvättmaskiner o torkskåp, byte av armatur, målning källardörrar, byte av takfläktar, inklädnad av lusthustak och sättning av p-platser.

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 belysning garage, armaturer till stolpbelysning parkering, fortsätta byta ventilationsfläktar tak, trapphusmålning och lagning och målning av hussockel. OVK besiktning kommer att göras under 2019.

#### Medlemsinformation

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 135 varav 115 röstberättigade.

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

## Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgifter bostäder, tkr	4 640	4 640	4 640	4 640	4 926
Årets resultat, tkr	638	261	93	1 067	407
Balansomslutning, tkr	26 701	24 965	25 251	24 712	25 213
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	572	572	572	572	604
Driftskostnad, kr/kvm	292	296	293	277	329
Ränta, kr/kvm	40	49	56	66	84
Lån, kr/kvm	2 091	1 990	2 062	2 035	2 106
Fond för yttre underhåll, tkr	1 356	1 089	1 290	1 690	1 787
Soliditet (%)	29	28	27	27	23

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 en ny kontoplan, vilket innebär att jämförelsetal för driftkostnader före 2016 inte är jämförbart mellan åren.

Den för år 2019 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 2018 varit 572 kr/m<sup>2</sup>.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	707 240	1 089 494	5 057 442	260 770	7 114 946
Resultatdisposition enligt föreningsstämman		360 000	-99 230	-260 770	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		380 000	-380 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-473 408	473 408		0
Årets resultat				638 064	638 064
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>707 240</b>	<b>1 356 086</b>	<b>5 051 620</b>	<b>638 064</b>	<b>7 753 010</b>

### **Förslag till resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	5 051 620
Årets resultat	<u>638 064</u>
	<b>5 689 684</b>

### **Styrelsen föreslår följande disposition**

Till balanserat resultat överförs	<u>5 689 684</u>
	<b>5 689 684</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2018-12-31</b>	<b>-2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 017 872	4 946 469
Övriga rörelseintäkter	3	12 729	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 030 601</b>	<b>4 946 469</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-2 366 565	-2 402 230
Övriga externa kostnader	5	-270 050	-232 970
Underhåll enligt plan	6	-473 408	-840 246
Personalkostnader och arvoden	7	-189 480	-142 081
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-779 137	-685 828
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 078 640</b>	<b>-4 303 355</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>951 961</b>	<b>643 114</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 197	13 590
Räntekostnader och liknande resultatposter		-326 094	-395 934
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-313 897</b>	<b>-382 344</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>638 064</b>	<b>260 770</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>638 064</b>	<b>260 770</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	23 177 936	21 852 471
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	0	0
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	10	0	10 595
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>23 177 936</b>	<b>21 863 066</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	600	600
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>600</b>	<b>600</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>23 178 536</b>	<b>21 863 666</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		0	3 532
Aktuella skattefordringar		18 596	16 566
Övriga fordringar		3 061	3 061
Avräkningskonto HSB Södermanland		1 877 397	1 971 486
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	621 856	89 935
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 520 910</b>	<b>2 084 580</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	1 000 000	1 000 000
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	14	2 000	16 842
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 000</b>	<b>16 842</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 522 910</b>	<b>3 101 422</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>26 701 446</b>	<b>24 965 088</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Insatser		707 240	707 240
Fond för yttre underhåll		1 356 086	1 089 494
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 063 326</b>	<b>1 796 734</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		5 051 620	5 057 442
Årets resultat		638 064	260 770
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>5 689 684</b>	<b>5 318 212</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 753 010</b>	<b>7 114 946</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 16	15 442 593	15 586 595
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 442 593</b>	<b>15 586 595</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	17	1 520 802	562 752
Leverantörsskulder		550 783	200 085
Övriga skulder	18	921 098	860 699
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	513 160	640 011
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 505 843</b>	<b>2 263 547</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>26 701 446</b>	<b>24 965 088</b>



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

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 43 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,1 %.

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.

#### Övrigt

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.

### Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Årsavgifter	4 639 620	4 639 620
Hyror	234 914	157 726
Hysesbortfall	-12 000	-4 457
Intäkter konsumtionsavgift	0	5 196
Övriga intäkter	313 438	306 483
Avsättning inre fond	-158 100	-158 099
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 017 872</b>	<b>4 946 469</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Övriga ersättningar och intäkter	12 729	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>12 729</b>	<b>0</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	3 697	1 237
Löpande underhåll	147 541	238 266
Elavgifter	92 807	101 197
Uppvärmningsavgifter	592 560	576 740
Vatten och avlopp	336 470	313 735
Sophämtning	150 485	141 271
Övrig renhållning	0	4 592
Försäkringar	109 536	98 934
Kabel-TV/bredband	63 933	63 201
Fastighetskötsel	747 640	697 817
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	140 700	144 760
Övriga kostnader	34 160	72 380
Kundbonus	-52 964	-51 901
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>2 366 565</b>	<b>2 402 229</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Revisionsarvoden	10 030	9 978
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	148 924	145 600
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	5 342	480
Övriga förvaltningskostnader	7 575	0
Konsultarvoden	14 405	0
Medlemsavgift HSB	33 000	33 000
Möteskostnader	5 519	14 658
Fritidsverksamhet	2 449	876
Överlåtelseavgift	14 737	13 440
Pantförskrivningsavgift	12 668	3 576
Representation, avdragsgill	822	999
Kreditupplysning	1 620	1 755

Kontorsmaterial och trycksaker	6 084	2 297
Telefon	4 863	4 238
Mobiltelefon	0	300
Datakommunikation	1 787	1 772
Inkassokostnader	225	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>270 050</b>	<b>232 969</b>

#### Not 6 Underhåll enligt plan

	<b>2018-01-01</b> <b>-2018-12-31</b>	<b>2017-01-01</b> <b>-2017-12-31</b>
Underhåll enligt plan	473 408	840 246
<b>Summa underhåll enligt plan</b>	<b>473 408</b>	<b>840 246</b>

#### Not 7 Personalkostnader och arvoden

	<b>2018-01-01</b> <b>-2018-12-31</b>	<b>2017-01-01</b> <b>-2017-12-31</b>
Arvode styrelse	59 638	43 770
Arvode vicevärd	91 800	48 000
Arvode föreningsvald revisor	1 500	1 500
Övriga arvoden	12 000	25 000
Sociala avgifter	22 942	19 866
Övriga personalkostnader	1 600	3 945
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>189 480</b>	<b>142 081</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

#### Not 8 Byggnader och mark

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

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden byggnader	34 510 793	33 127 417
Ingående anskaffningsvärde mark	283 920	283 920
Årets investeringar	2 104 603	1 383 376
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>36 899 316</b>	<b>34 794 713</b>
Ingående avskrivningar	-12 942 242	-12 258 414
Årets avskrivningar	-779 137	-683 828
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-13 721 379</b>	<b>-12 942 242</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>23 177 937</b>	<b>21 852 471</b>

Taxeringsvärde byggnad - bostäder	33 000 000	33 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 414 000	1 414 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	9 000 000	9 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	259 000	259 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>43 673 000</b>	<b>43 673 000</b>

Fastighetsbeteckning: Konvaljen 4 och Harsyran 1

### Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	86 860	86 860
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>86 860</b>	<b>86 860</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-86 860	-84 860
Årets avskrivning enligt plan	0	-2 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-86 860</b>	<b>-86 860</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 10 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 595	1 321 251
Årets investeringar	2 094 008	72 720
Årets aktivering	-2 104 603	-1 383 376
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>10 595</b>

### Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB 600 kronor, föregående år 600 kronor.

### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna ränteintäkter	311	311
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	621 545	89 624
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>621 856</b>	<b>89 935</b>

### Not 13 Övriga kortfristiga placeringar

	2018-12-31	2017-12-31
Räntebärande konto HSB	1 000 000	1 000 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>	<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>

### Not 14 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Kassa	2 000	2 000
Swedbank	0	14 842
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 000</b>	<b>16 842</b>

### Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek	1,63	2019-03-01	266 746	300 442
Stadshypotek	1,49	2021-10-30	270 656	324 784
Stadshypotek	1,45	2020-04-30	497 905	560 141
Stadshypotek	1,84	2021-04-30	569 038	635 122
Stadshypotek	1,79	2020-01-30	654 450	670 314
Stadshypotek	1,97	2019-12-30	699 200	717 600
Stadshypotek	1,47	2022-09-01	1 393 000	
Stadshypotek	1,67	2022-12-30	1 424 160	1 457 280
Stadshypotek	1,53	2021-06-30	1 819 800	1 884 600
Stadshypotek	1,69	2021-06-30	2 648 440	2 719 064
Stadshypotek	1,67	2020-04-30	3 360 000	3 440 000
Stadshypotek	2,59	2026-04-30	3 360 000	3 440 000
			<b>16 963 395</b>	<b>16 149 347</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-913 850	
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-606 952	-562 752
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>15 442 593</b>	<b>15 586 595</b>

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank.

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 427 808
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	13 928 635

### Not 16 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	19 927 700	19 927 700
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>19 927 700</b>	<b>19 927 700</b>

### Not 17 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	1 520 802	562 752
<b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>1 520 802</b>	<b>562 752</b>

### Not 18 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Personalens källskatt	13 212	12 658
Lagstadgade sociala avgifter	8 539	8 780
Medlemmars reparationsfond/inre fond	899 347	839 261
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>921 098</b>	<b>860 699</b>

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

Belopp vid årets ingång	839 261	796 256
Uttag under året	-98 014	-115 094
Avsättning	158 100	158 099
<b>Utgående värde</b>	<b>899 347</b>	<b>839 261</b>

### Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	24 284	28 428
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	76 434	191 986
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	402 411	419 597
Avtalsplacerade betalningar	10 032	0
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>513 161</b>	<b>640 011</b>

Oxelösund 2019- 04-04

  
Helena Bergh

  
Christer Andersson

  
Mats Gustafsson

  
Sören Andersson

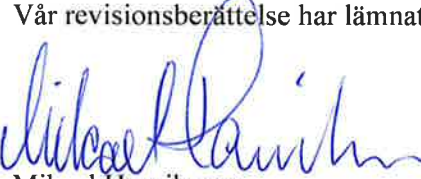
  
Tomas Gustavsson

  
Paavo Paasikoski

  
Erik Berg

  
Ann-Marie Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-09

  
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 2018.

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 2018 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 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 revisionsred 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 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 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 revisionsred 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 revisionsred 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 2018 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 revisions sed i Sverige 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 revisions sed 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 9/4 2019



Ola Trané

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Mikael Henriksson

Av föreningen vald revisor