



HSB - där möjligheterna bör

Årsredovisning
för
HSB Brf Konvaljen i Oxelösund

719000-2001

Räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

Styrelsen för HSB Brf Konvaljen i Oxelösund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

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 enligt inkomstskattelagen. 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 15 maj 2019. På stämman deltog 19 medlemmar varav 17 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. 2021
Mats Gustafsson	sekreterare	i tur att avgå
Sören Andersson	ledamot	vald t.o.m. 2021
Tomas Gustavsson	ledamot	vald t.o.m. 2021
Paavo Paasikoski	ledamot	i tur att avgå
Amy Krath Carlsson	vice sekreterare	i tur att avgå
Ann-Marie Larsson	utsedd av HSB Södermanlands län	
Madeleine Malinen	suppleant	i tur avgå

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

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer har under året varit Mikael Henriksson med Kristina Pedersen som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Helena Bergh och Amy Krath Carlsson som fullmäktigeledamot till HSB Södermanlands föreningsstämma samt Christer 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 m², 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. 2 rum och kök) som föreningslokal. Denna ingår inte i ovanstående förteckning. Föreningen har även 3 lokaler om 57 m² 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 med taggsystem	2016
Installation kameraövervakning	2017
Ny grovtvättmaskin Tvättst. (62)	2017
Byte takfläktar	2017
Lagning tegelfasader	2017
Upprustning lekplats & utemiljö	2017

Garageportar	2018
Solenergianläggning	2018
Tvättmaskiner o torkskåp (tvätt 72)	2018
Byte armatur stolpbelysning	2018
Målning källardörrar	2018
Byte takfläktar	2018
Inklädnad av lusthustak	2018
Sättning av p-platser	2018

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
Stena Recycling	Återvinning
ComHem	Bredband, tv och IP telefoni
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar
Certego	Porttelefoni
Energiengagemang	Solceller
Securitas	Bevakning

Som vicevärdar har Sören Andersson och Christer Andersson fungerat.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets fastighetsbesiktning har utförts av styrelsen. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

Underhåll

Större underhållsåtgärder som har utförts under året:

- Taggsystem miljöhus.
- Fem nya cykelrumsdörrar och en källardörr, alla med taggsystem
- Trapphusmålning
- Lagning och målning hussockel
- OVK
- Byte utvändig garagebelysning

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:

- Besiktning hustak, med ev efterföljande åtgärder.
- Målning miljöhus och lilla lusthuset, även takbyte lilla lusthuset.
- Monera flera motorvärmare på parkeringen.

Medlemsinformation

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 138 varav 115 röstberättigade.

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

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgifter bostäder, tkr	4 640	4 640	4 640	4 640	4 640
Årets resultat, tkr	140	638	261	93	1 067
Balansomslutning, tkr	25 884	26 701	24 965	25 251	24 712
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	572	572	572	572	572
Driftskostnad, kr/kvm	310	292	296	293	277
Ränta, kr/kvm	38	40	49	56	66
Lån, kr/kvm	2 016	2 091	1 990	2 062	2 035
Fond för yttre underhåll, tkr	910	1 356	1 089	1 290	1 690
Soliditet (%)	30	29	28	27	27

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.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	707 240	1 356 086	5 051 620	638 064	7 753 010
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			638 064	-638 064	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		380 000	-380 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-826 179	826 179		0
Årets resultat				139 564	139 564
Belopp vid årets utgång	707 240	909 907	6 135 863	139 564	7 892 574

Avgifter och hyror

Den för år 2020 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 2019 varit 572 kr/m².

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	6 135 863
Årets resultat	<u>139 564</u>
	6 275 427

Styrelsen föreslår följande disposition

Till balanserat resultat överförs	<u>6 275 427</u>
	6 275 427

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



Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 009 783	5 017 872
Övriga rörelseintäkter	3	0	12 729
Summa rörelseintäkter		5 009 783	5 030 601
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 514 368	-2 366 565
Övriga externa kostnader	5	-258 630	-270 050
Underhåll enligt plan	6	-826 179	-473 408
Personalkostnader och arvoden	7	-187 244	-189 480
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-789 749	-779 137
Summa rörelsekostnader		-4 576 170	-4 078 640
Rörelseresultat		433 613	951 961
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 411	12 197
Räntekostnader och liknande resultatposter		-306 460	-326 094
Summa finansiella poster		-294 049	-313 897
Resultat efter finansiella poster		139 564	638 064
Årets resultat		139 564	638 064

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	22 547 365	23 177 936
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	0	0
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		22 547 365	23 177 936
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	600	600
Summa finansiella anläggningstillgångar		600	600
Summa anläggningstillgångar		22 547 965	23 178 536
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 489	0
Aktuella skattefordringar		8 116	18 596
Övriga fordringar		4 520	3 061
Avräkningskonto HSB Södermanland		2 103 269	1 877 397
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	214 248	621 856
Summa kortfristiga fordringar		2 333 642	2 520 910
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	13	1 000 000	1 000 000
Summa kortfristiga fordringar		1 000 000	1 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	2 000	2 000
Summa kassa och bank		2 000	2 000
Summa omsättningstillgångar		3 335 642	3 522 910
SUMMA TILLGÅNGAR		25 883 607	26 701 446

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		707 240	707 240
Fond för yttre underhåll		909 907	1 356 086
Summa bundet eget kapital		1 617 147	2 063 326
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 135 863	5 051 620
Årets resultat		139 564	638 064
Summa fritt eget kapital		6 275 427	5 689 684
Summa eget kapital		7 892 574	7 753 010
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16	12 176 058	15 442 593
Summa långfristiga skulder		12 176 058	15 442 593
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	17	4 180 385	1 520 802
Leverantörsskulder		202 354	550 783
Övriga skulder	18	948 724	921 098
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	483 512	513 160
Summa kortfristiga skulder		5 814 975	3 505 843
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 883 607	26 701 446

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 42 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

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter	4 639 620	4 639 620
Avgiftsbortfall	-26 028	0
Hyror	235 864	234 914
Hyresbortfall	-14 664	-12 000
Intäkter konsumtionsavgift	23 649	0
Övriga intäkter	312 503	313 438
Avsättning inre fond	-161 161	-158 100
Summa nettoomsättning	5 009 783	5 017 872

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Övriga rörelseintäkter	0	12 729
Summa övriga rörelseintäkter	0	12 729

Not 4 Driftskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	2 822	3 697
Löpande underhåll	245 406	147 541
Elavgifter	74 750	92 807
Uppvärmningsavgifter	594 801	592 560
Vatten och avlopp	308 215	336 470
Sophämtning	149 805	150 485
Försäkringar	112 822	109 536
Kabel-TV/bredband	59 364	63 933
Fastighetskötsel	829 355	747 640
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	153 210	140 700
Övriga kostnader	38 306	34 160
Kundbonus	-54 487	-52 964
Summa driftskostnader	2 514 369	2 366 565

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Revisionsarvoden	10 600	10 030
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	154 276	148 924
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	0	5 342
Övriga förvaltningskostnader	700	7 575
Konsultarvoden	25 030	14 405
Medlemsavgift HSB	33 000	33 000
Möteskostnader	10 480	5 519
Fritidsverksamhet	616	2 449
Överlåtelseavgift	9 276	14 737
Pantförskrivningsavgift	2 790	12 668
Representation, avdragsgill	0	822
Kreditupplysning	1 215	1 620
Kontorsmaterial och trycksaker	2 676	6 084
Telefon	4 196	4 863
Datakommunikation	3 727	1 787
Inkassokostnader	48	225
Summa övriga externa kostnader	258 630	270 050

Not 6 Underhåll enligt plan

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Underhåll enligt plan	826 179	473 408
Summa underhåll enligt plan	826 179	473 408

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Arvode styrelse	66 760	59 638
Arvode vicevärd	96 000	91 800
Arvode föreningsvald revisor	1 500	1 500
Övriga arvoden	5 000	12 000
Sociala avgifter	17 984	22 942
Övriga personalkostnader	0	1 600
Summa personalkostnader och arvoden	187 244	189 480

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 8 Byggnader och mark

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

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	36 615 396	34 510 793
Ingående anskaffningsvärde mark	283 920	283 920
Årets investeringar	159 178	2 104 603
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 058 494	36 899 316
Ingående avskrivningar	-13 721 379	-12 942 242
Årets avskrivningar	-789 749	-779 137
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 511 128	-13 721 379
Utgående redovisat värde	22 547 366	23 177 937
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	34 000 000	33 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 436 000	1 414 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	11 000 000	9 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	385 000	259 000
Totalt taxeringsvärde	46 821 000	43 673 000

Fastighetsbeteckning: Konvaljen 4 och Harsyran 1

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	86 860	86 860
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	86 860	86 860
Ingående avskrivningar enligt plan	-86 860	-86 860
Utgående ackumulerade avskrivningar	-86 860	-86 860
Utgående redovisat värde	0	0

Not 10 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	10 595
Årets investeringar		2 094 008
Årets aktivering		-2 104 603
Utgående redovisat värde	0	0

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB 600 kronor, föregående år 600 kronor.

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna ränteintäkter	311	311
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	213 937	621 545
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	214 248	621 856

Not 13 Övriga kortfristiga placeringar

	2019-12-31	2018-12-31
Räntebärande konto HSB	1 000 000	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar	1 000 000	1 000 000

Not 14 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa	2 000	2 000
Summa kassa och bank	2 000	2 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,69	2023-03-01	233 050	266 746
Stadshypotek	1,49	2021-10-30	216 528	270 656
Stadshypotek	1,45	2020-04-30	435 669	497 905
Stadshypotek	1,84	2021-04-30	502 954	569 038
Stadshypotek	1,79	2025-01-30	638 586	654 450
Stadshypotek	1,64	2024-12-30	680 800	699 200
Stadshypotek	1,47	2022-09-01	1 365 000	1 393 000
Stadshypotek	1,67	2022-12-30	1 391 040	1 424 160
Stadshypotek	1,53	2021-06-30	1 755 000	1 819 800
Stadshypotek	1,69	2021-06-30	2 577 816	2 648 440
Stadshypotek	1,67	2020-04-30	3 280 000	3 360 000
Stadshypotek	2,59	2026-04-30	3 280 000	3 360 000
			16 356 443	16 963 395
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-3 715 669	-913 850
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-464 716	-606 952
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			12 176 058	15 442 593

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	2 373 696
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	13 375 795

Not 16 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Företagsinteckning	19 927 700	19 927 700
Summa ställda säkerheter	19 927 700	19 927 700

Not 17 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	4 180 385	1 520 802
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	4 180 385	1 520 802

Not 18 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	13 806	13 212
Lagstadgade sociala avgifter	7 534	8 539
Medlemmars reparationsfond/inre fond	927 384	899 347
Summa övriga kortfristiga skulder	948 724	921 098

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	899 347	839 261
Uttag under året	-133 124	-98 014
Avsättning	161 161	158 100
Utgående värde	927 384	899 347

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	23 081	24 284
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	169 607	76 434
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	290 825	402 411
Avtalsplacerade betalningar	0	10 032
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	483 513	513 161



HSB - där möjligheterna bör

HSB Brf Konvaljen i Oxelösund
Org.nr 719000-2001

Oxelösund 2020-03-20


Helena Bergh


Christer Andersson


Mats Gustafsson


Sören Andersson



Tomas Gustavsson



Paavo Paasikoski


Amy Krath Carlsson


Ann-Marie Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-05


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 2019.

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 2019 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 *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 misstag.

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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 2019 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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 överträdelse 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 34 2020



Ola Trané

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Mikael Henriksson

Av föreningen vald revisor