

ÅRSREDOVISNING 2019/2020

HSB Bostadsrättsförening

Oxen

i Helsingborg



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen och det är styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna för bostäderna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

Vad går årsavgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en årsavgift till föreningen, vilket många benämner som "hyra". De årsavgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare har ansvar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater).

Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida hsbnvs.se.

HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i det/de avtal som styrelsen tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning. I vår region förvaltar HSB cirka 130 bostadsrättsföreningar och fastighetsföretag med drygt 8 500 lägenheter. Vi vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Du som är medlem i HSB har tillgång till vår allmänna rådgivning. Du når HSBs juristjour, som är öppen helfria vardagar kl. 9–15, på telefon 0771-472 472. På vår hemsida hsbnvs.se hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Oxen i Helsingborg, 716407-2642 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag som äger fastigheten Oxen 2 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter. Föreningen har sitt säte i Helsingborg. Fastigheten ligger i Helsingborg på Övre Nytorrgsgatan 87 A-D.

Fastigheten är byggd 1947 och ombildades 1986. I och med ombildningen skedde en totalrenovering med nya stammar för vatten och avlopp samt el. Även hissar installerades. Föreningen har 30 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 1 635 kvm.

Bostadsrättslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 1 rum och kök: 10 st
- 2 rum och kök: 10 st
- 3 rum och kök: 8 st
- 4 rum och kök: 2 st

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts i mars 2020 av HSB Skåne. SIMAB har utfört ventilationsbesiktning i mars 2020 och Avloppsjouren gjorde en besiktning i december 2019. Föreningen har köpt en ny digital underhållsplan av HSB Skåne under våren.

Under året har föreningen investerat i ny värmeväxlare.

De närmaste 10 åren planeras följande underhållsåtgärder:

- byte av belysning i trapphus & källare
- ommålning av trapphus & källare
- åtgärder på 2 hissmaskiner
- åtgärder på fasad/fönsterbyte
- takrenovering

Ekonomi

Notera att beloppen nedan är avrundade till jämna tusental.

Årets resultat blev 135 000 kr, jämfört med 165 000 kr förra året.

Resultat efter disposition av underhåll blev 109 000 kr, jämfört med 305 000 kr förra året. Detta resultat tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmaste tjugo åren.

Föreningens likvida medel är placerade på ett avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne. Den

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "B HE", "AR TL", and "WC".

31 augusti 2020 var behållningen ca 1 172 000 kr.

Årsavgifterna höjdes med 2 % per 1 oktober 2019.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 2 % den 1 oktober 2020.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 februari 2020.

Styrelse

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ulla Engström, ordförande
Hanna Engkvist
Tobias Lilja
Anders Svensson

Styrelseledamot Helena Harbig, tidigare vald vid stämman, avgick under sommaren.

Revisorer

Revisorer har varit Marielle Norell Månsson, vald vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

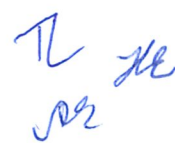
Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 36, varav 30 röstberättigade. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	1 989	1 952	1 932	1 913
Resultat efter finansiella poster (tkr)	135	165	278	181
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	109	305	286	28
Soliditet (%)	27%	24%	23%	20%
Årsavgift (kr/kvm)	1 218	1 194	1 182	1 170
Drift- och fastighetskostnader, kr/kvm	711	780	594	641
Energikostnad el, värme & VA (kr/kvm)	213	232	-	-
Lån (kr/kvm)	5 108	5 246	5 391	5 537
Räntekänslighet i %	4,2%	4,4%	-	-
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	12 354	9 705	10 297	9 675

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.



Räntekänsligheten visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%.

Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är 5):

- 5 < 4 %
- 4 4 - 7 %
- 3 7 - 10 %
- 2 10 - 20 %
- 1 > 20 %

Nyckeltalen beräknas i kr/kvm utifrån totalytan på 1 635 kvm.

Förändringar i Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	692 005	228 202	688 932	1 190 682	165 191
Disposition enligt stämmobeslut				165 191	-165 191
Till fond för yttre underhåll			150 000	-150 000	
Från fond för yttre underhåll			-123 342	123 341	
Årets resultat					135 281
Vid årets slut	692 005	228 202	715 590	1 329 214	135 281

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	135 281	165 191
Från fond för yttre underhåll*	123 342	280 213
Till fond för yttre underhåll**	-150 000	-140 000
Resultat efter disposition av underhåll	108 623	305 404

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 329 214,00
Årets resultat	135 280,85
Balanseras i ny räkning	1 464 494,85

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.



HE TL
JOK WE

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-09-01- 2020-08-31</i>	<i>2018-09-01- 2019-08-31</i>
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		1 989 200	1 951 627
Övriga rörelseintäkter		43 468	356 575
Summa rörelsens intäkter		2 032 668	2 308 202
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-1 163 159	-1 275 204
Planerat underhåll		-123 342	-280 213
Övriga externa kostnader	3	-142 934	-117 413
Personalkostnader och arvoden	4	-58 741	-58 254
Avskrivningar		-303 532	-307 374
Summa rörelsens kostnader		-1 791 708	-2 038 458
Rörelseresultat		240 960	269 744
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		583	2 799
Räntekostnader och liknande resultatposter		-106 261	-107 352
Summa finansiella poster		-105 678	-104 553
Resultat efter finansiella poster		135 282	165 191
Årets resultat		135 281	165 191

CS

HL
JL JR
WE

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-08-31</i>	<i>2019-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	10 433 586	10 609 618
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		10 433 586	10 609 618
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		10 434 086	10 610 118
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		34 890	2 255
Övriga fordringar		2 776	2 672
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		1 172 246	1 500 201
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27 739	21 998
Summa kortfristiga fordringar		1 237 651	1 527 126
Summa omsättningstillgångar		1 237 651	1 527 126
SUMMA TILLGÅNGAR		11 671 737	12 137 244

83

HE TL
M UE

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		692 005	692 005
Upplåtelseavgifter		228 202	228 202
Fond för yttre underhåll		715 590	688 931
Summa bundet eget kapital		1 635 797	1 609 138
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		1 329 214	1 190 682
Årets resultat		135 281	165 191
Summa fritt eget kapital		1 464 495	1 355 873
Summa eget kapital		3 100 292	2 965 011
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	6	5 234 800	6 588 625
Summa långfristiga skulder		5 234 800	6 588 625
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	6	3 116 325	1 988 000
Leverantörsskulder		13 576	390 369
Aktuella skatteskulder		4 271	3 349
Fond för inre underhåll	7	-	12 815
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		202 473	189 075
Summa kortfristiga skulder		3 336 645	2 583 608
Summa skulder		8 571 445	9 172 233
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 671 737	12 137 244

CB

HE TL
AM CE

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. För byggnader sker en viktad avskrivning, vilken baseras på komponenternas respektive värde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

	%
- Byggnader	2,25%
- Om- och tillbyggnader	5%

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Reservering samt uttag från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, exempelvis avkastning på en del placeringar.

Handwritten initials: JL, HE, AR, UE

Not 1 Rörelsens intäkter

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	1 989 200	1 951 627
	<u>1 989 200</u>	<u>1 951 627</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	1 576	
Övriga intäkter	41 892	356 575
	<u>43 468</u>	<u>356 575</u>
Summa	2 032 668	2 308 202

Årsavgifterna höjdes med 2 % per 1 oktober 2019.

Not 2 Drift

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
El	92 514	67 344
Uppvärmning	168 382	234 555
Vatten	88 131	78 038
Renhållning	43 002	52 747
Löpande underhåll	451 002	529 627
Fastighetsservice	237 620	231 570
Fastighetsförsäkring	20 863	19 981
Kommunikation	18 775	20 032
Fastighetsavgift/-skatt	42 870	41 310
Summa	1 163 159	1 275 204

För löpande underhåll och fastighetsavgift/-skatt, se nedan.

Fastighetssavgift

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Fastighetsavgift	42 870	41 310
Summa	42 870	41 310

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på hyreshus tas ut med ett fast maxbelopp per bostadslägenhet eller, om det ger en lägre avgift, 0,3 % av taxerat värde för byggnader och mark som hör till bostäderna. För föreningen beräknas fastighetsavgiften utifrån maxbeloppet.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Kreditupplysning	1 900	400
Förvaltningskostnader	109 259	95 166
Konsultkostnader	-	656
Lagsökningskostnader	-	94
Arvode extern revisor	9 400	9 138
Medlemsavgifter	22 375	11 960
Summa	142 934	117 414

Handwritten signatures and initials:
B
HE
IL
PZ
WE

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Styrelse	26 055	46 500
Föreningsvald revisor	20 444	-
Sociala kostnader	12 242	11 754
Summa	58 741	58 254

Enligt stämmobeslut arvoderas styrelsen & föreningsvald revisor med ett prisbasbelopp.

Not 5 Byggnader och mark

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	13 384 885	12 661 989
Årets investeringar värmeväxlare	127 500	722 896
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	13 512 385	13 384 885
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 910 267	-2 602 893
Årets avskrivningar	-303 532	-307 374
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 213 799	-2 910 267
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	135 000	135 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	135 000	135 000
Utgående redovisat värde	10 433 586	10 609 618
varav byggnader	10 298 586	10 474 618
varav mark	135 000	135 000

Föreningen skriver av byggnader enligt en komponentindlad avskrivningsplan (K3).

Årets investeringar avser renovering hissar.

I tidigare om- och tillbyggnader ingick följande:

- Passagesystem 2018
- Källardörrar 2017
- Klinkerbeläggning i källare 2009
- Värmeanläggning 2006
- Anläggning utemiljö (boulebana) 2005
- Ombyggnad daghemslokal 1993

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	14 600 000	7 200 000	21 800 000
Summa	14 600 000	7 200 000	21 800 000

HE R

ME WE

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2020-08-31	2019-08-31
Stadshypotek	1,46 %	2022-09-01	2022-09-01	3 582 300	3 642 300
Swedbank Hypotek	1,17 %	2020-11-25	2020-11-25	3 006 325	3 134 325
Swedbank Hypotek	0,99 %	2026-09-25	2026-09-25	1 762 500	1 800 000
Summa				8 351 125	8 576 625
varav kortfristig del				3 116 325	1 988 000
varav långfristig del				5 234 800	6 588 625

Enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7 redovisas numer de lån som förfaller inom ett år som kortfristig skuld liksom de som ska amorteras det kommande året.

Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 7 801 125 kr om 5 år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	12 059 000	12 059 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	12 059 000	12 059 000

Not 7 Fond för inre underhåll

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början	12 815	12 815
Uttag under året	-12 815	-
Vid årets slut	-	12 815

CP

*SL He
SR
ut*

Underskrifter

Helsingborg, 2020-12-03


Ulla Engström


Tobias Lilja


Hanna Engkvist


Anders Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats 25 - 1 - 2021

Marielle Norell Månsson
Av föreningen vald revisor





CAMILLA BAKKLUND
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Oxen i Helsingborg, org.nr. 716407-2642

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Oxen i Helsingborg för räkenskapsåret 20190901-20200831.

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 augusti 2020 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.

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 den 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. Den 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. Risken 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.

MV

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 Oxen i Helsingborg för räkenskapsåret 20190901-20200831 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.

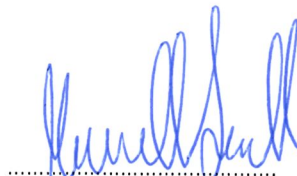
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 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.

Helsingborg den 25 / 1 2020



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Mariëlle Norell Månsson
Av föreningen vald revisor

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

[illegible]

INFORMATION OM ÅRSREDOVISNINGEN

Arsredovisning

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

Förvaltningsberättelse är styrelsens översiktsbild av föreningens verksamhet samt ekonomiska ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen redovisar även väsentliga händelser under räkenskapsåret och styrelsens förväntningar avseende framtiden.

Resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader ger årets resultat.

Balansräkning är en ögonblicksbild på bokslutsdagen. Balansräkningen består av två sidor.

Tillgångar visar de bokförda tillgångsvärdena i föreningen. Det kan t.ex. vara bokförda värden i byggnader och mark, fordringar och föreningens banktillgodohavanden.

Eget kapital och skulder visar hur tillgångarna har finansierats eller varifrån pengarna kommer. Här finns föreningens insatser, fond för yttre underhåll, föreningens samlade resultat, banklån samt kortfristiga skulder.

Noter är kopplade till resultat- och balansräkningen och de ska ses som förklaringar och fördjupad information om vissa uppgifter.

Ekonomisk ordlista

Amortering är en avbetalning på skuld till kreditgivare.

Anläggningstillgångar är tillgångar för långvarigt bruk, som t.ex. fastigheter.

Avskrivning görs eftersom kostnaden för en anläggningstillgång periodiseras, d.v.s. delas upp på flera år beroende på hur lång ekonomisk livslängd tillgången har. Värdet på tillgången minskar därmed med tiden.

Balanserat resultat är summan av tidigare års vinster och förluster som inte använts för reservering till yttre fond.

Balansomslutning är balansräkningens summerade tillgångar respektive skulder och eget kapital.

Basbelopp/prisbasbelopp fastställs av regeringen en gång om året.

Budget är en ekonomisk handlingsplan för framtiden.

Driftskostnader är det som krävs för att driva föreningen t.ex. uppvärmning, avfallshantering, försäkringar, arvoden, vatten och avlopp.

Eget kapital utgörs av bostadsrättshavarnas insatser, fond för yttre underhåll, balanserat resultat samt årets resultat.

Fastighetsavgift beräknas på taxeringsvärdet för bostäder och tillhörande bostadsmark eller enligt ett maxbelopp per bostadslägenhet.

Fastighetsskatt beräknas på taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande mark.

Finansiella intäkter är t.ex. intäktsräntor på bankmedel.

Finansiella kostnader är t.ex. räntekostnader på banklån.

Fond för yttre underhåll enligt stadgarna (HSB normalstadgar) skall föreningen göra reservering till fond för yttre underhåll i enlighet med underhållsplanen.

Fordringar är pengar som någon är skyldig föreningen.

Kortfristiga skulder betalas inom ett år.

Kassa och bank är pengar eller banktillgodohavanden. Medel insatta på avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne finns under rubriken kortfristiga fordringar.

Likviditet är föreningens förmåga att vid ett visst tillfälle betala sina kortfristiga skulder. Räknas fram genom att man dividerar omsättningstillgångar med kortfristiga skulder. Om kvoten blir >1 (som den bör vara i normalfallet) så har man en positiv likviditet.

Långfristiga skulder betalas först efter ett eller flera år.

Löpande underhåll är underhåll som inte är planerat, t.ex. reparationer och skadegörelse.

Nettoomsättning är föreningens samlade intäkter under en viss period.

Omsättningstillgångar är t.ex. banktillgodohavande och kundfordringar.

Planerat underhåll framgår av underhållsplanen och gäller t.ex. trapphusmålning.

Räkenskapsår är den period som årsredovisningen avser. Om räkenskapsåret inte följer kalenderåret benämns det brutet räkenskapsår.

Sociala avgifter betalas på arvoden och löner.

Soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnadsförmågan.

Årsavgiften ska vara tillräcklig för att täcka föreningens kostnader under året, reservering till fond för yttre underhåll och amorteringar.

Årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas andelstal och ska erläggas månadsvis av bostadsrättshavarna enligt avtal.

Det är styrelsen som fastställer föreningens årsavgifter.

Överlåtelsevärde i genomsnitt är det genomsnittliga pris per kvm som betalats för bostadsrätter i föreningen under en viss period.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne