



HSB Brf Oxen i Nynäshamn



ÅRSREDOVISNING 2019



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Oxen i Nynäshamn

Org.nr. 712400-1194

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2019-01-01-2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Styrelsen har haft sitt säte i Nynäshamns kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2015-08-13.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Oxen 8 i Nynäshamns kommun vilken man upplåter lägenheter och en lokal. Föreningens byggnader uppfördes år 1960.

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
54	bostäder (bostadsrätt)	2 903
1	lokaler (hyresrätt)	93
13	p-platser	
12	garageplatser	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2019-05-14. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 70 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem.

Styrelse

Göran Andersson ordförande

Bernt Adersson vice ordförande

Katre Reedi sekreterare

Annelie Kaarlenkaski ledamot

Marianne Karlsson ledamot

Henna Ahovali ledamot utsedd av HSB Södertörn

Styrelsesuppleanter har inga utsedda suppleanter.
Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisor har varit Åke Hemström med Jane Ehrngren som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Lena Andersson som ordförande, samt Hilbert Karlsson.

Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningen har inte haft några representanter i HSB Södertörns fullmäktige.

Studie- och fritidsverksamhet

BRF Oxen har ingen Studie- och fritidskommitté.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av HSB Södertörn ek för till en kostnad om 123 tkr. Renhållning har skötts av SRV till en kostnad om 74 tkr.

Bernt Andersson är anställd som vicevärd i föreningen. Arvodet för detta har under året uppgått till 211 tkr inklusive sociala avgifter.

Arvode till styrelsen inklusive sociala avgifter har utgått med 152 tkr, se i resultaträkningen med tilläggsupplysningar.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södertörn	Ekonomisk förvaltning
Ellevio	Elavtal
Värmevärden	Fjärrvärme
Nynäshamns Kommun	Vatten
SRV	Sophantering
Telenor/ComHem	Bredband & tv
Protector Försäkring	Fastighetsförsäkringar
Flodelsal AB	Städ

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och investeringar

Under 2019 har föreningen investerat i nya dörrar till soprummet och till dörrarna bredvid portarna.

Taket och takrännorna har rensats och rengjorts. Solpanelerna på taken har fått skyddsnät för att hålla duvorna borta.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. 

Det närmaste året planerar Styrelsen för följande större åtgärder:

- Fasadtvätt

Planerade åtgärder ska finansieras med eget kapital.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 984 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2020 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslöt att inte höja årsavgifterna fr.o.m. 2020-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 10 078 025 kr. Under året har föreningen amorterat 306 925 kr, med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 33 år.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Inga väsentliga risker eller osäkerhetsfaktorer har identifierats.

Väsentliga avtal

- Under 2020 ska ett lån omförhandlas.
- Föreningen har bytt leverantör för trapphusstädning och sänkt års kostnaden med ca 75 000 kr.

Aktiviteter

Föreningen har haft höststädning med fika och lunch. På luciadagen bjöds de som ville och kunde i föreningen på luciafika.

Miljö-, energi- och klimatarbete

Föreningens solcellsanläggning har underhållits och under 2019 producerade anläggningen ca 17 300 kWh.

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 70.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning/m ² totalyta, kr	1013	1010	1012	1013	982
Resultat efter finansiella poster, tkr	263	142	449	111	427
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	984	984	984	984	956
Sparande till underhåll/investeringar kr/m ²	222	202	251	280	242
Energikostnad, kr/m ² (el,värme,vatten)	292	297	283	285	277
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	50	47	51	69	68
Belåning /m ² totalyta, kr	3 364	3 467	3 556	3 648	2 218
Räntekänslighet %	3,5	4	4	4	2
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	3 575	3 502	3 231	3 343	3 136
Soliditet, %	31,9 %	30,4%	29,2%	26,3%	35,0%

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	212 275	0	3 501 680	1 166 200	141 681	5 021 836
Resultatdisposition:						
Reservering till yttre fond 2018			236 000	-236 000		
Anspråktagande av yttre fond 2018			-162 864	162 864		
Balanserat i ny räkning				141 681	-141 681	
Årets resultat					263 021	
Belopp vid årets slut	212 275	0	3 574 816	1 234 745	263 021	5 284 857

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat	1 234 745
Årets resultat	263 021
Summa till stämmans förfogande	1 497 766

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	-101 500
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	98 454
Balanseras i ny räkning	1 494 720

Styrelsen är egentligen beslutande organ till yttre fond men har lyft dispositionen till stämman vilket accepteras.

RESULTATRÄKNING

Not 1

2019-01-01
2019-12-31

2018-01-01
2018-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

Not 2 3 034 594 3 024 433

Summa rörelseintäkter

3 034 594 3 024 433

Rörelsekostnader

Driftskostnader

Not 3 -1 605 122 -1 630 709

Övriga externa kostnader

Not 4 -199 778 -258 818

Underhåll enligt plan

Not 5 -98 454 -162 864

Personalkostnader och arvoden

Not 6 -416 813 -384 320

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Not 7 -302 583 -300 687

Övriga rörelsekostnader

Not 8 -830 -4 870

Summa rörelsekostnader

-2 623 580 -2 742 267

Rörelseresultat

411 014 282 165

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster

1 333 797

Räntekostnader och liknande resultatposter

-149 245 -141 281

Övriga finansiella poster

Not 9 -80 0

Summa finansiella poster

-147 992 -140 484

Årets resultat

263 021 141 681



Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 10 13 597 972 13 547 159

Inventarier och installationer

Not 11 7 585 351 500

Summa materiella anläggningstillgångar

13 605 556 13 898 659

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 12 700 700

Summa finansiella anläggningstillgångar

700 700

Summa anläggningstillgångar

13 606 256 13 899 359

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

41 352 42 420

Avräkningskonto HSB

2 196 538 1 889 365

Övriga kortfristiga fordringar

25 670 18 187

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 112 726 71 661

Summa kortfristiga fordringar

2 376 287 2 021 633

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 14 600 000 600 000

Summa kortfristiga placeringar

600 000 600 000

Kassa

5 000 5 000

Bank

Not 15 522 512

Summa kassa och bank

5 522 5 512

Summa omsättningstillgångar

2 981 809 2 627 145

Summa tillgångar

16 588 065 16 526 504

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

212 275

212 275

Fond för yttre underhåll

3 574 816

3 501 680

Summa bundet eget kapital

3 787 091

3 713 955

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 234 745

1 166 200

Årets resultat

263 021

141 681

Summa fritt eget kapital

1 497 766

1 307 881

Summa eget kapital

5 284 857

5 021 836

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

9 144 685

3 854 400

Summa långfristiga skulder

9 144 685

3 854 400

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

933 340

6 530 550

Medlemmarnas inre fond

Not 17

592 768

564 065

Leverantörsskulder

225 554

153 144

Aktuell skatteskuld

Not 18

7 973

2 315

Övriga kortfristiga skulder

Not 19

8 434

3 761

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

390 453

396 433

Summa kortfristiga skulder

2 158 523

7 650 268

Summa skulder

11 303 208

11 504 668

Summa eget kapital och skulder

16 588 065

16 526 504

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

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

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 100 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,4% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Övrigt

Lån med bindningstid på ett år eller kortare redovisas som kortfristig skuld i årsredovisningen men anses som långsiktig.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 857 280	2 857 280
	Hyresintäkt lokaler	54 768	53 556
	Hyresintäkt garage och bilplatser	64 884	64 884
	Årsavgift konsumtionsavgift el	121 183	120 670
	Avsatt till inre fond	-75 503	-75 503
	Intäkt andrahandsupplåtelse	0	1 492
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	9 737	1 772
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	2 245	282
		3 034 594	3 024 433

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-56 486	-85 077
	El	-172 195	-173 360
	Uppvärmning	-447 376	-456 519
	Vatten	-255 762	-260 576
	Renhållning	-86 087	-81 562
	Bevakningskostnader	0	-21 687
	TV, bredband, iptelefoni	-147 366	-146 887
	Serviceavtal	-35 786	-31 240
	Hissar serviceavtal & besiktning	-2 070	-2 003
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-206 596	-188 310
	Försäkringar	-51 702	-52 825
	Fastighetsskatt	-83 558	-79 898
	Övriga driftskostnader	-60 139	-50 765
		-1 605 122	-1 630 709

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 238	-9 200
	Förvaltningskostnader	-126 688	-174 019
	Kostnader överlåtelse och panter	-10 470	0
	Föreningsverksamhet	-10 543	0
	Kontorsutrustning och -material	0	-4 869
	Konsulter	0	-18 625
	Förbrukningsinventarier	-3 044	-2 900
	Medlemsavgifter HSB	-28 880	-28 880
	Stämma och styrelse	-10 915	-20 325
		-199 778	-258 818

Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	0	-64 396
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-98 454	0
	Underhåll installationer	0	-61 750
	Underhåll tak	0	-35 250
	Underhåll mark och utemiljö	0	-1 468
		-98 454	-162 864

Not 6 Personalkostnader

Arvode till styrelsen	-119 408	-123 214
Löner för anställda	-183 182	-157 522
Övriga arvoden	-38 750	-29 750
Övriga personalkostnader	-2 220	-1 850
Revisionsarvode	-4 000	-4 000
Sociala avgifter och pensionskostnader	-69 253	-67 984
	<u>-416 813</u>	<u>-384 320</u>

Not 7 Avskrivningar

Byggnader	-300 687	-265 537
Installationer	0	-35 150
Inventarier	-1 896	0
	<u>-302 583</u>	<u>-300 687</u>

Not 8 Övrig rörelsekostnader

Övriga rörelsekostnader	-830	-4 870
	<u>-830</u>	<u>-4 870</u>

Not 9 Övriga finansiella poster

Övriga finansiella kostnader	-80	0
	<u>-80</u>	<u>0</u>

Not 10	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
--------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	21 094 202	21 094 202
Omklassificering installation till byggnad	527 250	0
Ingående anskaffningsvärde mark	153 200	153 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 774 652	21 247 402

Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-7 700 243	-7 434 706
Omklassificering ack avskrivning installationer	-175 750	0
Årets avskrivningar byggnader	-300 687	-265 537
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 176 680	-7 700 243

Utgående bokfört värde	13 597 972	13 547 159
-------------------------------	-------------------	-------------------

Bokförda värden byggnader	13 444 772	13 393 959
Bokförda värden mark	153 200	153 200

Fastighetsbeteckning: Oxen 8 i Nynäshamn

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1971	22 600 000	6 800 000	29 400 000	23 400 000
Lokaler		388 000	532 000	920 000	770 000
		22 988 000	7 332 000	30 320 000	24 170 000

Not 11	Inventarier och installationer
--------	--------------------------------

Ingående anskaffningsvärden	618 948	618 948
Årets investeringar, dator	9 480	0
Omklassificering installationer till byggnad	-527 250	0
Utgående anskaffningsvärden	101 178	618 948

Ingående avskrivningar	-267 448	-232 298
Årets avskrivningar dator	-1 896	-35 150
Omklassificering installationer	175 750	0
Utgående avskrivningar	-93 593	-267 448

Utgående bokfört värde	7 585	351 500
-------------------------------	--------------	----------------

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav
--------	--

Medlemsandel HSB	500	500
Andel Fonus	200	200
	700	700

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald el, värme, vatten, renhållning	22 429	0
Upplupna ränteintäkter	267	158
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	90 030	71 503
	<u>112 726</u>	<u>71 661</u>

Not 14 Kortfristiga placeringar		
Placering HSB 3 mån	600 000	600 000
	<u>600 000</u>	<u>600 000</u>

Not 15 Bank		
Fonus	522	512
	<u>522</u>	<u>512</u>

Not 16 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788691005	2,00%	2020-10-21	661 400	8 000
Nordea Hypotek	39788469191	1,65%	2021-01-13	1 163 600	49 200
Stadshypotek	358713	1,15%	2022-03-30	2 061 125	62 425
Stadshypotek	359493	1,15%	2022-03-30	4 162 500	112 500
Nordea Hypotek	39788392229	2,00%	2022-01-12	2 029 400	58 400
				<u>10 078 025</u>	<u>290 525</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 9 144 685

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 162 100

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 8 625 400

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	11 082 000	11 082 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	<u>11 082 000</u>	<u>11 082 000</u>

Not 17 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	564 065	0
Avsättning	75 503	75 503
Uttag	-46 800	488 562
	<u>592 768</u>	<u>564 065</u>

Not 18 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	7 973	2 315
	<u>7 973</u>	<u>2 315</u>

Not 19 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	5 579	1 872
Arbetsgivaravgifter	2 855	1 889
	<u>8 434</u>	<u>3 761</u>

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen semesterskuld	40 876	25 574
Upplupna sociala avgifter	6 049	4 184
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	67 044	74 667
Upplupna räntekostnader	16 062	22 219
Upplupen revision	9 200	9 100
Förutbetalda årsavgifter och hyror	251 222	258 031
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 658
	390 453	396 433

Eventualförpliktelser

Fastigo	3 345	3 133
---------	-------	-------

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Inga väsentliga händelser

 Nynäshamn 243 2020



Annelie Kaarlenkaski



Bengt Göran Andersson



Bernt Andersson



Henna Ahovalli



Katre Reed



Marianne Karlsson

 Vår revisionsberättelse har avgivits 2020- 03-25


Åke Hemström

Revisor vald av föreningsstämman


Jörgen Götehed

 BoRevision i Sverige AB
 Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Oxen i Nynäshamn org.nr. 712400-1194

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Oxen i Nynäshamn 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas 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.

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 Nynäshamn 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 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.

Stockholm den 25/3 2020

Jörgen Götehed

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Åke Hemström

Av föreningen vald revisor

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

