



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Boken i Oskarshamn

Styrelsens redovisning för verksamhetsåret 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 medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Oskarshamn kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1943 på fastigheten Boken 5 i Oskarshamn, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress Nygränd 16 A-B.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 17 november 2011.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 4 juni 2019. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 4. På stämman beslutades att anta nya stadgar, andra beslutet.

Styrelse

Styrelsen har **t o m föreningsstämman** haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

- Per-Allan Wykman, ordförande
- Irma Ågren Persson, vice ordförande
- Peter Karlsson, sekreterare
- Jan-Erik Hansson
- Johanna Klemensson
- Ingvar Hedengård, utsedd av HSB Sydost

Styrelsen har **fr o m föreningsstämman** följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

- Per-Allan Wykman, ordförande
- Irma Ågren Persson, vice ordförande
- Peter Karlsson, sekreterare
- Jan-Erik Hansson
- Tobias Götherström
- Ingvar Hedengård, utsedd av HSB Sydost



I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Irma Ågren Persson, Peter Karlsson och Jan-Erik Hansson.

Styrelsen har under året hållit 3 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Per-Allan Wykman, Irma Ågren Persson, Peter Karlsson och Jan-Erik Hansson, två i förening.

Studie- och fritidsorganisatör har varit Irma Ågren Persson.

Revisorer

Revisorer har varit Karl-Gerhard Johansson vald vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor från BoRevision.

Fullmäktige

Till föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman Irma Ågren Persson med Peter Karlsson som ersättare.

Valberedning

Valberedningen har bestått av styrelsen.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Per-Allan Wykman. Trappstädningen har ombesörjts av IB-Rent Städservice AB.

Under året har Per-Allan Wykman varit vicevärd.

Fastighetsuppgifter

På föreningens fastighet finns det ett bostadshus med totalt två trapphus. Fastighetens areal är 1 120 kvm.

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
1 rum	6	
2 rum	9	
3 rum	<u>3</u>	
Lägenheter bostadsrätt	18	850,5

Gemensamma utrymmen

Tvättstuga, torkrum och styrelserum.

Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar Kalmar. Föreningen har tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg. Kollektivt bostadsrättstillägg innebär att alla föreningens bostäder som är upplåtna med bostadsrätt är försäkrade. Medlemmen behöver därför inte teckna eget bostadsrättstillägg tillsammans med sin hemförsäkring.

Bostadsrättstillägget kan ersätta skador på egendom som medlemmen ansvarar för i lägenheten samt i övriga utrymmen som ingår i upplåtelsen. Bostadsrättstillägget kan även ersätta skador på mark, om marken ingår i upplåtelsen. Vid ersatt skada betalas normalt självrisk och åldersavdrag av medlemmen.



Uppvärmning och ventilation

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmekostnaden ingår i årsavgiften. Föreningens ventilations-system är självdrag. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.

Större underhåll, investeringar, OVK m m.

År	Åtgärd
1998	Samtliga elledningar, kontakter, trappautomater och centraler i lägenheter har bytts.
1999	Byte av samtliga fönster samt balkongdörrar.
2001	Två av sex köksstammar har bytts ut.
2003	Installerat fjärrvärme.
2007	Proline av återstående köksstammar och badrumsstammar, samt källaren. Komplettering av återstående ballofixar i kök och badrum.
2008	Trädgården omgjord. Energideklaration.
2011	Byte av armaturer i trapphus (timer rörelserelaterad) samt byte energilampor i övriga källare.
2012	Byte av 18 st lägenhetsdörrar och 3 st källardörrar.
2013	OVK.
2015	OVK ombesiktning.
2018	Energideklaration. Byte av cirkulationspump.
2019	Installation av fiber i fastigheten.

Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2019	2018	2017	2016	2015
Fjärrvärmeförbrukning i Mwh	143,3	139,4	148,6	150,3	141,0
Värmekostnad kr/kvm	143,3	142,7	156,1	157,8	142,7
Lokal- och bostadsyta är 850,5 kvm					
El i Mwh	5,2	5,6	5,5	5,6	6,4
Vatten i kbm	795	961	1 068	1 011	1 119
Kubikmeter per bostadslägenhet	44	53	59	56	62

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll, investeringar, reparationer, OVK m m under året

- Installation av fiber i fastigheten.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som uppdaterats under året. Föreningen har avtal om aktiv underhållsplan. Tjänsten innebär att förening får hjälp med sin underhållsplanering av HSB Sydost och okulär besiktning. Årlig fastighetsbesiktning utfördes den 21 oktober 2019 av Per-Allan Wykman, Peter Karlsson och representant från HSB Sydost.



Årsavgifter

Årsavgiften höjdes inte under 2019. Styrelsen har vidare beslutat att inte höja årsavgiften per 1 januari 2020.

2020-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 622,26 kr/kvm inkl värme.

Medlemsinformation

Av föreningens 18 bostadsrätter har under året 1 (4) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 21 (21). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt. HSB Sydost innehar även medlemskap i föreningen enligt stadgarna. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	519	523	521	511	512
Resultat efter finansiella poster (tkr)	80	64	53	7	54
Balansomslutning (tkr)	1 068	979	910	871	844
Eget kapital (tkr)	853	772	709	655	648
Taxeringsvärde (tkr)	4 703	4 242	4 242	4 242	3 779
-varav byggnad (tkr)	3 429	3 180	3 180	3 180	2 877
Soliditet (%)	80	79	78	75	77
Likviditet	387	358	328	273	268
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	622	622	622	610	610
Total låneskuld (tkr)	0	0	0	0	0
Låneskuld (kr/kvm*)	0	0	0	0	0
Underhållsfond (tkr)	549	497	432	375	314
Avskrivning (kr/kvm*)	9	9	40	40	40
Räntekostnader (kr/kvm*)	0	0	0	0	6

*Bostadsrättsyta

Definitioner av nyckeltalen:

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %.

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0, vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

PSA



Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	20 850	0	496 969	190 758	63 806
Resultatdisposition enligt Stämmobeslut			0	63 806	-63 806
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			52 000	-52 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets resultat					80 188
Belopp vid årets utgång	20 850	0	548 969	202 564	80 188

Förväntad framtida utveckling

Budget 2020

Budgeten visar ett positivt resultat. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 48 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 0 kr.

Stadgebyte

Föreningen planerar att slutföra byte av stadgar under 2020.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/i anspråkstagande av underhållsfond	254 563,80
Årets resultat	80 188,45
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-52 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	0,00
Summa till stämmans förfogande	282 752,25

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	282 752,25
-------------------------	------------

**RESULTATRÄKNING**2019-01-01
2019-12-312018-01-01
2018-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning

Not 2 518 552 522 826

Summa rörelseintäkter

518 552 522 826

Rörelsekostnader

Driftskostnader

Not 3 -288 310 -301 500

Övriga externa kostnader

Not 4 -73 264 -79 402

Personalkostnader och arvoden

Not 5 -71 693 -72 680

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Not 6 -7 589 -7 589

Summa rörelsekostnader

-440 856 -461 170

Rörelseresultat

77 696 61 656

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster

2 492 2 150

Summa finansiella poster

2 492 2 150

Årets resultat

80 188 63 806

Tilläggsupplysning

Årets resultat

80 188

63 806

Reservering till fond för yttre underhåll

-52 000

-65 000

Överföring till balanserat resultat

28 188

-1 194

**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7

232 722

240 311

Summa materiella anläggningstillgångar

232 722

240 311

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8

500

500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500

500

Summa anläggningstillgångar

233 222

240 811

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB

301 048

299 363

Övriga kortfristiga fordringar

57

11

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9

33 702

38 541

Summa kortfristiga fordringar

334 807

337 915

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 10

500 000

400 000

Summa kortfristiga placeringar

500 000

400 000

Summa omsättningstillgångar

834 807

737 915

Summa tillgångar

1 068 029

978 726

RdB

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

20 850

20 850

Fond för yttre underhåll

548 969

496 969

Summa bundet eget kapital

569 819

517 819

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

202 564

190 758

Årets resultat

80 188

63 806

Summa fritt eget kapital

282 752

254 564

Summa eget kapital

Not 11

852 571

772 383

Skulder

Kortfristiga skulder

Medlemmarnas inre fond

Not 12

87 818

85 222

Leverantörsskulder

54 808

54 294

Aktuell skatteskuld

Not 13

1 042

769

Övriga kortfristiga skulder

Not 14

2 731

3 197

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

69 059

62 861

Summa kortfristiga skulder

215 458

206 343

Summa skulder

215 458

206 343

Summa eget kapital och skulder

1 068 029

978 726

Reda

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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 120 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 0,67% av anskaffningsvärdet.

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 BFNAR 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 styrelsen.

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.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

PK

**Noter**

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	529 236	529 236
	Avsatt till inre fond	-12 768	-12 768
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	2 083	6 358
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	1	0
		518 552	522 826
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-17 480	-38 851
	El	-10 475	-9 997
	Uppvärmning	-121 860	-121 380
	Vatten	-29 212	-34 053
	Renhållning	-21 435	-21 293
	TV, bredband, iptelefoni	-9 169	-9 164
	Obligatoriska besiktningar	0	-4 500
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-38 416	-26 852
	Försäkringar	-17 282	-15 343
	Fastighetsskatt	-14 109	-12 726
	Övriga driftskostnader	-8 872	-7 341
		-288 310	-301 500
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-8 500	-8 025
	Förvaltningskostnader	-51 452	-53 648
	Kostnader överlåtelse och panter	-1 628	-5 917
	Föreningsverksamhet	0	-350
	Kontorsutrustning och -material	0	-148
	Förbrukningsinventarier	-418	0
	Medlemsavgifter HSB	-10 687	-10 687
	Stämma och styrelse	-579	-627
		-73 264	-79 402
Not 5	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	1	1
	Arvode till styrelsen	-12 000	-9 100
	Löner för anställda	-21 354	-25 487
	Vicevärdsarvode	-15 000	-15 000
	Övriga arvoden	-3 000	-2 500
	Övriga personalkostnader	-1 200	-1 200
	Revisionsarvode	-2 700	-2 500
	Sociala avgifter	-16 439	-16 893
		-71 693	-72 680
Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	-7 589	-7 589
		-7 589	-7 589

764

Not 7	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2062.

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	1 140 636	1 140 636
Ingående anskaffningsvärde mark	3 000	3 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	257 335	257 335
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 400 971	1 400 971

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-903 325	-895 736
Årets avskrivningar byggnader	-7 589	-7 589
Ingående avskrivningar markanläggningar	-257 335	-257 335
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 168 249	-1 160 660

Utgående bokfört värde

232 722 240 311

Bokförda värden byggnader
Bokförda värden mark

229 722 237 311
3 000 3 000

Fastighetsbeteckning: Boken 5

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1943	3 429 000	1 274 000	4 703 000	4 242 000
		3 429 000	1 274 000	4 703 000	4 242 000

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkring	17 736	17 282
Förutbetalda el, värme, vatten, renhållning	927	0
Förutbetalda kabel-TV och bredband	14 710	4 583
Förutbetalda administration	0	16 313
Upplupna ränteintäkter	292	200
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37	163
	33 702	38 541

ack

Not 10 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 6 mån			0	400 000
Placering HSB 12 mån	0,70%	2020-11-30	500 000	0
			<u>500 000</u>	<u>400 000</u>

Not 11 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	20 850	0	496 969	190 758	63 806
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	63 806	-63 806
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			52 000	-52 000	
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets Resultat					80 188
Belopp vid årets utgång	20 850	0	548 969	202 564	80 188

Not 12 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	85 222	72 454
Avsättning	12 768	12 768
Uttag	-10 172	0
	<u>87 818</u>	<u>85 222</u>

Not 13 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	1 042	769
	<u>1 042</u>	<u>769</u>

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

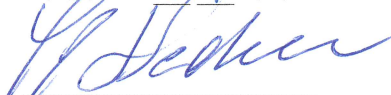
Personalens källskatt	1 427	1 565
Arbetsgivaravgifter	1 304	1 632
	<u>2 731</u>	<u>3 197</u>

RSB

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

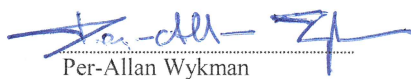
Upplupen semesterskuld	3 252	3 321
Upplupna sociala avgifter	1 216	1 266
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	17 096	21 158
Upplupen revision	8 500	8 025
Förutbetalda årsavgifter och hyror	38 995	24 303
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 788
	69 059	62 861

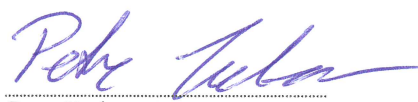
Oskarshamn 8/4 2020

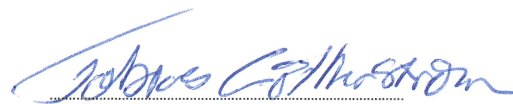

Ingvar Hedengård


Irma Agren Persson

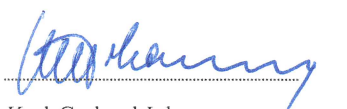

Jan-Erik Hansson


Per-Allan Wykman


Peter Karlsson


Tobias Götherström

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-05-06


Karl-Gerhard Johansson
Revisor vald av föreningsstämman


Per-Erik Gillberg
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Boken i Oskarshamn, org.nr. 746000-5890

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Boken i Oskarshamn för räkenskapsåret 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. 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 revisorssed 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, förfälskning, 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.

PLA

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 Boken i Oskarshamn för räkenskapsåret 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 trygghetssätt.

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.

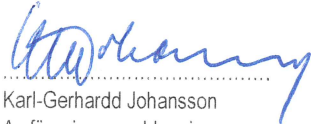
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

Oskarshamn den 6/5 2020


Per-Erik Gillberg
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Karl-Gerhard Johansson
Av föreningen vald revisor