



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Stenbocken i Oskarshamn
Org nr 732800-0547

ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Stenbocken 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 1953 på fastigheten Bocken 6 i Oskarshamn, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress Kyrkogårdsgatan 12 A-C.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 14 november 2019.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj 2019. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 9. På stämman beslutades att anta nya stadgar, andra beslutet.

Styrelse

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

Ordinarie ledamöter: Tormod Nasset, ordförande
Jonas Torneus, vice ordförande
Aste Tanhua, sekreterare
Jessica Ly
Anita Andersson
Paulin Nasset
Nils-Erik Fröjd, utsedd av HSB Sydost

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

Ordinarie ledamöter: Tormod Nasset, ordförande
Jonas Torneus, vice ordförande
Aste Tanhua, sekreterare
Jessica Ly
Anita Andersson
Paulin Nasset
Sointu Keränen
Nils-Erik Fröjd, utsedd av HSB Sydost



HSB – där möjligheterna bor

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Jessica Ly, Jonas Torneus, Sointu Keränen och Paulin Nettet

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Tormod Nettet, Jonas Torneus, Aste Tanhua, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Stefan Axelsson vald vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor från BoRevision.

Fullmäktige

Till föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman Tormod Nettet.

Valberedning

Stämman beslutade att styrelsen tar fram förslag till valberedning.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost.
Fastighetsskötseln och trappstädning har ombesörjts av Skötselbolaget och Axcell.

Under året har Greger Ahlstrén varit vicevärd.

Fastighetsuppgifter

På föreningens fastighet finns det ett bostadshus med totalt tre trapphus. Fastighetens areal är 1 169 kvm.

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
2 rum	9	
3 rum	9	
4 rum	<u>3</u>	
Lägenheter bostadsrätt	21	1 477,5
Lokaler hyresrätt	1	80

Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar Kalmar. Fr.o.m. 13 maj 2019 har föreningen 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.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Stenbocken i Oskarshamn
Org nr 732800-0547

Större underhåll, investeringar, OVK m m.

År	Åtgärd
2000	Utbyte av samtliga lås i fastigheten.
2002	Renovering av balkonger (undersida).
2003	Målning av trapphus.
2004–05	Byggt kombinerat miljöhus/cykelförråd.
2008	Relining av stammar. Energideklaration utförd.
2009–10	Badrumsrenovering.
2011	Nya lägenhetsdörrar.
2013	Ny fjärrvärmeanläggning.
2014	Fönsterbyte.
2015	Renovering av kvarterslokal. Renovering av el i gemensamma utrymmen ute och inne, byte av elcentral.
2016	OVK.
2017	Uppfräschning av innergården.
2018	Energideklaration.

Miljöfrämjande åtgärder

Föreningen har källsortering.

Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2019	2018	2017	2016	2015
Fjärrvärmeförbrukning i Mwh	191,7	201,5	204,5	210,8	193,6
Värmekostnad kr/kvm	111,5	117,1	117,3	118,8	110,6
Lokal- och bostadsyta är 1 557,5 kvm					
El i Mwh	10,3	14,1	12,9	15,2	16,1
Vatten i kbm	1 337	1 342	1 491	1 540	1 587
Kubikmeter per lägenhet	64	64	68	70	66

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll, investeringar, reparationer, OVK m m under året

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 under juni månad 2019 av Jonas Torneus och Tormod Neset.

Under 2015 har 4 lägenheter ombildats till 2 lägenheter. Detta har medfört att balanserat resultat har påverkats negativt med 1 595 tkr och det bundna egna kapitalet ökat med motsvarande belopp.

**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 641,40 kr/kvm inkl värme. För lokalen gäller i genomsnitt 609,65 kr/kvm inkl värme.

Medlemsinformation

Av föreningens 21 bostadsrätter har under året inga (4) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 26 (26). 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)	997	1 003	962	966	971
Resultat efter finansiella poster (tkr)	232	144	101	66	-1 571
Balansomslutning (tkr)	3 226	3 001	3 210	3 430	3 264
Eget kapital (tkr)	2 071	1 839	1 694	1 594	1 527
Taxeringsvärde (tkr)	10 232	7 848	7 848	7 848	7 745
-varav byggnad (tkr)	7 352	5 941	5 941	5 941	5 936
Soliditet (%)	64	61	53	46	47
Likviditet	305	183	106	92	126
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	641	641	632	632	635
Hysesintäkt lokaler 31/12 (kr/kvm)	610	610	586	586	586
Total låneskuld (tkr)	980	1 020	1 196	1 296	1 364
Låneskuld (kr/kvm*)	629	655	768	877	923
Underhållsfond (tkr)	453	369	306	278	363
Avskrivning (kr/kvm*)	63	63	63	55	58
Räntekostnader (kr/kvm*)	9	10	11	15	19
Räntekänslighet (%)	1,0	1,1	1,3	1,4	

*=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.

Räntekänslighet beskriver påverkan på årsavgifterna vid 1%-enhets ränteändring på föreningens lånskulder.

PEB



Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	52 275	1 588 335	368 946	-315 093	144 467
Resultatdisposition enligt Stämmobeslut			0	144 467	-144 467
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			84 000	-84 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets resultat					232 016
Belopp vid årets utgång	52 275	1 588 335	452 946	-254 626	232 016

Förväntad framtida utveckling

Budget 2020

Budgeten visar ett positivt resultat. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 105 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 13 000 kr.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Ansamlad förlust före reservering/i anspråkstagande av underhållsfond	-170 626,35
Årets resultat	232 015,97
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-84 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	0,00
Summa till stämmans förfogande	-22 610,38

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-22 610,38
-------------------------	------------

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

Nettoomsättning

Not 2 996 887 1 002 503

Summa rörelseintäkter**996 887 1 002 503****Rörelsekostnader**

Driftskostnader

Not 3 -489 709 -526 782

Övriga externa kostnader

Not 4 -86 461 -95 620

Underhåll enligt plan

Not 5 0 -31 804

Personalkostnader och arvoden

Not 6 -77 677 -90 981

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Not 7 -97 457 -97 457

Summa rörelsekostnader**-751 303 -842 644****Rörelseresultat****245 584 159 859****Finansiella poster**

Räntekostnader och liknande resultatposter

-13 568 -15 392

Summa finansiella poster**-13 568 -15 392****Årets resultat****232 016 144 467****Tilläggsupplysning**

Årets resultat

232 016 144 467

Reservering till fond för yttre underhåll

-84 000 -95 000

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll

0 31 804

Överföring till balanserat resultat**148 016 81 271**



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

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8	<u>2 569 153</u>	<u>2 666 610</u>
	2 569 153	2 666 610

*Summa materiella anläggningstillgångar**Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

*Summa finansiella anläggningstillgångar***Summa anläggningstillgångar**

<u>2 569 653</u>	<u>2 667 110</u>
------------------	------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB

608 055	304 005
---------	---------

Övriga kortfristiga fordringar

759	0
-----	---

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	<u>45 356</u>	<u>27 730</u>
	654 170	331 735

Summa kortfristiga fordringar

Kassa

<u>2 500</u>	<u>2 500</u>
--------------	--------------

Summa kassa och bank

2 500	2 500
-------	-------

Summa omsättningstillgångar

<u>656 670</u>	<u>334 235</u>
----------------	----------------

Summa tillgångar

<u>3 226 323</u>	<u>3 001 345</u>
------------------	------------------

EB

**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	52 275	52 275
Upplåtelseavgifter	1 588 335	1 588 335
Fond för yttre underhåll	452 946	368 946
Summa bundet eget kapital	2 093 556	2 009 556

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-254 626	-315 093
Årets resultat	232 016	144 467
Summa fritt eget kapital	-22 610	-170 626

Summa eget kapital

Not 11

2 070 945**1 838 929****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 12	940 000	980 000
Summa långfristiga skulder		940 000	980 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		40 000	40 000
Leverantörsskulder		55 413	46 215
Aktuell skatteskuld	Not 13	3 253	2 011
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	983	983
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	115 729	93 207
Summa kortfristiga skulder		215 378	182 416

Summa skulder**1 155 378****1 162 416****Summa eget kapital och skulder****3 226 323****3 001 345***OK*

**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 1,7% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 15 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 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. Beskattnings 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.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	947 664	946 908
	Hysesintäkt lokaler	48 768	48 768
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	455	6 827
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	0	0
		<u>996 887</u>	<u>1 002 503</u>
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-4 976	-27 249
	El	-17 091	-17 603
	Uppvärmning	-173 582	-182 416
	Vatten	-47 330	-45 809
	Renhållning	-26 911	-26 456
	TV, bredband, iptelefoni	-62 568	-62 568
	Obligatoriska besiktningar	0	-5 000
	Serviceavtal	-3 228	-5 317
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-114 349	-121 530
	Försäkringar	-8 137	-6 933
	Fastighetsskatt	-31 537	-24 951
	Övriga driftskostnader	0	-950
		<u>-489 709</u>	<u>-526 782</u>
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 601	-9 138
	Förvaltningskostnader	-57 171	-61 623
	Kostnader överlåtelse och panter	-465	-7 729
	Föreningsverksamhet	-40	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 765	-2 029
	Konsulter	-1 875	0
	Medlemsavgifter HSB	-11 635	-11 951
	Stämma och styrelse	-3 909	-3 150
		<u>-86 461</u>	<u>-95 620</u>
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	0	-31 804
		<u>0</u>	<u>-31 804</u>
Not 6	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-36 250	-30 500
	Löner för anställda*	-3 200	-17 400
	Vicevärdsarvode	-19 200	-19 200
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Sociala avgifter	-16 027	-20 081
	Utbildning	0	-800
		<u>-77 677</u>	<u>-90 981</u>
	*Avser främst ersättning till styrelsemedlemmar		
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-81 709	-81 709
	Markanläggningar	-15 748	-15 748
		<u>-97 457</u>	<u>-97 457</u>



Not 8	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2072.

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	4 744 041	4 744 041
Ingående anskaffningsvärde mark	31 700	31 700
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	274 088	274 088
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 049 829	5 049 829

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-2 313 879	-2 232 170
Årets avskrivningar byggnader	-81 709	-81 709
Ingående avskrivningar markanläggningar	-69 340	-53 592
Årets avskrivningar markanläggningar	-15 748	-15 748
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 480 676	-2 383 219

Utgående bokfört värde

2 569 153	2 666 610
------------------	------------------

Bokförda värden byggnader	2 348 453	2 430 162
Bokförda värden mark	31 700	31 700
Bokförda värden markanläggningar	189 000	204 748

Fastighetsbeteckning: Bocken 6

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1953	7 200 000	2 770 000	9 970 000	7 647 000
Lokaler	1953	152 000	110 000	262 000	201 000
		7 352 000	2 880 000	10 232 000	7 848 000

Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav
-------	--

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
--------	--

Förutbetald försäkring	8 947	7 823
Förutbetald el, värme, vatten, renhållning	7 277	2 994
Förutbetald kabel-TV och bredband	15 642	15 642
Förutbetald fastighetsskötsel	5 061	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 429	1 271
	45 356	27 730

REK

**Not 11 Eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	52 275	1 588 335	368 946	-315 093	144 467
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	144 467	-144 467
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			84 000	-84 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets Resultat					232 016
Belopp vid årets utgång	52 275	1 588 335	452 946	-254 626	232 016

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2021-06-01	1,35%	2021-06-01	980 000	40 000
				980 000	40 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					940 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång					1,35%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					160 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					780 000
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	2 146 590	2 146 590
varav i eget förvar	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter	2 146 590	2 146 590

Not 13 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	3 252	2 006
Slutskatteskuld föregående år	1	5
	3 253	2 011

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	480	480
Arbetsgivaravgifter	503	503
	983	983

P&A

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	26 692	28 208
Upplupen revision	9 600	9 137
Förutbetalda årsavgifter och hyror	79 437	40 509
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	15 353
	115 729	93 207

Oskarshamn 7.4 2020

Alice Anita Andersson Aste Tanhua
 Alice Andersson Aste Tanhua

Jessica Ly
 Jessica Ly

Jonas Tornéus
 Jonas Tornéus

Nils-Erik Fröjd
 Nils-Erik Fröjd

Paulin Nesset
 Paulin Nesset

Sointu Keränen Tormod Nesset
 Sointu Keränen Tormod Nesset

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-02

Stefan Axelsson

Stefan Axelsson
 Revisor vald av föreningsstämman

Per-Erik Gillberg

BoRevision i Sverige AB
 Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Stenbocken i Oskarshamn, org.nr. 732800-0547

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stenbocken 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 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 Stenbocken 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 revisorssed 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.

Oskarshamn den 7/4 2020



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



Stefan Axelsson
Av föreningen vald revisor