

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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.
Alla belopp anges i kronor om inte annat anges.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna Snipan 1 och Kanoten 1 i Oxelösunds kommun som färdigställdes år 1961 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerats hos bolagsverket den 15 maj 2018. Föreningen har sitt säte i Oxelösund.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i länsförsäkringar Södermanland. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 maj 2019. På stämman deltog 33 medlemmar, varav 26 röstberättigade.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Elisabet Holm	Ordförande	i tur att avgå
Per Eriksson	Ledamot	vald t.om 2021
Gunilla Eriksson	Ledamot	i tur att avgå
Berit Laukholm	Ledamot	i tur att avgå
Evalotta Lagsjö	HSB-ledamot / Sekreterare	
Yuri Cano	Suppleant	i tur att avgå
Kjell Eriksson	Suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare har varit Berit Laukholm, Elisabeth Holm, Åke Jordensjö och Gunilla Eriksson, två i förening. Extern firmatecknare är Åke Jordensjö.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer har under året varit Matthias Granlund samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Carin Josefsson och Elisabeth Holm som fullmäktigeledamot till HSB Södermanlands föreningsstämma samt Gunilla Eriksson och Berit Laukholm som suppleant.

Valberedning

Valberedningen har varit Carin Josefsson och Göran Johansson, med Carin Josefsson som sammankallande.

Studie- och fritidsverksamhet

Den 12 december bjöds medlemmarna på luciakaffe och ett 30 tal närvarade den kvällen.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheterna Snipan 1 och Kanoten 1 i Oxelösunds kommun med adress Oxelögatan 18-22 samt Sjögatan 1,2 och 4. Husen färdigställdes år 1961 och innehåller 165 bostäder om 9 793,5 m², 3 lokaler om 105 m², och 52 garageplatser samt 90 parkeringsplatser varav 44 med motorvärmare.

Samtliga platser administreras av vicevärd.

Lägenhetsfördelning:

21 st	1 rum och kök
86 st	2 rum och kök
51 st	3 rum och kök
7 st	4 rum och kök

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Fönsterbyte	1992	Installation av fiberkabel	2014
Stambyte	1998	Byte av rökluckor	2014
Renovering badrum	1998	Montering skyddsutrustning på tak	2014
Balkonginglasning	2006	Ny Led belysning utomhus	2014
Byte lägenhetsdörrar och entréportar	2010	Nytt bokningssystem tvättstugan, Oxelögatan	2016
Ny tvättutrustning	2011	Nytt bokningssystem tvättstuga Sjögatan	2017
Isolering av tak	2012	Ny led belysning i källare Oxelögatan	2018
Målning plåt runt fönster samt fönsterbleck	2013	Nät monterat på samtliga takventiler mot fåglars intrång	2017
Byte garageport		Nya garageportar 38 st	2017
thermogarage	2013	Byte armaturer i entréer	2019
Vattenbesparing monterat	2014	Nya fönster tvättstugan	2019
		Målning av dörrar i källare	2019



Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
HSB Södermanland	Fastighetsskötsel
Oxelö Energi AB	Elavtal, el och nät
Oxelö Energi AB	Fjärrvärme
Oxelö Energi AB	Vatten och sophantering
ComHem	Bredband, tv och IP telefoni
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar

Som vicevärd har Åke Jordensjö fungerat.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets fastighetsbesiktning har utförts 2019-10-15 av styrelsen.
Härvid har konstaterats att det är sprickor i fasaden.

Underhåll

Större underhållsåtgärder som har utförts under året:

Målning av dörrar i källare.

Byte fönster i tvättstugan och i källaren.

Byte armaturer i entréer.

Föreningens 20 åriga underhållsplan upprättades ursprungligen 2005 och reviderades 2016.
Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Större planerade underhållsåtgärder är:

Föreningen planerar att bygga om ventilation i fastigheten då den ej uppfyller kraven i dag.

Övrig föreningsinformation

Det finns en föreningslokal med övernattningsrum som medlemmar kan få hyra.

Glöm inte bort att det finns information och blanketter på HSB Portalen.

Fiber finns indraget i fastigheten och det finns möjlighet att ansluta via Telenor.

Medlemsinformation

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 183 varav 166 röstberättigade.

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

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgifter bostäder, tkr	5 749	5 749	5 749	5 749	5 749
Årets resultat, tkr	690	360	-469	762	818
Balansomslutning, tkr	27 482	27 692	28 303	29 453	28 707
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	587	587	587	587	587
Driftskostnad, kr/kvm	305	317	325	285	287
Ränta, kr/kvm	40	52	58	61	74
Lån, kr/kvm	1 950	2 053	2 111	2 191	2 270
Fond för yttre underhåll, tkr	2 202	2 381	647	1 651	1 843
Soliditet (%)	20	17	15	16	14

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.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2010-01-01 och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 587 kr/m²

Budgeten för år 2020 visar inte något höjningsbehov.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	443 635	2 380 971	1 532 358	360 455	4 717 419
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			360 455	-360 455	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		300 000	-300 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-478 262	478 262		0
Årets resultat				690 115	690 115
Belopp vid årets utgång	443 635	2 202 709	2 071 075	690 115	5 407 534

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 071 075
Årets resultat	<u>690 115</u>
	2 761 190

Styrelsen föreslår följande disposition

Till balanserat resultat överförs	<u>2 761 190</u>
	2 761 190

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



Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 714 278	5 724 361
Summa rörelseintäkter		5 714 278	5 724 361
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 025 398	-3 109 018
Övriga externa kostnader	4	-329 924	-324 440
Underhåll enligt plan	5	-478 262	-565 808
Personalkostnader och arvoden	6	-151 799	-208 464
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-674 495	-674 495
Summa rörelsekostnader		-4 659 878	-4 882 225
Rörelseresultat		1 054 400	842 136
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27 377	26 183
Räntekostnader och liknande resultatposter		-391 662	-507 864
Summa finansiella poster		-364 285	-481 681
Resultat efter finansiella poster		690 115	360 455
Årets resultat		690 115	360 455

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

21 885 791

22 560 285

Summa materiella anläggningstillgångar

21 885 791

22 560 285

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

8

500

500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500

500

Summa anläggningstillgångar

21 886 291

22 560 785

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

2 941

3 054

Aktuella skattefordringar

14 926

32 686

Övriga fordringar

6 015

1 231

Avräkningskonto HSB Södermanland

1 703 875

2 236 233

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

365 832

355 671

Summa kortfristiga fordringar

2 093 589

2 628 875

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

10

3 500 000

2 500 000

Summa kortfristiga fordringar

3 500 000

2 500 000

Kassa och bank

Kassa och bank

11

2 000

2 000

Summa kassa och bank

2 000

2 000

Summa omsättningstillgångar

5 595 589

5 130 875

SUMMA TILLGÅNGAR

27 481 880

27 691 660



Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser		443 635	443 635
Fond för yttre underhåll		2 202 709	2 380 971
Summa bundet eget kapital		2 646 344	2 824 606

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		2 071 075	1 532 358
Årets resultat		690 115	360 455
Summa fritt eget kapital		2 761 190	1 892 813

Summa eget kapital		5 407 534	4 717 419
---------------------------	--	------------------	------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12, 13	12 611 434	19 308 514
Summa långfristiga skulder		12 611 434	19 308 514

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	6 697 080	793 648
Leverantörsskulder		408 227	364 932
Övriga skulder	15	1 749 704	1 635 495
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	607 901	871 652
Summa kortfristiga skulder		9 462 912	3 665 727

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

27 481 880	27 691 660
-------------------	-------------------

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 42 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,60 %.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 4 633 389 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter	5 792 880	5 792 880
Avgiftsbortfall	-44 268	-47 743
Hyrer	213 164	213 850
Hyresbortfall	-7 254	-9 331
Övriga intäkter	55 759	64 709
Avsättning inre fond	-296 004	-290 004
Summa nettoomsättning	5 714 277	5 724 361

Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	4 691	9 369
Löpande underhåll	291 308	376 692
Elavgifter	108 459	112 251
Uppvärmningsavgifter	722 245	745 111
Vatten och avlopp	438 965	438 173
Sophämtning	210 417	224 970
Försäkringar	218 473	212 110
Kabel-TV/bredband	169 114	162 892
Fastighetsskötsel	752 813	725 640
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	181 820	164 060
Övriga kostnader	12 490	27 299
Kundbonus	-85 396	-89 549
Summa driftskostnader	3 025 399	3 109 018

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Revisionsarvoden	13 700	13 425
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	203 008	195 964
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	6 929	6 493
Övriga förvaltningskostnader	730	2 434
Konsultarvoden	24 113	13 125
Medlemsavgift HSB	45 500	45 500
Möteskostnader	5 838	8 406
Fritidsverksamhet	1 290	1 603
Överlåtelseavgift	16 126	18 184
Pantförskrivningsavgift	5 095	9 072
Representation, avdragsgill	512	600
Kreditupplysning	1 620	2 295
Kontorsmaterial och trycksaker	5 320	5 727
Mobiltelefon	0	837
Inkassokostnader	144	775
Summa övriga externa kostnader	329 925	324 440

Not 5 Underhåll enligt plan

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Underhåll enligt plan	478 262	565 808
Summa underhåll enligt plan	478 262	565 808

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Övrig lön för utfört arbete	9 375	44 625
Arvode styrelse	53 641	57 425
Arvode vicevärd	60 000	60 000
Arvode föreningsvald revisor	1 400	2 800
Övriga arvoden	2 000	2 000
Kostnadsersättningar	1 688	1 068
Sociala avgifter	23 696	30 645
Övriga personalkostnader	0	9 900
Summa personalkostnader och arvoden	151 800	208 463

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2080.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1961.

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	42 152 252	42 152 252
Ingående anskaffningsvärde mark	357 800	357 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 510 052	42 510 052
Ingående avskrivningar	-19 949 767	-19 275 272
Årets avskrivningar	-674 495	-674 495
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 624 262	-19 949 767
Utgående redovisat värde	21 885 790	22 560 285
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	42 000 000	40 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	966 000	630 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	13 400 000	11 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	596 000	476 000
Totalt taxeringsvärde	56 962 000	52 106 000

Fastighetsbeteckning: Kanoten 1, Snipan 1

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB 500 kronor, föregående år 500 kronor.

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna ränteintäkter	1 021	6 688
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	364 811	348 983
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	365 832	355 671

Not 10 Övriga kortfristiga placeringar

	2019-12-31	2018-12-31
Räntebärande konto HSB	3 500 000	2 500 000
Summa kortfristiga placeringar	3 500 000	2 500 000

Not 11 Kassa och bank

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

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,80	2020-03-30	1 755 720	1 837 724
Stadshypotek	1,80	2020-03-30	1 755 720	1 837 724
Stadshypotek	1,83	2020-12-01	2 628 000	2 700 000
Stadshypotek	1,37	2021-09-01	1 105 471	1 135 475
Stadshypotek	1,80	2023-06-01	1 870 000	1 890 000
Stadshypotek	1,80	2023-06-01	2 249 762	2 416 414
Stadshypotek	1,85	2024-01-30	5 023 865	5 284 845
Stadshypotek	2,87	2027-10-30	2 919 976	2 999 980
			19 308 514	20 102 162
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-5 903 432	0
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-793 648	-793 648
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			12 611 434	19 308 514

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank.

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 174 592
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	15 340 274

Not 13 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	30 122 000	30 122 000
Summa ställda säkerheter	30 122 000	30 122 000

Not 14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	6 697 080	793 648
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	6 697 080	793 648

Not 15 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	1 500	1 551
Lagstadgade sociala avgifter	510	872
Övriga kortfristiga skulder	2 010	0
Medlemmars reparationsfond/inre fond	1 745 684	1 633 072
Summa övriga kortfristiga skulder	1 749 704	1 635 495

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	1 633 072	1 503 864
Uttag under året	-183 392	-160 792
Avsättning	296 004	290 000
Utgående värde	1 745 684	1 633 072



Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna arvoden och löner	45 872	45 705
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	9 056	10 000
Upplupna räntekostnader	30 164	37 992
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	212 836	339 408
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	302 726	436 763
Avtalsplacerade betalningar	7 247	1 785
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	607 901	871 653

Oxelösund 2020-03-25



Elisabeth Holm



Gunilla Eriksson



Berit Laukholm



Per Eriksson



Evalotta Lagsjö

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-06



Matthias Granlund
Av föreningen vald revisor



Ola Trané
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Fjärden i Oxelösund, org.nr. 719000-2084

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fjärden i Oxelösund för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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



Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Fjärden i Oxelösund för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Oxelösund den 6/4 2020



Ola Trané

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Matthias Granlund

Av föreningen vald revisor