

Styrelsen för HSB Brf Fjärden i Oxelösund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

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 26-05-2020. På stämman deltog 20 medlemmar varav 17 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 o m 2022
Gunilla Eriksson	Vice ordförande	vald t o m 2022
Berit Laukholm	Ledamot	vald t o m 2022
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 st protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Elisabeth Holm som fullmäktigeledamot till HSB Södermanlands föreningsstämma samt Gunilla Eriksson och Per Eriksson som suppleant.

Valberedning

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

Studie- och fritidsverksamhet

Ingen aktivitet under verksamhetsåret med anledning av pandemin.

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 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

Fastighetsbesiktning har ej utförts av styrelsen under verksamhetsåret, men kvarstår behov att åtgärda sprickor i fasaden och problem med avloppet på Oxelögatan.

Underhåll

Förutom viss asfaltering av parkeringsplats så har inga andra större underhållsåtgärder utförts under året.

Föreningens 50 åriga underhållsplan upprättades 2020. 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 14 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 186 varav 166 röstberättigade.

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



Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgifter bostäder, tkr	5 749	5 749	5 749	5 749	5 749
Årets resultat, tkr	994	690	360	-469	762
Balansomslutning, tkr	27 682	27 482	27 692	28 303	29 453
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	587	587	587	587	587
Driftskostnad, kr/kvm	315	305	317	325	285
Ränta, kr/kvm	36	40	52	58	61
Lån, kr/kvm	1 870	1 950	2 053	2 111	2 191
Fond för yttre underhåll, tkr	2 524	2 202	2 381	647	1 651
Soliditet (%)	23	20	17	15	16

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 2021 visar inte något höjningsbehov.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	443 635	2 202 709	2 071 075	690 115	5 407 534
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			690 115	-690 115	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		340 000	-340 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-18 603	18 603		0
Årets resultat				994 411	994 411
Belopp vid årets utgång	443 635	2 524 106	2 439 793	994 411	6 401 945



Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 439 793
Årets resultat	<u>994 411</u>
	3 434 204

Styrelsen föreslår följande disposition

Till balanserat resultat överförs	<u>3 434 204</u>
	3 434 204

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



Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 698 604	5 714 278
Summa rörelseintäkter		5 698 604	5 714 278
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 113 106	-3 025 398
Övriga externa kostnader	4	-373 947	-329 924
Underhåll enligt plan	5	-18 603	-478 262
Personalkostnader och arvoden	6	-193 894	-151 799
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-674 495	-674 495
Summa rörelsekostnader		-4 374 045	-4 659 878
Rörelseresultat		1 324 559	1 054 400
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29 543	27 377
Räntekostnader och liknande resultatposter		-359 691	-391 662
Summa finansiella poster		-330 148	-364 285
Resultat efter finansiella poster		994 411	690 115
Årets resultat		994 411	690 115

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

21 211 296

21 885 791

Summa materiella anläggningstillgångar

21 211 296

21 885 791

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

8

500

500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500

500

Summa anläggningstillgångar

21 211 796

21 886 291

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

5 897

2 941

Aktuella skattefordringar

14 926

14 926

Övriga fordringar

4 005

6 015

Avräkningskonto HSB Södermanland

2 435 365

1 703 875

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

8 322

365 832

Summa kortfristiga fordringar

2 468 515

2 093 589

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

10

4 000 000

3 500 000

Summa kortfristiga fordringar

4 000 000

3 500 000

Kassa och bank

Kassa och bank

11

2 000

2 000

Summa kassa och bank

2 000

2 000

Summa omsättningstillgångar

6 470 515

5 595 589

SUMMA TILLGÅNGAR

27 682 311

27 481 880



Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser		443 635	443 635
Fond för yttre underhåll		2 524 106	2 202 709
Summa bundet eget kapital		2 967 741	2 646 344

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		2 439 793	2 071 075
Årets resultat		994 411	690 115
Summa fritt eget kapital		3 434 204	2 761 190

Summa eget kapital		6 401 945	5 407 534
---------------------------	--	------------------	------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12, 13	16 675 755	12 611 434
Summa långfristiga skulder		16 675 755	12 611 434

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	1 839 111	6 697 080
Leverantörsskulder		113 859	408 227
Övriga skulder	15	1 837 626	1 749 704
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	814 015	607 901
Summa kortfristiga skulder		4 604 611	9 462 912

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 682 311	27 481 880
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------



Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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 41 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

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter	5 792 880	5 792 880
Avgiftsbruttobortfall	-44 268	-44 268
Hyrer	213 039	213 164
Hyresbruttobortfall	-7 786	-7 254
Övriga intäkter	46 743	55 759
Avsättning inre fond	-302 004	-296 004
Summa nettoomsättning	5 698 604	5 714 277



Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	4 003	4 691
Löpande underhåll	283 083	291 308
Elavgifter	101 251	108 459
Uppvärmningsavgifter	700 680	722 245
Vatten och avlopp	436 250	438 965
Sophämtning	220 128	210 417
Försäkringar	237 442	218 473
Kabel-TV/bredband	163 893	169 114
Fastighetsskötsel	745 829	752 813
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	181 820	181 820
Övriga kostnader	38 728	12 490
Kundbonus	0	-85 396
Summa driftskostnader	3 113 107	3 025 399

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Revisionsarvoden	13 600	13 700
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	208 556	203 008
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	0	6 929
Övriga förvaltningskostnader	0	730
Konsultarvoden	44 101	24 113
Medlemsavgift HSB	45 500	45 500
Möteskostnader	5 558	5 838
Fritidsverksamhet	0	1 290
Överlåtelseavgift	23 587	16 126
Pantförskrivningsavgift	10 327	5 095
Representation, avdragsgill	0	512
Kreditupplysning	2 700	1 620
Kontorsmaterial och trycksaker	11 233	5 320
Mobiltelefon	6 035	0
Inkassokostnader	2 750	144
Summa övriga externa kostnader	373 947	329 925



Not 5 Underhåll enligt plan

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Underhåll enligt plan	18 603	478 262
Summa underhåll enligt plan	18 603	478 262

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Övrig lön för utfört arbete	31 106	9 375
Arvode styrelse	60 508	53 641
Arvode vicevärd	60 000	60 000
Arvode föreningsvald revisor	3 000	1 400
Övriga arvoden	4 817	2 000
Kostnadsersättningar	2 165	1 688
Sociala avgifter	24 098	23 696
Övriga personalkostnader	8 200	0
Summa personalkostnader och arvoden	193 894	151 800

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Byggnader och mark

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

	2020-12-31	2019-12-31
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	-20 624 262	-19 949 767
Årets avskrivningar	-674 495	-674 495
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 298 757	-20 624 262
Utgående redovisat värde	21 211 295	21 885 790
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	42 000 000	42 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	966 000	966 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	13 400 000	13 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	596 000	596 000
Totalt taxeringsvärde	56 962 000	56 962 000

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

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	1 021
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 322	364 811
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 322	365 832

Not 10 Övriga kortfristiga placeringar

	2020-12-31	2019-12-31
Räntebärande konto HSB	4 000 000	3 500 000
Summa kortfristiga placeringar	4 000 000	3 500 000

Not 11 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Kassa	2 000	2 000
Summa kassa och bank	2 000	2 000

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,44	2025-03-30	1 673 716	1 755 720
Stadshypotek	1,44	2025-03-30	1 673 716	1 755 720
Stadshypotek	1,10	2025-12-01	2 556 000	2 628 000
Stadshypotek	1,37	2021-09-01	1 075 467	1 105 471
Stadshypotek	1,80	2023-06-01	1 850 000	1 870 000
Stadshypotek	1,80	2023-06-01	2 083 110	2 249 762
Stadshypotek	1,85	2024-01-30	4 762 885	5 023 865
Stadshypotek	2,87	2027-10-30	2 839 972	2 919 976
			18 514 866	19 308 514
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-1 045 463	-5 903 432
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-793 648	-793 648
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			16 675 755	12 611 434

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	14 546 626

Not 13 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
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

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	1 839 111	6 697 080
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	1 839 111	6 697 080

Not 15 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	1 500	1 500
Lagstadgade sociala avgifter	510	510
Övriga kortfristiga skulder	0	2 010
Medlemmars reparationsfond/inre fond	1 835 615	1 745 684
Summa övriga kortfristiga skulder	1 837 625	1 749 704

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	1 745 684	1 633 072
Uttag under året	-212 073	-183 392
Avsättning	302 004	296 004
Utgående värde	1 835 615	1 745 684



Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna arvoden och löner	66 565	45 872
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	11 836	9 056
Upplupna räntekostnader	24 434	30 164
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	212 465	212 836
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	480 126	302 726
Avtalsplacerade betalningar	18 590	7 247
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	814 016	607 901

Oxelösund 2021- 04-19



Elisabeth Holm



Gunilla Eriksson



Berit Laukholm



Per Eriksson



Evalotta Lagsjö

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021- 04-19



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 räkenskapsåret 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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, 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 Bostadsrättsförening Fjärden i Oxelösund för räkenskapsåret 2020 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 19 / 4 2021



Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Matthias Granlund
Av föreningen vald revisor