

Styrelsen för HSB Brf Oxeln 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. Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna Oxeln 2 och Kastanjen 15 i Oxelösunds kommun som färdigställdes år 1956 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 23 juli 2018. Föreningen har sitt säte i Södermanlands län, Oxelösunds kommun.

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.

Från 2021-01-01 kommer vi få nytt försäkringsbolag Protector Försäkringar Sverige. Innehållet är samma som förut. Observera att denna inte heller ersätter hemförsäkringen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 juni 2020. På stämman deltog 14 medlemmar varav 10 var röstberättigade.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Raimo Kultala	Ordförande	i tur att avgå
Pekka Pulsa	Vice ordförande	vald t o m 2022
Gustav Persson	Sekreterare	vald t o m 2022
Börje Andersson	Ledamot	vald t o m 2022
Lina Lännström	Sekreterare	avgick 2020-06-23

Håkan Jansson Ledamot från HSB Södermanland

Firmatecknare har varit Raimo Kultala, Gustav Persson, Börje Andersson och Pekka Pulsa två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer har under året varit Hans Gjerswold, vald av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Raimo Kultala som fullmäktigeledamot till HSB Södermanlands föreningsstämma samt Pekka Palsa som suppleant.

Valberedning

Valberedningen har varit Gunilla Gjerswold och Åsa Kjellin.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheterna Oxeln 2 och Kastanjen 15 i Oxelösunds kommun med adress Sjögatan 22-24 och Industrigatan 4. Husen färdigställdes år 1956 och innehåller 63 bostäder om 3 322,5 m², 4 lokaler om 129 m², och 8 garageplatser om 144 m² samt 18 parkeringsplatser.

Samtliga platser administreras av styrelsen.
En lokal används som föreningslokal.

Lägenhetsfördelning:

21 st.	1 rum och kök
39 st.	2 rum och kök
3 st.	3 rum och kök

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

Stambyte, renovering badrum och el	1999 - 2000
Renovering fönster, byte ruta + karm	1999 - 2000
Byte av lägenhetsdörrar och lås	2003
Klinkergolv i tvättstugor samt 4 nya tvättmaskiner	2006
Dränering av grund	2008-2009
Fasad- och balkongrenovering	2011
Skärmtak till entréer	2012
Byte värmepump	2013
Byte cirkulationspump	2015
Motorvärmarecentraler	2016
Byte undercentral	2018
Fönster byte i lgh sovrum o kök	2019
Byte av 4 st garageportar	2020

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
HSB Södermanland	Fastighetsskötsel och jour
Oxelö Energi AB	Elavtal, el och nät
Oxelö Energi AB	Fjärrvärme
Oxelö Energi AB	Vatten och Renhållning
ComHem AB	TV och bredband
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar
Schneider Electric	Serviceavtal

Som vicevärd har medlemmar ur styrelsen fungerat.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts av styrelsen på fastighetens yttre delar samt under året har lägenheter som varit till försäljning besiktigats. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

Underhåll

Större underhållsåtgärder som har utförts under året:
Byte av 4 st garageportar samt stamspolning.

Föreningens 20 åriga underhållsplan, upprättades ursprungligen 2000 reviderades 2019-10-14. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Enligt underhållsplanen finns inga kostnadskrävande åtgärder planerade under perioden 2020-2023.

Övrig föreningsinformation

Föreningen har en vävstuga och ett hobbyrum som föreningens medlemmar kan utnyttja gratis. Medlemmarna har även möjlighet att hyra föreningslokalen.

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 77 varav 63 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	2 201	2 201	2 201	2 201	2 201
Årets resultat, tkr	240	350	211	267	229
Balansomslutning, tkr	13 693	13 715	12 527	12 597	12 489
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	662	662	662	662	662
Driftskostnad, kr/kvm	320	361	309	281	280
Ränta, kr/kvm	38	42	43	55	57
Lån, kr/kvm	2 693	2 787	2 534	2 628	2 723
Fond för yttre underhåll, tkr	1 732	1 655	1 524	1 268	1 185
Soliditet (%)	25	23	22	21	19

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.

Årsavgifterna höjdes senast 2014-01-01 och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 662 kr/m²

Hyran för parkeringsplatser höjdes senast 2017-01-01

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	203 705	1 655 480	957 919	349 778	3 166 882
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			349 778	-349 778	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		150 000	-150 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-73 519	73 519		0
Årets resultat				240 407	240 407
Belopp vid årets utgång	203 705	1 731 961	1 231 216	240 407	3 407 289

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 231 216
Årets resultat	<u>240 407</u>
	1 471 623

Styrelsen föreslår följande disposition

Till balanserat resultat överförs	<u>1 471 623</u>
	1 471 623

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



Resultaträkning

	Not 1	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 150 403	2 389 374
Summa rörelseintäkter		2 150 403	2 389 374
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 104 689	-1 244 619
Övriga externa kostnader	4	-181 354	-205 091
Underhåll enligt plan	5	-73 519	-18 540
Personalkostnader och arvoden	6	-128 160	-143 869
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-292 187	-287 321
Summa rörelsekostnader		-1 779 909	-1 899 440
Rörelseresultat		370 494	489 934
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 857	5 964
Räntekostnader och liknande resultatposter		-133 944	-146 120
Summa finansiella poster		-130 087	-140 156
Resultat efter finansiella poster		240 407	349 778
Årets resultat		240 407	349 778

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	11 896 305	12 091 176
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		11 896 305	12 091 176

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar		11 896 805	12 091 676
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		12 646	5 012
Aktuella skattefordringar		7 167	7 167
Övriga fordringar		6 844	603
Avräkningskonto HSB Södermanland		633 075	1 492 445
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	134 701	115 853
Summa kortfristiga fordringar		794 433	1 621 080

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	11	1 000 000	0
Summa kortfristiga fordringar		1 000 000	0

Kassa och bank

Kassa och bank	12	2 000	2 000
Summa kassa och bank		2 000	2 000

Summa omsättningstillgångar		1 796 433	1 623 080
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		13 693 238	13 714 756
-------------------------	--	-------------------	-------------------



Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser		203 705	203 705
Fond för yttre underhåll		1 731 961	1 655 480
Summa bundet eget kapital		1 935 666	1 859 185

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		1 231 216	957 919
Årets resultat		240 407	349 778
Summa fritt eget kapital		1 471 623	1 307 697

Summa eget kapital

3 407 289 **3 166 882**

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	13, 14	5 245 650	6 681 250
Summa långfristiga skulder		5 245 650	6 681 250

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	15	4 050 400	2 940 200
Leverantörsskulder		159 415	159 115
Övriga skulder	16	545 517	520 613
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	284 967	246 696
Summa kortfristiga skulder		5 040 299	3 866 624

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

13 693 238 **13 714 756**



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 49 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,52 %.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20 % av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

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 256 603 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter	2 200 968	2 200 968
Avgiftsbortfall	0	-15 036
Hyror	72 000	72 000
Hyresbortfall	-16 680	-18 138
Övriga intäkter	7 333	262 798
Avsättning inre fond	-113 219	-113 219
Summa nettoomsättning	2 150 402	2 389 373



Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	903	9 605
Löpande underhåll	81 040	264 158
Elavgifter	58 923	57 024
Uppvärmningsavgifter	336 607	346 280
Vatten och avlopp	158 841	148 902
Sophämtning	85 388	84 690
Försäkringar	75 445	63 413
Kabel-TV/bredband	65 401	63 430
Fastighetsskötsel	163 848	159 822
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	58 965	58 965
Övriga kostnader	19 328	3 000
Kundbonus	0	-14 670
Summa driftskostnader	1 104 689	1 244 619

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Revisionsarvoden	9 250	9 538
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	107 232	104 380
Övriga förvaltningskostnader	5 970	1 400
Konsultarvoden	10 250	31 866
Bankkostnader	315	1 125
Medlemsavgift HSB	19 750	19 750
Möteskostnader	400	5 979
Överlåtelseavgift	7 036	10 389
Pantförskrivningsavgift	1 890	4 185
Kreditupplysning	1 890	1 350
Kontorsmaterial och trycksaker	5 248	2 500
Mobiltelefon	5 160	5 716
Övriga externa kostnader	6 913	6 913
Inkassokostnader	49	0
Summa övriga externa kostnader	181 353	205 091

Not 5 Underhåll enligt plan

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Underhåll enligt plan	73 519	18 540
Summa underhåll enligt plan	73 519	18 540

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Löner anställda	49 833	57 612
Arvode styrelse	39 748	33 460
Arvode vicevärd	2 500	0
Arvode föreningsvald revisor	1 200	1 200
Övriga arvoden	5 400	19 100
Sociala avgifter	29 479	32 496
Summa personalkostnader och arvoden	128 160	143 868

Föreningen har haft en deltidsanställd personal som har slutat under året.

Ansvarsförbindelser:

Garantibelopp Fastigo 1 120 kronor, föregående år 1 167 kronor

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2068.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1969.

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	18 875 761	16 568 437
Ingående anskaffningsvärde mark	51 800	51 800
Årets investeringar	97 316	2 307 324
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 024 877	18 927 561
Ingående avskrivningar	-6 836 384	-6 549 063
Årets avskrivningar	-292 187	-287 321
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 128 571	-6 836 384
Utgående redovisat värde	11 896 306	12 091 177
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	14 200 000	14 200 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	200 000	200 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	4 565 000	4 565 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	67 000	67 000
Totalt taxeringsvärde	19 032 000	19 032 000

Fastighetsbeteckning: Oxeln 2 och Kastanjen 15

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	54 200	54 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 200	54 200
Ingående avskrivningar enligt plan	-54 200	-54 200
Utgående ackumulerade avskrivningar	-54 200	-54 200
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB 500 kronor, föregående år 500 kronor.

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	134 701	115 853
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	134 701	115 853

Not 11 Övriga kortfristiga placeringar

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga placeringar	1 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar	1 000 000	0

Not 12 Kassa och bank

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

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank hyp AB	0,96	2024-12-20	500 000	500 000
Swedbank hyp AB	1,56	2022-12-22	696 250	711 250
Swedbank hyp AB	1,243	2021-03-28	1 000 000	1 000 000
Swedbank hyp AB	1,01	2024-06-19	1 114 800	1 365 200
Swedbank hyp AB	0,86	2023-10-25	2 000 000	2 000 000
Swedbank hyp AB	1,76	2021-11-25	2 785 000	2 845 000
Swedbank hyp AB	1,26	2023-05-25	1 200 000	1 200 000
			9 296 050	9 621 450
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-3 725 000	-2 614 800
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-325 400	-325 400
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			5 245 650	6 681 250
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			1 176 400	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till			7 794 250	

Not 14 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Företagsinteckning	11 440 000	11 440 000
Summa ställda säkerheter	11 440 000	11 440 000

Not 15 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)	4 050 400	2 940 200
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	4 050 400	2 940 200

Not 16 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	0	1 428
Lagstadgade sociala avgifter	0	1 496
Medlemmars reparationsfond/inre fond	545 517	517 689
Summa övriga kortfristiga skulder	545 517	520 613

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	517 689	505 157
Uttag under året	-85 391	-100 687
Avsättning	113 219	113 219
Utgående värde	545 517	517 689



Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupen semesterlöneskuld	0	6 162
Upplupna räntekostnader	3 965	9 080
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	98 781	106 269
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	182 221	125 184
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	284 967	246 695

Oxelösund 2021-04-11


Raimo Kultala


Pekka Pulsa


Gustav Persson


Börje Andersson


Håkan Jansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-11

Hans Gjerswold
Av föreningen vald revisor





Ola Trané
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Oxeln i Oxelösund, org.nr. 719000-2266

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Oxeln 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 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, 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.

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 Oxelön 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 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 överträdelse 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 11 / 4 2021



Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Hans Gjerswold
Av föreningen vald revisor