

Styrelsen för HSB Brf Snickargården 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 Linet 10 i Oxelösund som färdigställdes år 1958 - 60 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen har sitt säte i Oxelösund.

Föreningens stadgar har registrerats hos bolagsverket 2019-07-11.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-09. På stämman deltog 20 medlemmar varav 19 var röstberättigade, inga fullmakter.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Anna-Lena Andersson	ordförande	i tur att avgå
Peter Eklund	sekreterare	vald till 2021
Katarina Nyberg	vice ordförande	i tur att avgå
Clas Thörn	ledamot	vald till 2021
Jan Andersson	ledamot	i tur att avgå
Anne-Lie Andersson	ledamot	vald till 2021
Lasse Mäkinen	ledamot	i tur att avgå
Göran Norberg	utsedd av HSB Södermanlands län	
Mohammed Abdul Hasseb	suppleant	i tur att avgå
Ann-Marie Kantarp	suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare har varit styrelsen eller två i förening av Anna-Lena Andersson, Peter Eklund, Katarina Nyberg och Kjell Nilsson.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Rolf Zetterström med Belma Useinovski som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Anna-Lena och Peter Eklund som fullmäktigeledamot till HSB Södermanlands föreningsstämma samt Katarina Nyberg och Lasse Mäkinen som suppleanter.

Valberedning

Valberedning har varit Solvieg Mäkinen och Hannu Uttu. Med Solvieg Mäkinen som sammankallande.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheterna Linet 10 i Oxelösunds kommun med adress Föreningsgatan 24 30 och Nytorgsgatan 7 - 9. Husen färdigställdes år 1958 - 60 och innehåller 104 bostäder om 7 228 m² samt 8 lokaler om 416 m² och 18 garage om 324 m². Dessutom finns 37 bilparkeringsplatser, varav 12 platser i carport.

Samtliga garage och parkeringsplatser administreras av styrelsen/vicevärd
3 lägenheter hyrs ut av föreningen och 1 lägenhet har under 2016 gjorts om till övernattningslägenhet för föreningens medlemmar. En lokal används till föreningslokal.

Lägenhetsfördelning:

14 st	1 rum och kök/ kokvrå/ kokskåp
31 st	2 rum och kök
45 st	3 rum och kök
10 st	4 rum och kök
4 st	5 rum och kök

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

Stambyte med renovering	
kök och badrum	1993
Byte lägenhetsdörrar	1998
Fönsterbyte	1998 + 2003/04
Balkongrenovering	2004
Carport	2007
Byte radiatorventiler samt	
värmväxlare	2009
Renovering bastu o solarie	2009
Målning garageportar	2009
Renovering samlingslokal	2010
Aukustisk belysning, källare	
och trapphus	2011
Grovtvättmaskiner	2011
Nytt låssystem samt portkodlås	2012
Nya maskiner & målning i tvättstugor	2012

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "CT", "PE", "LL", and others.

Spolning stammar	2012
Blästring trappentréer	2012
Nya entrépartier & dörrautomatik	2013
Dränering vid pannrum	2013
Målning entréer	2014
Målning källare, pann- och cykelrum	2015
Upprustning lekplats	2015
Cykelhus	2016
Renovering pergola och plantering	2016
Filter i värmesystem	2017
Nytt tak samt plåtklädnad sophus	2017
Plåtklädnad carport	2017
Plantering, asfaltering 2 p-platser	2017
Ventilationskoll 105 lgh	2018
OVK Besiktning lokal 9018,9019	2018
Säkring balkongtak	2018
Taggläsare sophus	2018
Anläggning uteplats o plantering	2018
Byte motorvärmacentraler	2018

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
HSB Södermanland	Teknisk förvaltare
Switch Nordic green	Elavtal, el
Oxelö energi	Fjärrvärme, el-nät, vatten och sophämtning
Comhem	Bredband, tv
Bredbandsbolaget	Fiber & telefoni
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar

Som intern förvaltare/vicevärd har Kjell Nilsson fungerat.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets fastighetsbesiktning har utförts 2019-05-29 av styrelsen. Samt besiktning av lekplatsen. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

Underhåll

Större underhållsåtgärder som har utförts under året är ventilationsarbeten, kontroll av ballofixer i samtliga lägenheter samt byte av kulventil i varmvattenstam.

Föreningens 10-årig underhållsplan, som revideras varje höst, upprättades ursprungligen 2008 och omarbetades under hösten 2019. Nu gällande underhållsplan ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Större planerade underhållsåtgärder enligt föreningens underhållsplan är byte av maskiner i tvättstugorna samt spolning av avloppsstammar.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "CT.", "AA", "PE", and "P".

Övrig föreningsinformation

Fastigheten är ansluten till bredband med ComHem, vilket ger medlemmarna möjlighet till bredbandsuppkoppling.

Lokal med pentry lånas ut gratis till våra medlemmar för fester, möten etc.

En övernattningslägenhet kan lånas mot en avgift.

Tillgång till hobbylokal finns.

Vi har även bastu och solarium som våra medlemmar är flitiga att använda.

Det finns en uteplats med grill för medlemmarna.

2016 har föreningen anslutits till fiber från bredbandsbolaget.

Under 2020 kommer föreningen att fira 60-årsjubileum.

Medlemsinformation

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 117 varav 100 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	3 724	3 724	3 724	3 724	3 724
Årets resultat, tkr	204	392	218	390	321
Balansomslutning, tkr	10 633	11 110	11 303	11 766	12 014
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	515	515	515	515	515
Driftskostnad, kr/kvm	309	288	273	264	273
Ränta, kr/kvm	17	18	21	27	39
Lån, kr/kvm	712	810	934	1 029	1 123
Fond för yttre underhåll, tkr	1 373	1 133	797	685	401
Soliditet (%)	27	24	21	18	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

Den för år 2020 upprättade budgeten har inte visat på något behov att höja månadsavgifterna enligt kassaflöde.

Årsavgifterna höjdes senast den 1 januari 2010 med 5 %.

Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder har under 2019 varit 515 kr/m²

Förväntad framtida utveckling

Föreningen har en stabil och god ekonomi, med lite lån, samt låg genomsnittlig årsavgiftsnivå sett till många andra föreningar. Vi har i januari löst ett lån på 650 000 kr.

Då vi inte har några jättestora planerade kostnader de närmaste åren kan istället många mindre åtgärder göras. Det kommer att bidra till att det är snyggt och fräscht i och utanför våra fastigheter.

Styrelsen tar gärna emot förslag från medlemmarna på sådant som man tycker saknas eller behöver åtgärdas.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	647 969	1 133 280	546 122	391 767	2 719 138
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			391 767	-391 767	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		680 000	-680 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-439 949	439 949		0
Årets resultat				203 664	203 664
Belopp vid årets utgång	647 969	1 373 331	697 838	203 664	2 922 802

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	697 838
Årets resultat	<u>203 664</u>
	901 502

Styrelsen föreslår följande disposition

Summa förändring yttre underhållsfond

Till balanserat resultat överförs

901 502
901 502

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

Handwritten signatures and initials: R. C. I., PE, KN, Ly, AHA.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 738 364	3 722 572
Summa rörelseintäkter		3 738 364	3 722 572
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 362 693	-2 228 079
Övriga externa kostnader	4	-292 882	-272 698
Underhåll enligt plan	5	-439 949	-344 091
Personalkostnader och arvoden	6	-99 964	-116 082
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-223 462	-235 501
Summa rörelsekostnader		-3 418 950	-3 196 451
Rörelseresultat		319 414	526 121
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 715	8 472
Räntekostnader och liknande resultatposter		-128 465	-142 825
Summa finansiella poster		-115 750	-134 353
Resultat efter finansiella poster		203 664	391 768
Årets resultat		203 664	391 768

✓

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "CT", "PE", and "AA".

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	7 355 354	7 578 815
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		7 355 354	7 578 815

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar		7 355 854	7 579 315
------------------------------------	--	------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 163	0
Övriga fordringar		12	11
Avräkningskonto HSB Södermanland		1 545 018	3 250 578
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	225 236	228 306
Summa kortfristiga fordringar		1 771 429	3 478 895

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	11	1 500 000	0
Summa kortfristiga fordringar		1 500 000	0

Kassa och bank

Kassa och bank	12	5 283	52 181
Summa kassa och bank		5 283	52 181

Summa omsättningstillgångar		3 276 712	3 531 076
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR

10 632 566

11 110 391




Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser		647 969	647 969
Fond för yttre underhåll		1 373 331	1 133 280
Summa bundet eget kapital		2 021 300	1 781 249

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		697 838	546 122
Årets resultat		203 664	391 768
Summa fritt eget kapital		901 502	937 890

Summa eget kapital		2 922 802	2 719 139
---------------------------	--	------------------	------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	13, 14	3 468 107	5 442 507
Summa långfristiga skulder		3 468 107	5 442 507

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	15	1 974 400	830 560
Leverantörsskulder		592 057	407 136
Aktuella skatteskulder		11 655	4 605
Övriga skulder	16	1 224 571	1 188 873
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	438 974	517 571
Summa kortfristiga skulder		4 241 657	2 948 745

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

		10 632 566	11 110 391
--	--	-------------------	-------------------





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 40 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,22 %.

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 3 741 996 kronor.

Not Not med kolumner för text, innevarande/föregående år

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter	3 723 600	3 723 600
Hyrer	238 656	235 724
Hyresbortfall	-39 667	-48 360
Övriga intäkter	37 692	29 167
Avsättning inre fond	-221 916	-217 560
Summa nettoomsättning	3 738 365	3 722 571

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "CT", "KW", "PE", and "Alet".

Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	3 505	868
Löpande underhåll	351 820	303 975
Elavgifter	161 137	148 835
Uppvärmningsavgifter	558 503	557 065
Vatten och avlopp	344 043	347 969
Sophämtning	131 162	136 943
Försäkringar	135 114	109 968
Kabel-TV/bredband	197 360	197 327
Fastighetsskötsel	347 189	323 896
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	129 740	122 690
Övriga kostnader	38 974	9 138
Kundbonus	-35 854	-30 595
Summa driftskostnader	2 362 693	2 228 079

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Revisionsarvoden	9 800	9 500
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	134 848	130 172
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	4 112	0
Övriga förvaltningskostnader	800	600
Konsultarvoden	27 300	0
Bankkostnader	100	100
Medlemsavgift HSB	30 000	30 000
Möteskostnader	8 678	9 809
Fritidsverksamhet	746	8 162
Överlåtelseavgift	6 976	9 086
Pantförskrivningsavgift	4 650	4 957
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	450	450
Kreditupplysning	1 215	1 215
Kontorsmaterial och trycksaker	895	7 566
Telefon	1 036	1 036
Avtal vicevärdsuppdrag	56 250	60 000
Inkassokostnader	5 026	45
Summa övriga externa kostnader	292 882	272 698

CT.
KN PE
Ald

Not 5 Underhåll enligt plan

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Underhåll enligt plan	439 949	344 091
Summa underhåll enligt plan	439 949	344 091

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Arvode styrelse	70 940	72 092
Arvode vicevärd	2 000	0
Arvode föreningsvald revisor	1 400	1 400
Övriga arvoden	2 000	15 375
Sociala avgifter	17 504	25 030
Övriga personalkostnader	6 120	2 185
Summa personalkostnader och arvoden	99 964	116 082

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2058.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1959.

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	18 280 864	18 280 864
Ingående anskaffningsvärde mark	363 000	363 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 643 864	18 643 864
Ingående avskrivningar	-11 065 049	-10 829 548
Årets avskrivningar	-223 462	-235 501
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 288 511	-11 065 049
Utgående redovisat värde	7 355 353	7 578 815

Taxeringsvärde byggnad - bostäder	30 000 000	28 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	564 000	1 093 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	9 800 000	8 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	470 000	376 000
Totalt taxeringsvärde	40 834 000	37 469 000

Fastighetsbeteckning: Linet 10

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	45 624	45 624
Försäljningar/utrangeringar		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 624	45 624
Ingående avskrivningar enligt plan	-45 624	-45 624
Försäljningar/utrangeringar		0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-45 624	-45 624
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

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna ränteintäkter	438	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	224 798	228 306
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	225 236	228 306

Not 11 Övriga kortfristiga placeringar

	2019-12-31	2018-12-31
Räntebärande konto HSB	1 500 000	0
Summa övriga kortfristiga placeringar	1 500 000	0

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "CF", "PEW", and others.

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa	5 283	3 374
Swedbank	0	48 807
Summa kassa och bank	5 283	52 181

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Löst				627 980
SBAB	3,11	2022-09-16	1 748 107	1 828 107
SBAB	1,75	2021-02-19	1 840 000	1 880 000
SBAB	1,74	2020-01-17	1 854 400	1 936 980
			5 442 507	6 273 067
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-1 771 820	-613 444
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-202 580	-217 116
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			3 468 107	5 442 507

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	810 320
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	4 429 607

Not 14 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	16 283 000	16 283 000
Summa ställda säkerheter	16 283 000	16 283 000



Not 15 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)	1 974 400	830 560
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	1 974 400	830 560

Not 16 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	0	2 066
Lagstadgade sociala avgifter	0	2 164
Medlemmars reparationsfond/inre fond	1 224 571	1 184 643
Summa övriga kortfristiga skulder	1 224 571	1 188 873

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	1 184 643	1 111 536
Uttag under året	-181 988	-144 453
Avsättning	221 916	217 560
Utgående värde	1 224 571	1 184 643

9

[Handwritten signatures and initials]

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna arvoden och löner	0	1 050
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	0	171
Upplupna räntekostnader	14 439	16 485
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	182 739	181 890
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	239 795	312 763
Avtalsplacerade betalningar	2 000	5 212
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	438 973	517 571

Oxelösund 16/3 2020


Anna-Lena Andersson

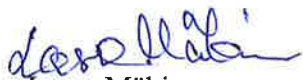

Peter Eklund

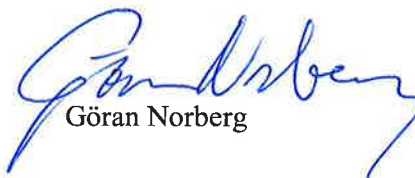

Katarina Nyberg


Clas Thörn


Jan Andersson


Anne-Lie Andersson


Lasse Mäkinen


Göran Norberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 17/3 2020


Ola Trané
BoRevision
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Rolf Zetterström
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Snickargården i Oxelösund, org.nr. 719000-2167

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Snickargården 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 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 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. 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 Snickargården 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 19/3 2020



Ola Trané

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Rolf Zetterström

Av föreningen vald revisor