

Styrelsen för HSB Brf Konvaljen 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 Konvaljen 4 och Harsyran 1 i Oxelösunds kommun som färdigställdes år 1965 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 den 26:e september 2018.

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 30 juni 2020. På stämman deltog 14 medlemmar varav 10 var röstberättigade, inga fullmakter.

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämman har varit

Helena Bergh	ordförande	i tur att avgå
Thomas Gustavsson	vice ordförande/ledamot	i tur att avgå
Mats Gustafsson	sekreterare	vald t.o.m. 2022
Christer Andersson	ledamot	i tur att avgå
Amy Krath Carlsson	ledamot	vald t.o.m. 2022
Paavo Paasikoski	ledamot	vald t.o.m. 2022
Sören Andersson	vicevärd/ledamot	i tur att avgå
Ann-Marie Larsson	utsedd av HSB Södermanlands län	
Madeleine Malinen	suppleant	i tur att avgå
Per Adolfsson	suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare har varit Helena Bergh, Mats Gustafsson, Christer Andersson och Sören Andersson två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Revisorer har under året varit Mikael Henriksson med Kristina Pedersen som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

### Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Helena Bergh och Amy Krath Carlsson som fullmäktigeledamot till HSB Södermanlands föreningsstämma samt Christer Andersson som suppleant.

### Valberedning

Valberedning har varit Leif Blomkvist, ordförande samt Stig Carlsson.

### Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheterna Konvaljen 4 och Harsyran 1 i Oxelösunds kommun med adress Frösängsvägen 50-76. Husen färdigställdes år 1965 och innehåller 116 bostäder om 8 114 m<sup>2</sup>, en lägenhet används som föreningslokal och antalet bostäder är därför 115.

#### Lägenhetsfördelning:

23 st.	1 rum och kök
23 st.	2 rum och kök
51 st.	3 rum och kök
18 st.	4 rum och kök

Föreningen disponerar bostadslägenhet 97 (f.d. 1 rum och kök) som föreningslokal. Denna ingår inte i ovanstående förteckning. Föreningen har även 3 lokaler om 57 m<sup>2</sup> som används till eget bruk samt 18 mindre förråd som hyrs ut till medlemmarna.

För fordonsparkering finns 41 garageplatser samt 63 parkeringsplatser.

Samtliga platser administreras av vicevärden.

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

Fönsterbyte	1985
Nytt tegel på fasader	1985
Takbyte	1992
Byte fläktsystem	1998-1999
Balkongrenovering	2002
Lusthus	2006
Miljöhus	2008
Renovering föreningslokalen	2009
Stambyte samt renovering badrum	2010-2011
Fiberanslutning TV/bredband/telefoni	2010-2011
Nytt låssystem	2011
Omläggning av fjärrvärmenätet	2012
Säkerhetsdörrar samt postboxar	2014
Mätning och radonsanering lägenheter	2014-2015
Brandskyddsåtgärder	2014-
Montering sparventiler	2016
Porttelefoner med taggsystem	2016
Installation kameraövervakning	2017
Ny grovtvättmaskin Tvättst. (62)	2017
Byte takfläktar	2017
Lagning tegelfasader	2017

Upprustning lekplats & utemiljö	2017
Garageportar	2018
Solenergianläggning	2018
Tvättmaskiner o torkskåp (tvätt 72)	2018
Byte armatur stolpbelysning	2018
Målning källardörrar	2018
Byte takfläktar	2018
Inklädnad av lusthustak	2018
Sättning av p-platser	2018
Nya cykelrumsdörrar med taggsystem	2019
Trapphusmålning	2019
OVK	2019
Lagning och målning hussockel	2019
Taggsystem miljöhus	2019
Byte utvändig garagebelysning till led	2019

### Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland AB	Ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel
Oxelö Energi	Elavtal, el och nät, fjärrvärme, vatten och renhållning
Stena Recycling	Återvinning
ComHem	Bredband, tv och IP telefoni
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar
Certego	Porttelefoni
Energiengagemang	Solceller
Securitas	Bevakning
Garageportexperten	Garageportar

Som vicevärdar har Sören Andersson och Christer Andersson fungerat.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets fastighetsbesiktning har utförts av styrelsen. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

### Underhåll

Större underhållsåtgärder som har utförts under året:

Installerat automatiska dörröppnare cykelrum.

Målning Miljöhus och lilla lusthus.

Byggt in portaler 2.st ( trygghetsskapande).

Alla boende fått vattenvarnare, 115st.

Föreningen har en 20-årig underhållsplan vilken vi reviderar varje år.

Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Större planerade underhållsåtgärder enligt föreningens underhållplan är:

Byta ytskikt på tak

Montera flera motorvärmare och möjligt elbilsladdare

Göra en ny underhållsplan

### Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 136 varav 116 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	4 640	4 640	4 640	4 640	4 640
Årets resultat, tkr	787	140	638	261	93
Balansomslutning, tkr	26 307	25 884	26 701	24 965	25 251
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	572	572	572	572	572
Driftkostnad, kr/kvm	321	310	292	296	293
Ränta, kr/kvm	35	38	40	49	56
Lån, kr/kvm	1 941	2 016	2 091	1 990	2 062
Fond för yttre underhåll, tkr	1 200	910	1 356	1 089	1 290
Soliditet (%)	33	30	29	28	27

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.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	707 240	909 907	6 135 863	139 564	7 892 574
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			139 564	-139 564	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		380 000	-380 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-89 583	89 583		0
Årets resultat				787 367	787 367
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>707 240</b>	<b>1 200 324</b>	<b>5 985 010</b>	<b>787 367</b>	<b>8 679 941</b>

### **Avgifter och hyror**

Den för år 2021 upprättade budgeten har inte visat på något behov av att höja månadsavgifterna.

Årsavgifterna höjdes senast 2012-01-01 och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder har under 2020 varit 572 kr/m<sup>2</sup>.

### **Förslag till resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	5 985 010
Årets resultat	<u>787 367</u>
	<b>6 772 377</b>

### **Styrelsen föreslår följande disposition**

Till balanserat resultat överförs	<u>6 772 377</u>
	<b>6 772 377</b>

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



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
	1		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 005 485	5 009 783
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 005 485</b>	<b>5 009 783</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 604 600	-2 514 368
Övriga externa kostnader	4	-268 652	-258 630
Underhåll enligt plan	5	-89 583	-826 179
Personalkostnader och arvoden	6	-180 696	-187 244
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-797 599	-789 749
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 941 130</b>	<b>-4 576 170</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 064 355</b>	<b>433 613</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 233	12 411
Räntekostnader och liknande resultatposter		-286 221	-306 460
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-276 988</b>	<b>-294 049</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>787 367</b>	<b>139 564</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>787 367</b>	<b>139 564</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	21 867 516	22 547 365
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>21 867 516</b>	<b>22 547 365</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	600	600
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>600</b>	<b>600</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>21 868 116</b>	<b>22 547 965</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		27	3 489
Aktuella skattefordringar		8 116	8 116
Övriga fordringar		4 520	4 520
Avräkningskonto HSB Södermanland		3 248 121	2 103 269
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	175 918	214 248
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 436 702</b>	<b>2 333 642</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	1 000 000	1 000 000
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	12	2 000	2 000
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 438 702</b>	<b>3 335 642</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>26 306 818</b>	<b>25 883 607</b>



## Balansräkning

Not  
1

2020-12-31

2019-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Insatser		707 240	707 240
Fond för yttre underhåll		1 200 323	909 907
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 907 563</b>	<b>1 617 147</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		5 985 010	6 135 863
Årets resultat		787 367	139 564
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>6 772 377</b>	<b>6 275 427</b>

#### **Summa eget kapital**

**8 679 940**      **7 892 574**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	13, 14	10 601 513	12 176 058
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 601 513</b>	<b>12 176 058</b>

#### Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	15	5 147 978	4 180 385
Leverantörsskulder		270 064	202 354
Övriga skulder	16	980 947	948 724
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	626 376	483 512
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 025 365</b>	<b>5 814 975</b>

### **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**26 306 818**

**25 883 607**



## 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 2,1 %.

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 7 210 678 kronor.

### Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter	4 639 620	4 639 620
Avgiftsbortfall	-26 028	-26 028
Hyror	238 164	235 864
Hyresbortfall	-9 414	-14 664
Intäkter konsumtionsavgift	10 431	23 649
Övriga intäkter	313 874	312 503
Avsättning inre fond	-161 161	-161 161
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 005 486</b>	<b>5 009 783</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	5 588	2 822
Löpande underhåll	261 582	245 406
Elavgifter	73 710	74 750
Uppvärmningsavgifter	585 730	594 801
Vatten och avlopp	329 087	308 215
Sophämtning	150 134	149 805
Försäkringar	124 527	112 822
Kabel-TV/bredband	58 021	59 364
Fastighetsskötsel	819 913	829 355
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	153 210	153 210
Övriga kostnader	43 097	38 306
Kundbonus	0	-54 487
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>2 604 599</b>	<b>2 514 369</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Revisionsarvoden	10 238	10 600
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	158 496	154 276
Övriga förvaltningskostnader	700	700
Konsultarvoden	22 313	25 030
Medlemsavgift HSB	33 000	33 000
Möteskostnader	2 078	10 480
Fritidsverksamhet	0	616
Överlåtelseavgift	14 072	9 276
Pantförskrivningsavgift	7 058	2 790
Kreditupplysning	1 620	1 215
Kontorsmaterial och trycksaker	12 118	2 676
Telefon	4 182	4 196
Mobiltelefon	1 812	0
Datakommunikation	500	3 727
Inkassokostnader	466	48
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>268 653</b>	<b>258 630</b>

### Not 5 Underhåll enligt plan

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Underhåll enligt plan	89 583	826 179
<b>Summa underhåll enligt plan</b>	<b>89 583</b>	<b>826 179</b>

## Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Arvode styrelse	65 836	66 760
Arvode vicevärd	96 000	96 000
Arvode föreningsvald revisor	1 500	1 500
Övriga arvoden	0	5 000
Sociala avgifter	14 160	17 984
Övriga personalkostnader	3 200	0
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>180 696</b>	<b>187 244</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

## Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2061.  
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1964.

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	36 774 574	36 615 396
Ingående anskaffningsvärde mark	283 920	283 920
Årets investeringar	117 750	159 178
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>37 176 244</b>	<b>37 058 494</b>
Ingående avskrivningar	-14 511 128	-13 721 379
Årets avskrivningar	-797 599	-789 749
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-15 308 727</b>	<b>-14 511 128</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>21 867 517</b>	<b>22 547 366</b>
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	34 000 000	34 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 436 000	1 436 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	11 000 000	11 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	385 000	385 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>46 821 000</b>	<b>46 821 000</b>

Fastighetsbeteckning: Konvaljen 4 och Harsyran 1

### Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	86 860	86 860
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>86 860</b>	<b>86 860</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-86 860	-86 860
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-86 860</b>	<b>-86 860</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB 600 kronor, föregående år 600 kronor.

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	311
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	175 918	213 937
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>175 918</b>	<b>214 248</b>

### Not 11 Övriga kortfristiga placeringar

	2020-12-31	2019-12-31
Räntebärande konto HSB	1 000 000	1 000 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>	<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>

### Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Kassa	2 000	2 000
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>

### Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,69	2023-03-01	199 354	233 050
Stadshypotek	1,49	2021-10-30	162 400	216 528
Stadshypotek	1,27	2023-04-30	373 433	435 669
Stadshypotek	1,84	2021-04-30	436 870	502 954
Stadshypotek	1,61	2025-01-30	622 722	638 586
Stadshypotek	1,64	2024-12-30	662 400	680 800
Stadshypotek	1,47	2022-09-01	1 337 000	1 365 000
Stadshypotek	1,67	2022-12-30	1 357 920	1 391 040
Stadshypotek	1,53	2021-06-30	1 690 200	1 755 000
Stadshypotek	1,69	2021-06-30	2 507 192	2 577 816
Stadshypotek	1,42	2025-04-30	3 200 000	3 280 000
Stadshypotek	2,59	2026-04-30	3 200 000	3 280 000
			<b>15 749 491</b>	<b>16 356 443</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-4 541 026	-3 715 669
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-606 952	-464 716
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>10 601 513</b>	<b>12 176 058</b>

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	2 333 084
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	12 809 455

### Not 14 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Företagsinteckning	19 927 700	19 927 700
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>19 927 700</b>	<b>19 927 700</b>

### 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)	5 147 978	4 180 385
<b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>5 147 978</b>	<b>4 180 385</b>

## Not 16 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Redovisningskonto för moms	2 607	0
Personalens källskatt	13 345	13 806
Lagstadgade sociala avgifter	7 835	7 534
Övriga kortfristiga skulder	2 042	0
Medlemmars reparationsfond/inre fond	955 118	927 384
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>980 947</b>	<b>948 724</b>

### Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	927 384	899 347
Uttag under året	-133 427	-133 124
Avsättning	161 161	161 161
<b>Utgående värde</b>	<b>955 118</b>	<b>927 384</b>

## Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	20 469	23 081
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	181 011	169 607
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	424 746	290 825
Avtalsplacerade betalningar	150	0
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>626 376</b>	<b>483 513</b>

Oxelösund 2021-05-05

Helena Bergh

Helena Bergh



Thomas Gustavsson



Mats Gustafsson



Christer Andersson



Amy Krath Carlsson



Paavo Paasikoski



Sören Andersson



Ann-Marie Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-06

1/12/5-2021



Mikael Henriksson  
Av föreningen vald revisor



Ola Trane  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Konvaljen i Oxelösund, org.nr. 719000-2001

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Konvaljen 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, 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 Konvaljen 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 fortlopande 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 12.15 2021



Ola Trané  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Mikael Henriksson  
Av föreningen vald revisor