ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Oxenstierna i Västerås får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01—2018-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar registrerades 2016-09-28.

Föreningen som har sitt säte i Västerås, äger fastigheten Oxenstierna 2-3 i Västerås som byggdes år 1970-71. På fastigheten finns 8 bostadshus med tillsammans 24 trapphus på adresserna Axel Oxenstiernas gata 2-24 och 26-48. Det finns även en föreningslokal/servicehus med adress Axel Oxenstiernas gata 6 A.

Föreningens 167 bostäder fördelar sig enligt följande:

48 st	2 r o k	56,0-60,0 m2
119 st	3 r o k	72,0-78,5 m2

Lägenhetsyta 11 778,0 m2

Inom föreningen finns 84 garageplatser, 53 förråd och 104 p-platser med och utan motorvärmaruttag.

Fastigheterna har varit fullvärdeförsäkrade hos Folksam, bostadsrättstilläggsförsäkring ingår.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2018-06-04.

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under årets skötts av HSB Mälardalen. Föreningen har förvaltaravtal med HSB Förvaltning i Mälardalen. Avtal finns även för TV distribution hos Com Hem samt bevakningstjänst hos Nokas.

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

Åtgärd	År
Stamrenovering	1996
Tilläggsisolering tak	2006
Individuell elmätning	2008
Fönsterbyte	2012
Byte till sensorer i den allmänna belysningen	2013
Byte av ventilationsfläktar	2013
Kondensskyddsmålning innertak i cykelförråd	2013
Porttelefon, tvättbokning	2016-2017
Värmeinjustering	2016-2017
Säkerhetsdörrar inkl lås	2018

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 200 (194) medlemmar varav HSB Mälardalen utgör en.
Under året har 26 (16) lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsen 180515--190117

Ulla Jansson	ordförande
Jari Talso	vice ordförande
Barbara Faxe	sekreterare
Anders Bäckström	ledamot
Arton Merovci	ledamot
Angelica Israelsson	ledamot utsedd av HSB Mälardalen
Trevan Ahmed	suppleant
Zineta Kadic	suppleant

Styrelsen 190117--

Willy Lundkvist	ordförande
Anders Bäckström	sekreterare
Hans-Erik Johansson	ledamot
Arton Merovci	ledamot
Selajdin Daka	ledamot
Angelica Israelsson	ledamot utsedd av HSB Mälardalen
Trevan Ahmed	suppleant
Zineta Kadic	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Willy Lundkvist, Hans-Erik Johansson, Arton Merovci och Selajdin Daka samt suppleanterna Trevan Ahmed och Zineta Kadic.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Ulla Jansson, Barbara Faxe, Anders Bäckström och Jari Talso, två i förening fram till extra stämman 2019-01-17, efter det har Anders Bäckström, Willy Lundkvist, Selajdin Daka och Hans-Erik Johansson tecknat firman två i förening.

Revisor

Revisor har varit Väinö Juopperi och revisorsuppleant Eva Hesselbäck samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Valberedning

Styrelsen agerar valberedning.

Ombud till HSB Mälardalens föreningsstämma

Vid ordinarie föreningsstämman utsågs Ulla Jansson och Barbara Faxe att representera föreningen. Från extra stämman 2019-01-17 representerar Willy Lundqvist föreningen.

Vicevärd

Förvaltartjänst innehas av HSB Förvaltning i Mälardalen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-15 i föreningslokalen Axel Oxenstiernas gata 6 A. På stämman deltog 28 medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2018-02-22 på Hällbyskolan, på stämman deltog 59 medlemmar. Ärende som behandlades var dörrbyte som godkändes.

Extra föreningsstämma hölls 2018-03-22 i föreningslokalen Axel Oxenstiernas gata 6 A, på stämman deltog 28 medlemmar. Ärende som behandlades var köp av tomträtten som beslutades med acklamation.

Extra föreningsstämma hölls 2019-01-17 i föreningslokalen Axel Oxenstiernas gata 6 A. Ärende nyval av styrelse.

Underhåll och investeringar

Utöver löpande underhåll har samtliga lägenheter bytt lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar. Installation av kameror i miljöhus har skett.

Föreningen har förvärvat tomterna Oxenstierna 2 och Oxenstierna 3 under året som tidigare har varit tomträtt.

Föreningen har underhållsplan som uppdaterades under året.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. 2018 års fonderingsbehov uppgår till 587 000 kronor. En justering av avsättningen till fond för yttre underhåll har skett. Avsättningen har minskats då hänsyn tagits till de investeringskostnader som finns med i underhållsplanen men som nu enligt K3s regelverk ska komponentavskrivas.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 53 652 348 kr. Under året har föreningen tagit upp nya lån för köp av tomten på 32 300 000 kr samt 2 000 000 kr för dörrbyte. Under året har man amorterat 223 678 kr.

Styrelsen beslutade om höjda årsavgifter med 3% för 2018. För 2019 har styrelsen beslutat om att öka årsavgiften med 1%. Årsavgiften uppgår därmed till i genomsnitt 650 kr/kvm och år. Årsavgiften avser varmhyra, enhetsmätning el debiteras separat.

Föreningens budget för 2019 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder.

Styrelsen arbetar aktivt för att optimera föreningens ekonomi.

Föreningsinformation

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledningar för sitt uppdrag av HSB Mälardalen. HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda, har utkommit med fyra nummer under

året. Styrelsen har också erhållit sju nummer av informationsbladet Bostadsrättsföreningen. Bladet är utgivet av HSB Mälardalen.

Styrelsemedlemmar har deltagit på HSB Mälardalens årsstämma samt extra stämma.

Medlemmarna har under året fått informationsbladet Oxenstiernabladet och information avseende dörrbytet.

Föreningens e-postadress är exp.oxenstierna@bredband.net

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning tkr	8 498	8 261	8 143	8 181	8 207
Resultat efter finansiella poster tkr	570	-279	-274	1 320	1 318
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	7%	15%	16%	21%	12%
Årsavgifter bostäder kr/m^2	644	625	612	612	612
Bankskuld kr/m^2	4 555	1 662	1 673	1 683	1 863
Räntekostnader kr/m^2	39	35	44	57	68
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	64%	23%	23%	26%	29%
Avsättning underhållsfond kr/m^2	50	47	53	53	64

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan visas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför räknas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Föreningens sparande	
Rörelseintäkter (+)	8 497 827
Rörelsekostnader (-)	-7 467 064
Finansiella poster (-)	-460 529
Årets resultat	**570 235**
Avskrivningar (+)	610 717
Planerat underhåll (+)	425 606
Jämförelsestörande poster (+-)	0
Årets sparande	**1 606 558**

Årets sparande per kvm total yta	116

Högt eller lågt sparande?
Hög >250kr/kvm, Normal 200-250 kr/kvm, Lågt till måttligt 150-200 kr/kvm, Låg 150-100 kr/kvm, Mkt låg <100 kr/kvm

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	230 500	2 521 411	1 403 155	-278 533
Omföring av årets resultat enl årsstämma			-278 533	278 533
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-425 606	425 606	
Avsättn. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		587 000	-587 000	
Årets resultat				570 235
Belopp vid årets slut	**230 500**	**2 682 805**	**963 228**	**570 235**

Resultatdisposition

Balanserat resultat	1 124 622
Disponerat ur UH-fonden	425 606
Avsatt till UH-fonden	- 587 000
Årets resultat	570 235
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	1 533 462

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	1 533 462

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 2 682 805 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 408 841 kr, se resultaträkningen.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar

allabrf.se

HSB brf Oxenstierna i Västerås

Resultaträkning		**2018-01-01 2018-12-31**	**2017-01-01 2017-12-31**
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 497 827	8 260 703
Summa rörelseintäkter		**8 497 827**	**8 260 703**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-6 225 058	-6 331 313
Planerat underhåll		-425 606	-1 101 227
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-205 683	-141 073
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-610 717	-550 137
Summa rörelsekostnader		-7 467 064	-8 123 750
Rörelseresultat		**1 030 763**	**136 953**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	67	49
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-460 595	-415 536
Summa finansiella poster		-460 529	-415 487
Årets resultat		**570 235**	**-278 533**
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-587 000	-557 000
Disposition underhållsfond		425 606	1 101 227
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-161 394	544 227
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		**408 841**	**265 694**

allabrf.se

HSB brf Oxenstierna i Västerås

Balansräkning		**2018-12-31**	**2017-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	23 817 507	22 219 540
Mark	Not 9	32 322 025	0
Inventarier	Not 10	597 949	582 941
		56 737 481	22 802 481
Summa anläggningstillgångar		56 737 481	22 802 481
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 11	19 647	8 768
HSB Mälardalen, underkonto Swedbank		2 496 174	2 024 114
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	44 631	60 262
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		465 128	506 977
		3 025 580	2 600 121
Summa omsättningstillgångar		3 025 580	2 600 121
Summa tillgångar		**59 763 061**	**25 402 602**

allabrf.se

HSB brf Oxenstierna i Västerås

Balansräkning		**2018-12-31**	**2017-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 13		
Bundet eget kapital			
Insatser		230 500	230 500
Underhållsfond		2 682 805	2 521 411
		2 913 305	2 751 911
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		963 228	1 403 155
Årets resultat		570 235	-278 533
		1 533 462	1 124 622
Summa eget kapital		4 446 767	3 876 533
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	53 166 420	19 453 098
		53 166 420	19 453 098
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	485 928	122 928
Leverantörsskulder		419 831	980 434
Aktuell skatteskuld		19 876	16 202
Fond för inre underhåll		145 667	179 827
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	49 390	61 642
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 029 182	711 938
		2 149 874	2 072 971
Summa skulder		55 316 294	21 526 069
Summa eget kapital och skulder		**59 763 061**	**25 402 602**

allabrf.se

HSB brf Oxenstierna i Västerås

Kassaflödesanalys	2018-12-31	2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	570 235	-278 533
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	610 717	550 137
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 180 952	271 604
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	46 601	-7 011
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-286 097	-98 640
Kassaflöde från löpande verksamhet	941 455	165 953
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 157 192	0
Investering i mark	-32 322 025	0
Investeringar i maskiner/inventarier	-66 500	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-34 545 717	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	34 300 000	0
Årets amorteringar	-223 678	-122 928
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	34 076 322	-122 928
Årets kassaflöde	**472 060**	**43 025**
Likvida medel vid årets början	**2 024 114**	**1 981 089**
Likvida medel vid årets slut	**2 496 174**	**2 024 114**

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

allabrf.se

HSB brf Oxenstierna i Västerås

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning
Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.
Ny-, om- och tillbyggnad kan aktiveras.
Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,5 %
Inventarier 6,7%-10%

Fordringar
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut
Föreningen har lån som förfaller till betalning under 2019. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2018-12-31 förutom den del som planeras att amorteras under 2019.

Inkomstskatt
En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 2 571 483 kr. (2 571 483 kr)

Övrigt
Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

allabrf.se

HSB brf Oxenstierna i Västerås

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 2	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	7 580 375	7 356 300
	Hyror	481 106	479 734
	Övriga avgifter, el	435 237	437 518
	Övriga intäkter	69 666	59 461
	Bruttoomsättning	8 566 384	8 333 013
	Hyresrabatter och övriga avdrag	0	-200
	Hyresbortfall	-68 557	-72 110
		8 497 827	**8 260 703**
Not 3	**Driftskostnader**		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	1 325 362	1 315 013
	Reparationer	741 663	646 588
	El	683 506	661 910
	Uppvärmning	1 386 203	1 445 491
	Vatten	401 519	374 069
	Sophämtning	307 789	310 978
	Övriga avgifter	402 026	397 800
	Förvaltningskostnader	436 001	607 284
	Tomträttsavgäld	149 250	199 000
	Fastighetsavgift	270 929	267 255
	Övriga driftskostnader	120 810	105 926
		6 225 058	**6 331 313**
Not 4	**Personalkostnader och arvoden**		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	127 190	100 547
	Övriga arvoden	3 500	12 984
	Revisorsarvode	8 332	8 169
	Löner och andra ersättningar	28 608	-8 000
	Sociala kostnader	38 053	27 373
		205 683	**141 073**
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 5	**Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**		
	Byggnader	559 225	505 295
	Inventarier	51 492	44 842
		610 717	**550 137**
Not 6	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter skattekonto	0	0
	Övriga finansiella intäkter	66	49
		67	**49**
Not 7	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	457 676	415 536
	Övriga finansiella kostnader	2 919	0
		460 595	**415 536**

allabrf.se

HSB brf Oxenstierna i Västerås

Noter		2018-12-31	2017-12-31
Not 8	**Byggnader**		
	Ingående anskaffningsvärde	35 667 314	35 667 314
	Årets investeringar	2 157 192	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 824 506	35 667 314
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 853 423	-11 348 128
	Årets avskrivningar	-559 225	-505 295
	Utgående avskrivningar	-12 412 648	-11 853 423
	Ingående nedskrivningar	-1 594 350	-1 594 350
	Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 594 350	-1 594 350
	Bokfört värde	**23 817 507**	**22 219 540**
	Taxeringsvärde för Oxenstierna 2 och 3 i Västerås. Värdeår 1970.		
	Byggnad - bostäder hyreshus	59 000 000	59 000 000
	Byggnad - lokaler	1 903 000	1 903 000
		60 903 000	60 903 000
	Mark - bostäder hyreshus	20 400 000	20 400 000
	Mark - lokaler	2 862 000	2 862 000
		23 262 000	23 262 000
	Taxeringsvärde totalt	84 165 000	84 165 000
Not 9	**Mark**		
	Ingående anskaffningsvärde	0	0
	Årets investeringar	32 322 025	
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 322 025	0
	Bokfört värde	**32 322 025**	**0**
Not 10	**Inventarier**		
	Ingående anskaffningsvärde	672 625	672 625
	Årets investeringar	66 500	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	739 125	672 625
	Ingående avskrivningar	-89 684	-44 842
	Årets avskrivningar	-51 492	-44 842
	Utgående avskrivningar	-141 176	-89 684
	Bokfört värde	**597 949**	**582 941**

HSB brf Oxenstierna i Västerås

Noter		2018-12-31	2017-12-31
Not 11	**Avgifts-, hyres och andra kundfordringar**		
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	19 647	8 768
		19 647	**8 768**
Not 12	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattekonto	38 261	54 463
	Övriga fordringar	6 370	5 799
		44 631	**60 262**

Not 13 Eget kapital

	Insatser	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	230 500	2 521 411	1 403 155	-278 533
Omföring av årets resultat enligt årstämma			-278 533	278 533
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-425 606	425 606	
Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		587 000	-587 000	
Årets resultat				570 235
Belopp vid årets slut	**230 500**	**2 682 805**	**963 228**	**570 235**

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Danske Bank	12930173718	0,95%	2021-09-30	16 109 625	161 500
Danske Bank	12930173734	1,60%	2024-09-30	16 109 625	161 500
Länsförsäkringar Hyp	90296503632	1,71%	2019-12-30	6 117 050	0
Stadshypotek AB	202513	2,92%	2019-04-30	2 551 484	60 000
Stadshypotek AB	209670	1,55%	2020-10-30	3 000 000	0
Stadshypotek AB	214505	1,48%	2022-01-30	5 000 000	0
Stadshypotek AB	217824	1,03%	2021-03-01	2 784 564	62 928
Stadshypotek AB	218917	1,13%	2021-06-30	1 980 000	40 000
				53 652 348	485 928

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**53 166 420**
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till	51 222 708

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.

Fastighetsinteckningar	56 842 600	24 542 600
varav frigjorda	-116 300	-116 300
Summa ställda säkerheter	**56 726 300**	**24 426 300**

Not 15	**Kortfristiga skulder till kreditinstitut**		
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	485 928	122 928
		485 928	**122 928**
Not 16	**Övriga kortfristiga skulder**		
	Arbetsgivaravgifter	20 292	26 936
	Källskatt	28 438	33 686
	Övriga kortfristiga skulder	660	1 020
		49 390	**61 642**
Not 17	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**		
	Förutbetalda hyror och avgifter	642 632	661 128
	Upplupna räntekostnader	32 025	37 485
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	354 525	13 325
		1 029 182	**711 938**

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

allabrf.se

HSB brf Oxenstierna i Västerås

Noter	**2018-12-31**	**2017-12-31**

Västerås, 2019-04-1

Willy Lundkvist

Angelica Israelsson

Arton Merovci

Hans-Erik Johansson

Selajdin Daka

Anders Bäckström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-01

Väinö Juopperi
Av stämman vald revisor

Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Oxenstierna i Västerås, org.nr. 778000-3450

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Oxenstierna i Västerås för räkenskapsår 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 Oxenstierna i Västerås för räkenskapsår 2018 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 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.

Västerås den 1 / 4 2019

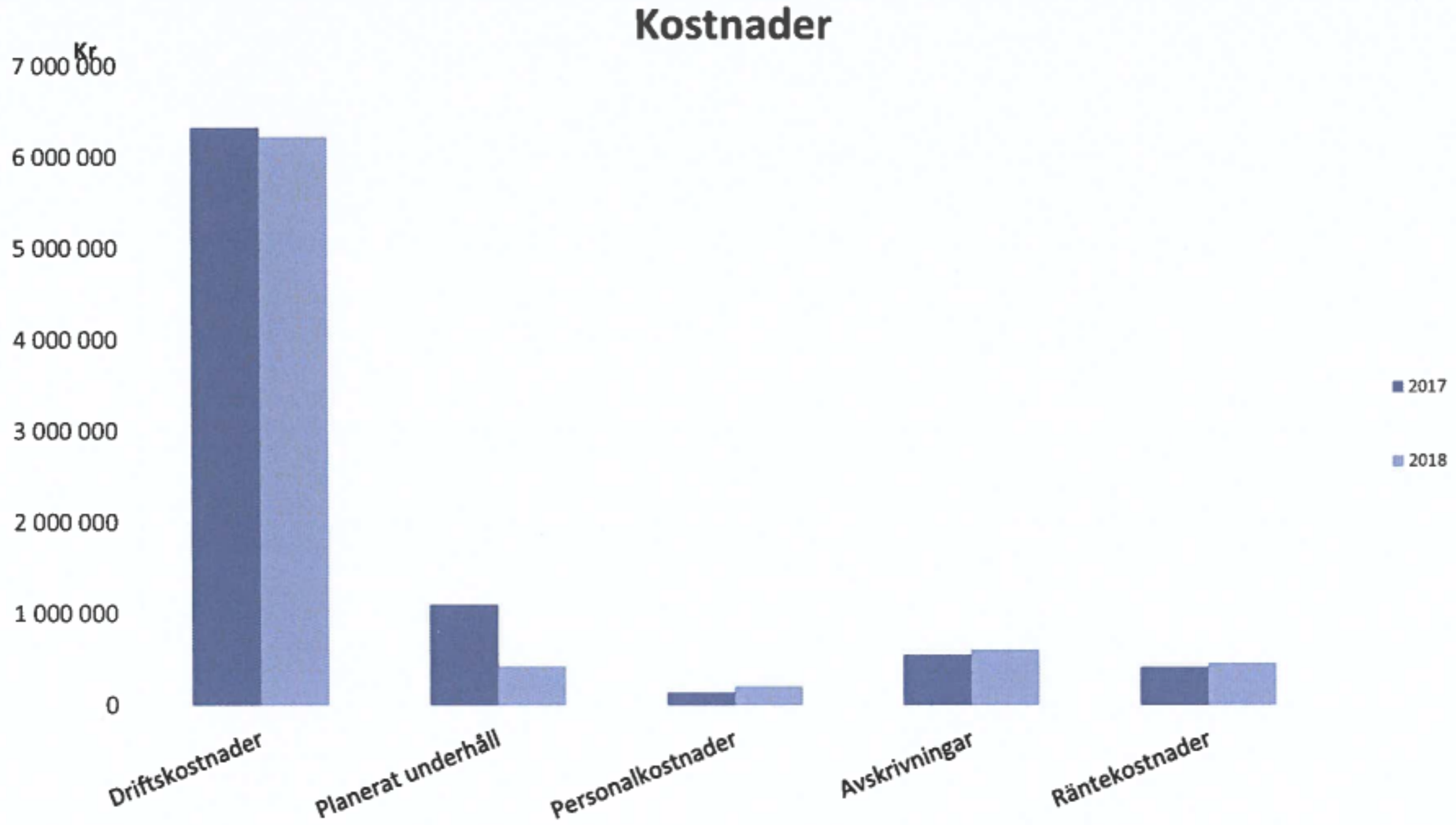
.....	.....
Joakim Mattsson	Väinö Juopperi
BoRevision AB	Av föreningen vald revisor
Av HSB Riksförbund utsedd revisor	

allabrf.se

Org Nr: 778000-3450

HSB brf Oxenstierna i Västerås

Kostnader



Driftkostnader

