



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Oxen i Nynäshamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Oxen i Nynäshamn med säte i Nynäshamn org.nr. 712400-1194 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2015-08-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nynäshamn kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Oxen 8		1960

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector. I försäkringen ingår styreöseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	93
54	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2902
12	garageplatser	0
13	p-platser	0
Totalt 80 objekt		2995

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 30 st 2 rok, 6 st 3 rok. *SK*

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Sandra Delin	Ordförande	2021-05-11	
Marianne Karlsson	Ledamot	2014-05-28	2022-05-18
Bernt Andersson	Ledamot	2016-05-17	
Jane Ehrngren	Ledamot	2020-05-13	2022-01-02
Rikard Åkerblom	Ledamot	2022-05-18	
Henna Ahovalli	Ledamot	2018-05-24	
Björn Engren	Ledamot	2022-05-18	
Rasmus Kaarlenkaski	Ledamot	2020-05-13	2022-05-18
Elin Jarvin	Ledamot	2022-05-18	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sandra Delin, Bernt Andersson, Björn Engren och Elin Jarvin (p.g.a avflytt).

Styrelsen har under året hållit 19 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Bernt Andersson, Jane Ehrngren, Rikard Åkerblom, Sandra Delin, Björn Engren, Rasmus Kaarlenkaski.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Louise Peterson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit: Birgitta Vestin (sammankallande), och Jane Ehrngren, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-11. På stämman deltog 20 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2018-06-05.

Under 2022 har föreningen

- Kompletterat brandskyddet och säkerställt rutiner för uppföljning av brandskydd.
- Spolat stammarna.
- Haft lägenhetsbesiktning.
- Förbättrat utemiljön, uteplatserna.
- Målat räcken. ✕

- Bytt fastighetsskötare.
- Förbättrad internethastighet.
- Tecknat nytt elavtal.
- Lagat skorsten.
- Lagt över hantering av p-platser och garage till HSB.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2023	Radonmätning
2024-2025	Uppgradera cykelstället på innergården.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 67 och under året har det tillkommit 7 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 65.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	151	151	255	222	202
Skuldsättning, kr/kvm	3 096	3 190	3 279	3 364	3 467
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	322	315	281	292	297
Driftskostnad, kr/kvm	735	637	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	985	985	984	984	984
Totala intäkter, kr/kvm	1 018	1 014	1 016	1 013	1 010
Nettoomsättning, tkr	3 047	3 040	3 044	3 035	3 024
Resultat efter finansiella poster, tkr	-80	113	329	263	142
Soliditet, %	35	35	34	32	30

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	212 275	0	0	212 275
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 992 742	0	56 556	4 049 298
S:a bundet eget kapital, kr	4 205 017	0	56 556	4 261 573
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 408 737	113 351	-56 556	1 465 532
Årets resultat, kr	113 351	-113 351	-80 180	-80 180
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 522 088	0	-136 736	1 385 352
S:a eget kapital, kr	5 727 105	0	-80 180	5 646 925

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 253 000 kr samt ianspråktagande skatt med 196 444 kr 

RESULTATDISPOSITION


Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 522 088
Årets resultat, kr	-80 180
Reservation till underhållsfond, kr	-253 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	196 444
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 385 352

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 385 352

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter 

RESULTATRÄKNING2022-01-01
2022-12-312021-01-01
2021-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	<u>3 048 601</u>	<u>3 042 298</u>
Summa rörelseintäkter		3 048 601	3 042 298

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-2 008 735	-1 909 786
Övriga externa kostnader	Not 4	-116 467	-178 951
Underhåll enligt plan	Not 5	-196 444	0
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-287 751	-378 161
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-337 477	-340 851
Övriga rörelsekostnader		<u>0</u>	<u>0</u>
Summa rörelsekostnader		-2 946 873	-2 807 749

Rörelseresultat**101 728** **234 549****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande poster		8 696	3 088
Räntekostnader och liknande resultatposter		-190 324	-124 285
Övriga finansiella poster	Not 8	<u>-280</u>	<u>0</u>
Summa finansiella poster		-181 908	-121 197

Årets resultat**-80 180** **113 352**

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	12 953 430	13 289 012
Inventarier och installationer	Not 10	1 896	3 792
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>12 955 326</u>	<u>13 292 804</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Not 11	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

	<u>12 955 826</u>	<u>13 293 304</u>
--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		609	2 386
Kundfordringar		35 000	35 000
Avräkningskonto HSB		1 480 907	1 461 528
Övriga kortfristiga fordringar		39 709	39 660
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	100 962	93 042
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 657 187</u>	<u>1 631 616</u>

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 600 000	1 600 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>1 600 000</u>	<u>1 600 000</u>

Summa omsättningstillgångar

	<u>3 257 187</u>	<u>3 231 616</u>
--	------------------	------------------

Summa tillgångar

	<u>16 213 014</u>	<u>16 524 920</u>
--	-------------------	-------------------

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser		212 275	212 275
Fond för yttre underhåll		4 049 298	3 992 742
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>4 261 573</u>	<u>4 205 017</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		1 465 532	1 408 737
Årets resultat		-80 180	113 352
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>1 385 352</u>	<u>1 522 089</u>

Summa eget kapital

	<u>5 646 926</u>	<u>5 727 106</u>
--	------------------	------------------

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 14	9 004 760	1 699 400
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>9 004 760</u>	<u>1 699 400</u>

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	268 400	7 856 345
Medlemmarnas inre fond	Not 15	626 927	605 768
Leverantörsskulder		208 595	223 994
Aktuell skatteskuld	Not 16	4 190	9 301
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	16 355	15 859
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	436 861	387 147
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>1 561 328</u>	<u>9 098 414</u>

Summa skulder

	<u>10 566 088</u>	<u>10 797 814</u>
--	-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

	<u>16 213 014</u>	<u>16 524 920</u>
--	-------------------	-------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3). Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges nedan. Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad/-er har bedömts vara 8-58 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,5 %.

Avskrivning Inventarier

Avskrivning sker planligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Undantag är datorer som skrivs av med 33,3 % per år.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet/-er baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av styrelsen

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 519 kr per lägenhet 2022.

Kommunal fastighetsavgift för småhus är 0,75% av fastighetens taxeringsvärde, dock högst 8 874 kr per bostadsbyggnad år 2022.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, tex avkastning på en del placeringar. ><

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 857 280	2 857 280
	Hysesintäkt lokaler	57 372	55 656
	Hysesintäkt garage och bilplatser	68 148	66 333
	Hysesrabatter	-644	0
	Årsavgift konsumtionsavgift el	119 000	105 563
	Avsatt till inre fond	-75 503	-75 503
	Intäkt andrahandsupplåtelse	0	1 985
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	18 337	17 835
	Övriga fakturerade kostnader	0	200
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	4 612	12 949
		<u>3 048 601</u>	<u>3 042 298</u>
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-77 449	-220 768
	El	-194 170	-179 396
	Uppvärmning	-481 963	-485 207
	Vatten	-287 520	-278 516
	Renhållning	-95 959	-95 954
	TV, bredband, iptelefoni	-149 211	-148 368
	Serviceavtal	-49 406	-46 881
	Hissar serviceavtal & besiktning	-2 209	-2 198
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-288 464	-137 231
	Förvaltningskostnader	-144 081	-121 399
	Försäkringar	-62 567	-58 246
	Fastighetsskatt	-91 266	-87 992
	Övriga driftskostnader	-84 469	-47 630
		<u>-2 008 735</u>	<u>-1 909 786</u>
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-11 750	-10 125
	Kostnader överlåtelse och panter	-18 396	-18 147
	Föreningsverksamhet	-8 529	0
	Kontorsutrustning och -material	-306	-393
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 470	-2 893
	Konsulter	0	-88 813
	Förbrukningsinventarier	-20 651	-9 650
	Medlemsavgifter HSB	-28 880	-28 880
	Stämman och styrelse	-24 485	-20 051
		<u>-116 467</u>	<u>-178 951</u>

Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-49 219	0
	Underhåll installationer	-49 156	0
	Underhåll tak	-61 119	0
	Underhåll övrigt	-36 950	0
	Underhåll fönster	-36 950	0
		<u>-196 444</u>	<u>0</u>
Not 6	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-148 228	-137 648
	Löner för anställda	-75 347	-175 118
	Övriga arvoden	-11 500	-6 000
	Revisionsarvode	-4 000	-4 000
	Sociala avgifter	-48 676	-55 395
		<u>-287 751</u>	<u>-378 161</u>
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-335 581	-338 955
	Inventarier	-1 896	-1 896
		<u>-337 477</u>	<u>-340 851</u>
Not 8	Övriga finansiella poster		
	Övriga finansiella kostnader	-280	0
		<u>-280</u>	<u>0</u> x

Not 9	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31			
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	21 983 893	21 979 476			
	Årets försäljning, utrangering byggnad	0	-20 243			
	Årets investering byggnader	0	24 660			
	Ingående anskaffningsvärde mark	153 200	153 200			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 137 093	22 137 093			
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-8 848 081	-8 513 169			
	Årets försäljning, utrangering byggnad	0	4 043			
	Årets avskrivningar byggnader	-335 581	-338 955			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 183 663	-8 848 081			
	Utgående bokfört värde	12 953 430	13 289 012			
	Bokförda värden byggnader	12 800 230	13 135 812			
	Bokförda värden mark	153 200	153 200			
	Fastighetsbeteckning:	Oxen 8 i Nynäshamn				
	Taxeringsvärde	Värdeår 1971	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus		28 000 000	10 200 000	38 200 000	29 400 000
	Lokaler		425 000	499 000	924 000	920 000
			28 425 000	10 699 000	39 124 000	30 320 000

Not 10 Inventarier och installationer		
Ingående anskaffningsvärden	101 178	101 178
Utgående anskaffningsvärden	<u>101 178</u>	<u>101 178</u>
Ingående avskrivningar	-97 386	-95 490
Årets avskrivningar	<u>-1 896</u>	<u>-1 896</u>
Utgående avskrivningar	-99 282	-97 386
Utgående bokfört värde	1 896	3 792

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Medlemsandel HSB	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Upplupna ränteintäkter	1 420	508
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>99 542</u>	<u>92 534</u>
	100 962	93 042

Not 13 Kortfristiga placeringar

Placering HSB 3 mån	600 000	600 000
Placering HSB 6 mån	1 000 000	1 000 000
	<u>1 600 000</u>	<u>1 600 000</u>

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB		2,63%	2027-03-17	4 925 000	100 000
Nordea Hypotek AB		2,48%	2026-03-18	2 717 160	100 000
Stadshypotek AB		1,12%	2025-10-30	647 800	2 800
Stadshypotek AB		1,10%	2025-12-30	983 200	65 600
				<u>9 273 160</u>	<u>268 400</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 9 004 760

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 073 600

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 7 931 160

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	11 082 000	11 082 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	<u>11 082 000</u>	<u>11 082 000</u>

Not 15 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	605 768	578 598
Avsättning	75 503	75 503
Uttag	-54 345	-48 333
	<u>626 927</u>	<u>605 768</u>

Not 16 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	4 190	9 301
	<u>4 190</u>	<u>9 301</u>

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	3 232	0
Personalens källskatt	0	7 456
Arbetsgivaravgifter	0	3 711
Övriga kortfristiga skulder	13 123	4 692
	<u>16 355</u>	<u>15 859</u>

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen semesterskuld	32 643	28 342
Upplupna sociala avgifter	5 208	4 769
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	96 037	95 760
Upplupna räntekostnader	3 559	11 106
Upplupen revision	11 000	10 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	259 625	227 915
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28 789	9 255
	<u>436 861</u>	<u>387 147</u>

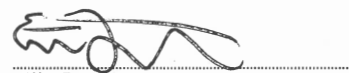
Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Inga väsentliga händelser

27/3 2023


Bernt Andersson


Björn Engren



Elin Jarvin

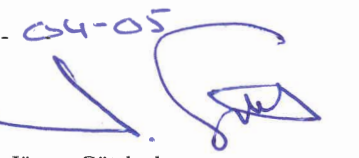

Henna Ahovalli


Rikard Åkerblom


Sandra Delin

Vår revisionsberättelse har avgivits 2023-


Louise Pettersson
Revisor vald av föreningsstämman


Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Oxen i Nynäshamn, org.nr. 712400-1194

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Oxen i Nynäshamn för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 revisionsssed i Sverige. Revisoremas 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 från BoRevision 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 uppger, 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Oxen i Nynäshamn för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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. Revisor 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.

Nynäshamn den 5/4 2023


.....
Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


.....
Lousie Petersson
Av föreningen vald revisor

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade undehållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

