



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Fjärden i Oxelösund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Fjärden i Oxelösund med säte i Oxelösund org.nr. 719000-2084 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

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 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-05-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Oxelösund kommun med adresserna Oxelögatan 18-22 samt Sjögatan 1,2 och 4.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kanoten 1	1959-05-20	1961
Snipan 1 Samtaxe	1959-05-20	1961
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Södermanland. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (hyresrätt)	105
52	garageplatser	0
165	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9794
90	p-platser	0
Totalt 310 objekt		9899

Föreningens lägenheter fördelas på:

21 st	1 rum och kök
86 st	2 rum och kök
51 st	3 rum och kök
7 st	4 rum och kök

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Elisabeth Holm	Ordförande	2022-05-18
Gunilla Eriksson	Ledamot	2022-05-18
Per Eriksson	Ledamot	2021-06-01
Yuri Cano	Ledamot	2022-05-18
Evalotta Lagsjö	HSB-Ledamot	2022-05-18
Lena Olsson	Suppleant	2022-05-18
Günter Wilcek	Suppleant	2022-05-18

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Per Eriksson, Gunilla Eriksson, Lena Olsson och Günter Wilcek.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Elisabeth Holm, Gunilla Eriksson, Per Eriksson och Yuri Cano.

Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av ledamöterna ovan.

Revisorer har varit: Matthias Granlund med Anders Sahlin som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Helena Ringslätt (sammankallande) och Micael Törnkvist, valda vid föreningsstämman.

Fullmäktigeledamot: Föreningen har utsett Elisabeth Holm och Yuri Cano som fullmäktigeledamot till HSB Södermanlands föreningsstämma samt Gunilla Eriksson och Per Eriksson som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18. På stämman deltog 46 medlemmar varav 39 röstberättigade (inkl 2 fullmakter).

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Fastighetsbesiktning har utförts av HSB under verksamhetsåret.

Problem med avloppet på Oxelögatan kvarstår delvis och det planeras för stambyte under huset.

Underhåll

Föreningens 50 åriga underhållsplan upprättades av HSB Södermanland i slutet av år 2020. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Större planerade underhållsåtgärder är:

Föreningen planerar att i framtiden bygga om ventilation i fastigheten.

Stambyte under husen

Övrig föreningsinformation

Det finns en föreningslokal med övernattningsrum som medlemmar kan få hyra.

Glöm inte bort att det finns information och blanketter på "Mitt HSB"

Fiber är indragit och föreningen har anslutit sig till gruppavtal med tele 2

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1992	Fönsterbyte
1998	Stambyte & Renovering av badrum
2006	Balkonginglasning
2010	Byte lägenhetsdörrar och entréportar
2011	Ny tvättutrustning
2012	Isolering av tak
2013	Byte garageportar thermogarage
2014	Byte av rökluckor
2014	Montering skyddsutrustning på tak
2014	Installation av fiberkabel
2014	Målning plåt runt fönster samt fönsterbleck
2014	Led belysning utomhus
2014	Vattenbesparing monterat
2016	Bokningssystem tvättstugan, Oxelögatan
2017	Bokningssystem tvättstuga Sjögatan
2017	Nät monterat på samtliga takventiler mot fåglars intrång
2017	Byte till eldrivna garageportar 38 st.
2018	Led belysning i källare Oxelögatan
2019	Led belysning i källare Sjögatan
2019	Byte armaturer i entréer
2019	Nya fönster i tvättstugor
2019	Målning av dörrar i källare
2021	Relining och installation av pumpar vid avlopp på Oxelögatan
2021	Montering dörröppnare entréer
2022	Byte av fjärrvärmecentral och tryckhållning/undertryckasavgasning
2022	Byte av fönster Expeditionen

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning,
HSB Södermanland	Teknisk förvaltning fr.om 1 maj 2021
HSB Södermanland	Fastighetsskötsel o Lokalvård
Oxelö Energi AB	Elavtal, el och nät
Oxelö Energi AB	Fjärrvärme
Oxelö Energi AB	Vatten och sophantering
Tele 2	TV/Bredband
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar
Clean Me	Tvätt av sopkärl
Garageportexperten	Service garageportar
Xylem Pumpar	Service avloppspumpar

Under 2022 har Kristin Ädel HSB varit förvaltare

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

Föreningen kommer att installera Laddnings stationer för hybrid och elbilar
Avloppstammar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 191.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	*2020	*2019	*2018
Sparande, kr/kvm	151	170	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 710	1 790	1 870	1 950	2 053
Räntekänslighet, %	3	3	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	137	137	0	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	337	318	315	305	317
Årsavgifter, kr/kvm	587	587	587	587	587
Totala intäkter, kr/kvm	580	579	575	577	578
Nettoomsättning, tkr	5 749	5 737	5 699	5 714	5 724
Resultat efter finansiella poster, tkr	718	894	994	690	360
Soliditet, %	28	26	23	20	17

* Från och med år 2021 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler, vilket innebär att jämförelsetal före 2021 inte är jämförbart mellan åren.

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 exklusive planerat underhåll 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	443 635	0	0	443 635
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 740 981	0	279 000	3 019 981
S:a bundet eget kapital, kr	3 184 616	0	279 000	3 463 616
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 217 329	894 287	-279 000	3 832 615
Årets resultat, kr	894 287	-894 287	717 852	717 852
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 111 616	0	438 852	4 550 467
S:a eget kapital, kr	7 296 232	0	717 852	8 014 083

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 354 000 kr samt ianspråktagande skett med 75 000 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	4 111 615
Årets resultat, kr	717 852
Reservation till underhållsfond, kr	-354 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	75 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 550 467

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 550 467

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
	1	-2022-12-31	-2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 749 620	5 737 016
Summa rörelseintäkter		5 749 620	5 737 016
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 332 826	-3 146 095
Övriga externa kostnader	4	-490 718	-456 645
Underhåll enligt plan	5	-75 000	-123 125
Personalkostnader och arvoden	6	-119 560	-157 085
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-720 614	-662 523
Summa rörelsekostnader		-4 738 718	-4 545 473
Rörelseresultat		1 010 902	1 191 543
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 388	26 309
Räntekostnader och liknande resultatposter		-306 438	-323 565
Summa finansiella poster		-293 050	-297 256
Resultat efter finansiella poster		717 852	894 287
Årets resultat		717 852	894 287

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	23 049 557	23 215 785
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	8	587 057	100 625
Summa materiella anläggningstillgångar		23 636 614	23 316 410
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		23 637 114	23 316 910
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 373	480
Aktuella skattefordringar		0	14 926
Övriga fordringar		4 043	4 005
Avräkningskonto HSB Södermanland		2 303 990	1 662 920
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	251 850	219 954
Summa kortfristiga fordringar		2 562 256	1 902 285
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	2 000 000	3 000 000
Summa kortfristiga placeringar		2 000 000	3 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	12	0	2 000
Summa kassa och bank		0	2 000
Summa omsättningstillgångar		4 562 256	4 904 285
SUMMA TILLGÅNGAR		28 199 370	28 221 195

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		443 635	443 635
Fond för yttre underhåll		3 019 981	2 740 981
Summa bundet eget kapital		3 463 616	3 184 616
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 832 615	3 217 329
Årets resultat		717 852	894 287
Summa fritt eget kapital		4 550 467	4 111 616
Summa eget kapital		8 014 083	7 296 232
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	12 760 768	16 927 570
Summa långfristiga skulder		12 760 768	16 927 570
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	15	4 166 802	793 648
Leverantörsskulder		234 825	375 299
Aktuella skatteskulder		23 914	0
Övriga skulder	16	2 169 903	2 043 146
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	829 075	785 300
Summa kortfristiga skulder		7 424 519	3 997 393
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 199 370	28 221 195

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 39 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,59 %.

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 4 633 389 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Årsavgifter	5 792 880	5 792 880
Avgiftsbortfall	-44 268	-44 268
Hyrer	212 958	213 276
Hyresbortfall	-12 238	-8 086
Intäkter konsumtionsavgift (bredband)	35 145	0
Övriga intäkter	79 142	91 214
Avsättning inre fond	-313 999	-308 001
Summa nettoomsättning	5 749 620	5 737 015

Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	12 876	4 158
Löpande underhåll	325 028	283 454
Elavgifter	125 087	125 210
Uppvärmningsavgifter	812 080	782 682
Vatten och avlopp	419 702	448 211
Sophämtning	265 427	231 437
Försäkringar	163 112	158 616
Kabel-TV/bredband	210 140	128 595
Fastighetsskötsel	856 639	829 105
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	220 660	181 820
Övriga kostnader	6 066	36 821
Kundbonus	-83 990	-64 014
Summa driftskostnader	3 332 827	3 146 095

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Konstaterade förluster	0	1 718
Revisionsarvoden	14 800	13 500
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	195 656	195 457
Övriga förvaltningskostnader	813	1 500
Konsultarvoden	20 486	49 020
Medlemsavgift HSB	45 500	45 500
Möteskostnader	8 819	8 111
Fritidsverksamhet	360	0
Överlåtelseavgift	18 096	19 010
Pantförskrivningsavgift	7 224	8 565
Representation, avdragsgill	518	861
Kreditupplysning	810	2 430
Kontorsmaterial och trycksaker	14 979	9 501
Mobiltelefon	6 221	1 867
Avtal vicevärdsuppdrag	154 964	89 205
Inkassokostnader	1 472	10 400
Summa övriga externa kostnader	490 718	456 645

Not 5 Underhåll enligt plan

	2022-01-01	2021-01-01
	-2022-12-31	-2021-12-31
Underhåll enligt plan	75 000	123 125
Summa underhåll enligt plan	75 000	123 125

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2022-01-01	2021-01-01
	-2022-12-31	-2021-12-31
Löner anställda	39 636	49 964
Arvode styrelse	47 796	53 916
Arvode vicevärd	0	20 000
Arvode föreningsvald revisor	1 600	3 000
Övriga arvoden	2 000	0
Kostnadsersättningar	546	204
Sociala avgifter	23 739	25 376
Övriga personalkostnader	4 244	4 625
Summa personalkostnader och arvoden	119 561	157 085

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2080.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1961.

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	44 819 264	42 152 252
Ingående anskaffningsvärde mark	357 800	357 800
Årets investeringar	554 386	2 667 012
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 731 450	45 177 064
Ingående avskrivningar	-21 961 280	-21 298 757
Årets avskrivningar	-720 614	-662 523
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 681 894	-21 961 280
Utgående redovisat värde	23 049 556	23 215 784

Taxeringsvärde byggnad - bostäder	52 000 000	42 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 011 000	966 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	15 800 000	13 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	715 000	596 000
Totalt taxeringsvärde	69 526 000	56 962 000

Fastighetsbeteckning: Kanoten 1, Snipan 1.

Not 8 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	100 625	0
Årets investeringar	1 040 818	2 767 637
Omklassificeringar	-554 386	-2 667 012
Utgående redovisat värde	587 057	100 625

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB 500 kronor, föregående år 500 kronor.

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	251 850	219 954
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	251 850	219 954

Not 11 Övriga kortfristiga placeringar

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga placeringar	2 000 000	3 000 000
Summa kortfristiga placeringar	2 000 000	3 000 000

Not 12 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Kassa	0	2 000
Summa kassa och bank	0	2 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	1,44	2025-03-30	1 509 708	1 591 712
Stadshypotek	1,44	2025-03-30	1 509 708	1 591 712
Stadshypotek	1,10	2025-12-01	2 412 000	2 484 000
Stadshypotek	0,92	2024-09-01	1 015 459	1 045 463
Stadshypotek	1,80	2023-06-01	1 810 000	1 830 000
Stadshypotek	1,80	2023-06-01	1 749 806	1 916 458
Stadshypotek	1,85	2024-01-30	4 240 925	4 501 905
Stadshypotek	2,87	2027-10-30	2 679 964	2 759 968
			16 927 570	17 721 218
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-3 373 154	0
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-793 648	-793 648
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			12 760 768	16 927 570

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	3 174 592
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	13 752 978

Not 14 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	30 122 000	30 122 000
Summa ställda säkerheter	30 122 000	30 122 000

Not 15 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	4 166 802	793 648
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	4 166 802	793 648

Not 16 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Personalens källskatt	210	288
Lagstadgade sociala avgifter	0	302
Medlemmars reparationsfond/inre fond	2 169 693	2 042 555
Summa övriga kortfristiga skulder	2 169 903	2 043 145

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	2 042 555	1 835 615
Uttag under året	-186 861	-101 061
Avsättning	313 999	308 001
Utgående värde	2 169 693	2 042 555

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna arvoden och löner	32 450	36 301
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	7 349	9 108
Upplupna räntekostnader	22 405	23 458
Förutbetalda hyror och avgifter	523 363	494 845
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	222 198	205 097
Avtalsplacerade betalningar	21 311	16 492
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	829 076	785 301

Årsredovisningen för HSB Brf Fjärden i Oxelösund med räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31 har signerats digitalt.

Elisabeth Holm

Per Eriksson

Yuri Cano

Gunilla Eriksson

Evalotta Lagsjö

Vår revisionsberättelse har lämnats digitalt.

Mathias Granlund
Av föreningen vald revisor

Valon Gashi
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Fjärden i Oxelösund, org.nr. 719000-2084

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fjärden i Oxelösund för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 revisionssed i Sverige. Revisorerans 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 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. Risker 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 Fjärden i Oxelösund för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 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 revisionssed 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 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

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mathias Granlund
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Fjärden i Oxelösund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ELISABETH HOLM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 15:35:49



YURI CANO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 10:24:15



EVALOTTA LAGSJÖ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 16:07:17



PER ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 17:22:07



GUNILLA ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 09:37:20



MATTHIAS GRANLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 20:32:45



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 09:39:57



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Fjärden i Oxelösund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MATTHIAS GRANLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 20:27:29



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 09:39:49



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 ekonomiska 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 föreningsstämmans 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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.

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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

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.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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 underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.