



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Viken i Oxelösund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Viken i Oxelösund med säte i Oxelösund org.nr. 719000-2225 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett 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 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-14.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Oxelösund kommun med adress Industrigatan 2 A - C:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
OxelN 13	1957-07-23	1958

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Södermanland. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
4	lokaler (hyresrätt)	118
3	garageplatser	0
27	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 588
15	p-platser	0
<b>Totalt 49 objekt</b>		<b>1 706</b>

Föreningens lägenheter fördelas på:

9 st 1 rum och kök

12 st 2 rum och kök

3 st 3 rum och kök

3 st 4 rum och kök

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Jörgen Sundvall	Ordförande	2023-05-15
Leif Jonsson	HSB-ledamot	2023-05-15
Göran Palmqvist	Ledamot	2023-05-15
Madeleine Pettersson	Ledamot	2022-06-16
Annika Dahlström	Ledamot	2022-06-16
Viktoria Fors	Ledamot	2023-05-15

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Annika Dahlström och Madeleine Pettersson

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i föreningen av Göran Palmqvist, Jörgen Sundvall, Madeleine Pettersson och Annika Dahlström.

Revisorer har varit en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har inte kunnat väljas på föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-15. På stämman deltog 13 medlemmar varav 12 var röstberättigade.

Den 26 september 2023 hölls en extra stämma. På extra stämman deltog 11 medlemmar varav 10 var röstberättigade. På extra stämman togs andra beslutet att anta HSBs normalstadgar 2023.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan från 2023 som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning har inte utförts av styrelsen utan av HSB vid framtagningen av den nya underhållsplanen.

## Underhåll / Investeringar

Under året 2023 har följande åtgärdsats:

- renovering av spolcictern på samtliga toaletter
- rengöring av ventilation
- uppdatera underhållsplan.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2000	Stambyte
2000	Renovering av badrum
2005	Takomläggning
2007	Kåpor och motorer köksfläktar
2011	Nya motorvärmare samt belysning i garage och parkering
2012	Byte av värmeväxlare
2012	Dränering vid garage
2013	Renovering av balkongplattor, räcken
2016	Fiber via stadsnätet
2017	Lägenhetsdörrar + postfack
2017	Lås till garageportar
2019	Ventilation- och elarbeten
2021	Carportsbyggnation och soprum
2022	Inkoppling gemensam el
2022	Målning/tapetsering av trapphus, garage och gamla soprumsdörrarna
2023	Renovering av spolcistern toaletter
2023	Uppdaterad UH plan

### Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
HSB Södermanland	Fastighetsskötsel
Oxelö Energi AB	Elavtal, el och nät
Oxelö Energi AB	Fjärrvärme
Oxelö Energi AB	Vatten och sophantering
ComHem AB	TV, bredband och IP telefoni
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar
Sörvent	Underhåll av ventilation

Som vicevärd har Jörgen Sundvall fungerat.

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

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 29 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 29.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021*	2020	2019
Sparande, kr/kvm	121	179	127	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 367	2 430	2 493	1 653	1 686
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 542	2 610	2 678	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	4	0	0
Energikostnad, kr/kvm	185	167	136	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	632	621	603	603	603
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	93	94	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	623	631	596	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 060	1 076	1 014	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-63	-81	107	228	243
Soliditet, %	25	25	25	32	28

\*Från och med 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler och samtliga jämförelsetal har ej räknats ut. Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2019 och 2020: Sparande, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad, Årsavgift/totala intäkter och Totala intäkter. Från 2021 och framåt har nyckeltalet Årsavgift, kr/kvm beräknats på andra grunder enligt BFNAR 2023:1 vilket kan påverka jämförbarheten för tidigare år.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

**Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## Upplysning vid förlust

På grund av ökade driftskostnader och investeringar har föreningen under året gått med förlust däremot visar analysen ett positivt kassaflöde. Årsavgiften höjdes med 2% från 2024-01-01 för att möta ökade driftskostnader.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	121 790	0	0	121 790
Underhållsfond, kr	479 923	0	-1 618	478 305
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>601 713</b>	<b>0</b>	<b>-1 618</b>	<b>600 095</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	984 880	-81 407	1 618	905 091
Årets resultat, kr	-81 407	81 407	-63 299	-63 299
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>903 473</b>	<b>0</b>	<b>-61 681</b>	<b>841 792</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>1 505 186</b>	<b>0</b>	<b>-63 299</b>	<b>1 441 887</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 95 000 kr samt ianspråktagande skett med 96 618 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	903 473
Årets resultat, kr	-63 299
Reservation till underhållsfond, kr	-95 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	96 618
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>841 792</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>841 792</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
	1		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 060 417	1 076 414
Övriga rörelseintäkter	3	1 802	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 062 219</b>	<b>1 076 414</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-557 542	-481 955
Övriga externa kostnader	5	-81 176	-83 765
Underhåll enligt plan	6	-96 618	-214 500
Personalkostnader och arvoden	7	-145 712	-135 008
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-172 992	-172 992
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 054 040</b>	<b>-1 088 220</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>8 179</b>	<b>-11 806</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		75	8
Räntekostnader och liknande resultatposter		-71 553	-69 609
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-71 478</b>	<b>-69 601</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-63 299</b>	<b>-81 407</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-63 299</b>	<b>-81 407</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	5 028 599	5 201 590
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 028 599</b>	<b>5 201 590</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	109 982	109 982
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>109 982</b>	<b>109 982</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5 138 581</b>	<b>5 311 572</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-2 280	489
Övriga fordringar		3 175	26 630
Avräkningskonto HSB Södermanland		610 887	562 336
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	18 603	18 152
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>630 385</b>	<b>607 607</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>630 385</b>	<b>607 607</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 768 966</b>	<b>5 919 179</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		121 790	121 790
Förlagsinsatser		478 305	479 923
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>600 095</b>	<b>601 713</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		905 091	984 880
Årets resultat		-63 299	-81 407
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>841 792</b>	<b>903 473</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 441 887</b>	<b>1 505 186</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	2 788 375	3 914 875
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 788 375</b>	<b>3 914 875</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	13	1 249 000	230 500
Leverantörsskulder		50 791	36 290
Aktuella skatteskulder		2 904	2 829
Övriga skulder	14	98 831	92 660
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	137 178	136 839
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 538 704</b>	<b>499 118</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 768 966</b>	<b>5 919 179</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-63 299	-81 407
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		172 992	172 992
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>109 693</b>	<b>91 585</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		2 769	-489
Förändring av kortfristiga fordringar		23 004	-12 831
Förändring av leverantörsskulder		14 501	-57 192
Förändring av kortfristiga skulder		6 584	-63 440
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>156 551</b>	<b>-42 367</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		0	-77 745
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-26 770
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-104 515</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Ökning/minskning av skulder till kreditinstitut		-108 000	-108 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-108 000</b>	<b>-108 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>48 551</b>	<b>-254 882</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		562 336	817 218
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>610 887</b>	<b>562 336</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### 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 35 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,13%.

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.

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. I kassaflödesanalysen medräknas även föreningens avräkningskonto samt kortfristiga placeringar hos HSB Södermanland in i de likvida medlen. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

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 200 227 kronor.

**Not 2 Nettoomsättning**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
Årsavgifter	986 640	986 640
Hyror	58 040	69 988
Hysesbortfall	-1 545	0
Intäkter konsumtionsavgift	17 281	15 459
Övriga intäkter	0	4 327
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 060 416</b>	<b>1 076 414</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
Övriga ersättningar och intäkter	1 802	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>1 802</b>	<b>0</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
Reparation, förbrukningsmaterial mm	1 736	1 301
Löpande underhåll	70 558	41 476
Elavgifter	80 940	65 347
Uppvärmningsavgifter	163 965	152 049
Vatten och avlopp	71 227	68 288
Sophämtning	46 638	45 627
Försäkringar	12 832	12 130
Kabel-TV/bredband	21 699	20 608
Fastighetskötsel	54 824	38 504
Kommunal fastighetsavgift / fastighetskatt	33 123	33 123
Övriga kostnader	0	9 553
Kundbonus	0	-6 052
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>557 542</b>	<b>481 954</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
Revisionsarvoden	12 600	10 265
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	53 308	50 564
Övriga förvaltningskostnader	2 400	0
Medlemsavgift HSB	10 750	10 750
Möteskostnader	1 273	862
Överlåtelseavgift	0	2 380
Pantförskrivningsavgift	0	483
Kreditupplysning	0	135
Kontorsmaterial och trycksaker	845	1 188
Övriga externa kostnader	0	7 138
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>81 176</b>	<b>83 765</b>

**Not 6 Underhåll enligt plan**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
Underhåll enligt plan	96 618	214 500
<b>Summa underhåll enligt plan</b>	<b>96 618</b>	<b>214 500</b>

**Not 7 Personalkostnader och arvoden**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
Löner anställda	28 092	28 092
Arvode styrelse	68 374	57 788
Arvode vicevärd	12 168	12 168
Övriga arvoden	2 400	4 500
Sociala avgifter	34 678	30 260
Övriga personalkostnader	0	2 200
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>145 712</b>	<b>135 008</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

**Not 8 Byggnader och mark**

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2057.  
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1958.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	8 119 547	6 210 448
Ingående anskaffningsvärde mark	72 500	72 500
Omklassificeringar, carport	0	1 814 979
Omklassificeringar, IMD-EL	0	94 120
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 192 047</b>	<b>8 192 047</b>
Ingående avskrivningar	-2 990 455	-2 817 463
Årets avskrivningar	-172 992	-172 992
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 163 447</b>	<b>-2 990 455</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 028 600</b>	<b>5 201 592</b>
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	8 200 000	8 200 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	78 000	78 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	2 581 000	2 581 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>10 859 000</b>	<b>10 859 000</b>

Fastighetsbeteckning: Oxeln 13

**Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Andel i HSB 500 kronor, föregående år 500 kronor.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	109 982	32 237
Inköp, 149 andelar i HSB Solcellspark	0	0
Inköp, 365 andelar i HSB Solcellspark	0	77 745
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>109 982</b>	<b>109 982</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>109 982</b>	<b>109 982</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 603	18 152
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>18 603</b>	<b>18 152</b>

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank Hyp AB	5,597	2024-02-28	122 500	122 500
Swedbank Hyp AB	1,870	2031-04-25	1 375 000	1 425 000
Swedbank Hyp AB	1,290	2029-09-25	716 375	732 875
Swedbank Hyp AB	1,480	2024-04-25	589 500	603 000
Swedbank Hyp AB	1,510	2024-02-23	452 500	462 500
Swedbank Hyp AB	1,650	2029-12-20	781 500	799 500
			<b>4 037 375</b>	<b>4 145 375</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-1 141 000	-122 500
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-108 000	-108 000
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>2 788 375</b>	<b>3 914 875</b>

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank.

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	432 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	3 497 375

**Not 12 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	4 330 500	4 330 500
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>4 330 500</b>	<b>4 330 500</b>

**Not 13 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	1 249 000	230 500
<b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>1 249 000</b>	<b>230 500</b>

**Not 14 Övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Redovisningskonto för moms	4 361	0
Personalens källskatt	21 584	21 873
Lagstadgade sociala avgifter	19 245	17 146
Medlemmars reparationsfond/inre fond	53 641	53 641
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>98 831</b>	<b>92 660</b>

**Specifikation av förändring i fond för inre underhåll**

Belopp vid årets ingång	53 641	53 641
Uttag under året	0	0
Avsättning	0	0
<b>Utgående värde</b>	<b>53 641</b>	<b>53 641</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	4 891	4 837
Förutbetalda hyror och avgifter	84 645	87 210
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	47 641	44 792
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>137 177</b>	<b>136 839</b>



Årsredovisningen och revisionsberättelsen för HSB Brf Viken i Oxelösund med räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31 har signerats digitalt.

Jörgen Sundvall

Annika Dahlström

Viktorija Fors

Leif Jonsson

Göran Palmqvist

Madeleine Pettersson

Min revisionsberättelse har lämnats

William Lindström  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Viken i Oxelösund, org.nr. 719000-2225

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Viken i Oxelösund för räkenskapsåret 2023.

Enligt min 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Viken i Oxelösund för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Viken i Oxelösund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JÖRGEN SUNDVALL**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-19 kl. 19:03:47



**MADELEINE PETTERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-19 kl. 19:11:36



**LEIF JONSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-19 kl. 19:16:17



**GÖRAN PALMQVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-19 kl. 19:13:29



**VIKTORIA FORS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-19 kl. 19:08:43



**ANNIKA DAHLSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-19 kl. 19:07:06



**BOREVISION AB WILLIAM  
LINDSTRÖM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 16:17:09



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Viken i Oxelösund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**BOREVISION AB WILLIAM  
LINDSTRÖM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 16:16:57



# 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 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 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.