



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Stenbocken i Oskarshamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Stenbocken i Oskarshamn med säte i Oskarshamn org.nr. 732800-0547 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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 1950. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-11-14.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden samt marken på fastigheten i Oskarshamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bocken 6		1953

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kalmar Län. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
1	lokaler (hyresrätt)	80
21	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 478
<b>Totalt 22 objekt</b>		<b>1 558</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 2 rok, 9 st 3 rok, 3 st 4 rok.



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Tormod Nasset	Ordförande	2022-06-07	
Nils-Erik Fröjd	Ledamot	2017-04-01	
Pia Ek	Ledamot	2023-06-22	
Jonas Tornéus	Ledamot	2017-10-26	
Paulin Nasset	Ledamot	2017-04-01	
Tommy Nilsson	Ledamot	2021-07-05	
Sofia Svennås	Ledamot	2021-07-05	2023-06-22
Göran Egeberg	Suppleant	2023-06-22	
Elias Svennås	Suppleant	2022-06-07	2023-06-22

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tormod Nasset, Tommy Nilsson, Paulin Nasset, Jonas Torneus, suppleant Göran Egeberg..

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i föreningen av Tormod Nasset, och Pia Ek .

Revisorer har varit: Stefan Axelsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Styrelsen, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan 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 utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-05-09.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2008	Relining av stammar.
2009-2010	Badrumsrenovering'.
2011	Nya lägenhetsdörrar.
2014	Fönsterbyte.
2018	Energideklaration.
2019	Översyn avloppsstammar inkl spolning och filmning.
2021	Utbyte av samtliga elements termostater.
2022	Besiktning av balkonger
2023	Översyn och energibesparande åtgärder i tvättstuga.

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

Årtal	Ändamål
2025	Stuprör och Målning gemensamma utrymmen
2026	Mark betong och byte torktumlare
2027	Balkongplatta betong

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 27 och under året har det tillkommit 2 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 28.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	295	287	242	229	212
Skuldsättning, kr/kvm	526	552	578	603	629
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	555	582	609	636	663
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	178	168	171	147	153
Årsavgifter, kr/kvm	680	661	648	641	641
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	94	95	95
Totala intäkter, kr/kvm	686	701	689	676	674
Nettoomsättning, tkr	1 069	1 042	1 019	999	997
Resultat efter finansiella poster, tkr	319	337	274	202	232
Soliditet, %	75	74	70	68	64

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). El ingår inte i årsavgiften.

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Vatten, värme ingår i årsavgiften.

**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.



## 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	45 710	0	0	45 710
Kapitaltillskott/extra insats, kr	6 565	0	0	6 565
Upplåtelseavgifter, kr	1 588 335	0	0	1 588 335
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	704 674	0	69 720	774 394
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>2 345 284</b>	<b>0</b>	<b>69 720</b>	<b>2 415 004</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	202 196	336 873	-69 720	469 349
Årets resultat, kr	336 873	-336 873	318 599	318 599
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>539 069</b>	<b>0</b>	<b>248 879</b>	<b>787 948</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>2 884 353</b>	<b>0</b>	<b>318 599</b>	<b>3 202 952</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 106 000 kr samt ianspråktagande skett med 36 280 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	539 069
Årets resultat, kr	318 599
Reservation till underhållsfond, kr	-106 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	36 280
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>787 948</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>787 948</b>

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

## RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 069 083	1 041 781
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>1 069 083</b>	<b>1 041 781</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 3	-467 035	-438 188
Underhåll enligt plan	Not 4	-36 280	-5 625
Övriga externa kostnader	Not 5	-104 715	-106 627
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-31 811	-40 375
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-104 624	-104 624
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-744 465</b>	<b>-695 438</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>324 618</b>	<b>346 342</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 023	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-9 042	-9 470
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-6 019</b>	<b>-9 469</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>318 599</b>	<b>336 873</b>

# BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	2 308 316	2 412 940
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>2 308 316</u>	<u>2 412 940</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>2 308 816</u></b>	<b><u>2 413 440</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		891 877	1 477 174
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	965	942
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	43 783	23 808
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>936 625</u>	<u>1 501 924</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 000 000	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>1 000 000</u>	<u>0</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>1 936 625</u></b>	<b><u>1 501 924</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>4 245 441</u></b>	<b><u>3 915 364</u></b>



**BALANSRÄKNING**

		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		52 275	52 275
Upplåtelseavgifter		1 588 335	1 588 335
Fond för yttre underhåll		774 394	704 674
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>2 415 004</u>	<u>2 345 284</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		469 349	202 196
Årets resultat		318 599	336 873
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>787 948</u>	<u>539 069</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b><u>3 202 952</u></b>	<b><u>2 884 353</u></b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	0	820 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>0</u>	<u>820 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		820 000	40 000
Leverantörsskulder		81 508	37 215
Aktuell skatteskuld	Not 14	3 263	2 798
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	137 718	130 998
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>1 042 489</u>	<u>211 011</u>
<b>Summa skulder</b>		<b><u>1 042 489</u></b>	<b><u>1 031 011</u></b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>4 245 441</u></b>	<b><u>3 915 364</u></b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	324 618	346 342
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	104 624	104 624
	<u>429 242</u>	<u>450 966</u>
Erhållen ränta	38	1
Erlagd ränta	-9 042	-9 470
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>420 238</u>	<u>441 497</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-16 998	12 770
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	51 478	-6 272
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<b>454 719</b>	<b>447 995</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-143 325
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<b>0</b>	<b>-143 325</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-40 000	-40 000
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<b>-40 000</b>	<b>-40 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>414 719</b>	<b>264 670</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	1 477 174	1 212 504
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>1 891 892</u>	<u>1 477 174</u>
	<b>414 719</b>	<b>264 670</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	15 år

Mark skrivs inte av.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

#### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	1 005 576	976 296
Hysesintäkt lokaler	60 000	55 000
Intäkt andrahandsupplåtelse	0	4 446
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	3 287	6 039
Övriga fakturerade kostnader	220	0
	<b>1 069 083</b>	<b>1 041 781</b>
Vatten, värme och bredband ingår i årsavgiften		
<b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-5 120	-8 304
El	-23 789	-20 330
Uppvärmning	-191 927	-188 822
Vatten	-61 669	-52 064
Renhållning	-35 470	-31 046
TV, bredband, iptelefoni	-55 286	-55 281
Obligatoriska besiktningar	-6 875	0
Serviceavtal	-2 135	-1 021
Förvaltningskostnader	-37 079	-37 789
Försäkringar	-10 667	-8 083
Fastighetsskatt	-36 119	-34 649
Övriga driftskostnader	-898	-800
	<b>-467 035</b>	<b>-438 188</b>
<b>Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll tvättstuga	-27 639	0
Underhåll huskropp utvändigt	-8 641	0
Underhåll övrigt	0	-5 625
	<b>-36 280</b>	<b>-5 625</b>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-11 530	-11 275
Övriga förvaltningskostnader	-64 213	-60 114
Kostnader överlåtelse och panter	-2 363	-7 486
Föreningsverksamhet	-2 754	0
Kontorsutrustning och -material	-955	-1 105
Konsulter	0	-9 313
Förbrukningsinventarier	-4 494	-1 499
Medlemsavgifter HSB	-13 141	-12 080
Stämman och styrelse	-5 265	-3 755
	<b>-104 715</b>	<b>-106 627</b>
<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-22 399	-28 400
Revisionsarvode	-3 500	-3 500
Sociala avgifter	-5 912	-8 475
	<b>-31 811</b>	<b>-40 375</b>
<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-88 876	-88 876
Markanläggningar	-15 748	-15 748
	<b>-104 624</b>	<b>-104 624</b>

2023-12-31

2022-12-31

**Not 8 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2072

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	4 887 366	4 744 041
Årets investering byggnader	0	143 325
Ingående anskaffningsvärde mark	31 700	31 700
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	274 088	274 088
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 193 154</b>	<b>5 193 154</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-2 647 882	-2 559 006
Årets avskrivningar byggnader	-88 876	-88 876
Ingående avskrivningar markanläggningar	-132 332	-116 584
Årets avskrivningar markanläggningar	-15 748	-15 748
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-2 884 838</b>	<b>-2 780 214</b>

**Utgående redovisat värde****2 308 316**      **2 412 940**

Redovisade värden byggnader	2 150 608	2 239 484
Redovisade värden mark	31 700	31 700
Redovisade värden markanläggningar	126 008	141 756

**Fastighetsbeteckning:** Bocken 6

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1953	9 200 000	3 139 000	12 339 000	12 339 000
Lokaler	1953	175 000	100 000	275 000	275 000
		<b>9 375 000</b>	<b>3 239 000</b>	<b>12 614 000</b>	<b>12 614 000</b>

**Ställda säkerheter****2023-12-31**      **2022-12-31**

Fastighetsinteckning	2 146 590	2 416 590
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>2 146 590</b>	<b>2 416 590</b>

**Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB

500

500

**500****500**

2023-12-31

2022-12-31

**Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto	965	942
	<b>965</b>	<b>942</b>

**Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Upplupna ränteintäkter	3 000	0
Förutbetald försäkring	11 519	10 667
Förutbetald kabel-TV och bredband	13 846	
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 418	13 141
	<b>43 783</b>	<b>23 808</b>

**Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 12 mån	3,60%	2024-12-01	1 000 000	0
			<b>1 000 000</b>	<b>0</b>

**Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,07%	2024-06-01	820 000	40 000
				<b>820 000</b>	<b>40 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **0**

Nästa års amortering av långfristig skuld 0

Lån som ska konverteras inom ett år 820 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **820 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,07%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 160 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 620 000

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej



2023-12-31

2022-12-31

**Not 14 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld	3 258	2 798
Slutskatteskuld föregående år	5	0
	<u>3 263</u>	<u>2 798</u>

**Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	33 110	32 656
Upplupen revision	11 330	10 800
Förutbetalda årsavgifter och hyror	93 278	87 542
	<u>137 718</u>	<u>130 998</u>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Jonas Tornéus.....  
Nils-Erik Fröjd.....  
Paulin Nasset.....  
Pia Ek.....  
Tommy Nilsson.....  
Tormod Nasset

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

.....  
Stefan Axelsson  
Revisor vald av föreningsstämman.....  
Morgan Nilsson  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Stenbocken i Oskarshamn, org.nr. 732800-0547

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stenbocken i Oskarshamn för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 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 Stenbocken i Oskarshamn för räkenskapsåret 2023 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Oskarshamn

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Stefan Axelsson  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**TORMOD NESSET**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 15:07:29



**NILS-ERIK FRÖJD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 14:18:53



**JONAS TORNÉUS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 13:08:20



**PIA EK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 07:44:20



**PAULIN NESSET**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 17:31:31



**TOMMY NILSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 22:38:40



**STEFAN AXELSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 13:48:58



**MORGAN NILSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 10:47:38



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**STEFAN AXELSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 13:51:54



**MORGAN NILSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 13:17:52



# 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.