



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Konvaljen i Oxelösund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Konvaljen i Oxelösund med säte i Oxelösund org.nr. 719000-2001 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Oxelösund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Konvaljen 4	1963-03-05	1964
Harsyran 1	1066-04-15	1971

Totalt 2 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
21	lokaler (hyresrätt)	0
116	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 114
63	p-platser	0
41	garageplatser	0
Totalt 241 objekt		8 114

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 24 st 1 rok
- 23 st 2 rok
- 51 st 3 rok
- 18 st 4 rok

Föreningen disponerar bostadslägenhet 97 (1 rum och kök) av ovanstående som föreningslokal.

Föreningen använder för eget bruk 3 lokaler om 57 m² av ovanstående 21 lokaler, resterande 18 är mindre förråd som hyrs ut till medlemmarna.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jan Malinen	Ordförande	2023-05-31	2024-01-01
Amy Krath Carlsson	Ledamot	2022-05-11	
Paavo Paasikoski	Ledamot	2022-05-11	
Bo Blomqvist	Ledamot	2023-05-31	
Christer Andersson	Ledamot	2023-05-31	
Per Adolfsson	Ledamot	2023-05-31	
Fredrik Holster	Ledamot	2023-05-31	
Patrik Holm	Suppleant	2023-05-31	
Michaela Lindbäck	Suppleant	2023-05-31	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Amy Krath Carlsson, Paavo Paasikoski, Bo Blomqvist, Patrik Holm och Michaela Lindbäck. Jan Malinen avgick tidigare på grund av flytt från föreningen.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen. Firma tecknas två i föreningen av Bo Blomqvist, Christer Andersson och Per Adolfsson.

Revisorer har varit: Mikael Henriksson med Kristina Pedersen som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Leif Blomqvist (sammanställande), Leif Blomqvist samt Stig Carlsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31. På stämman deltog 21 medlemmar varav 17 var röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en aktuell 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 2023-08-09.

Underhåll

Större underhållsåtgärder som har utförts under året:

- 5st. skyddsrum inpekterade och besiktade.
- 6st. laddpunkter installerade (elbilladdare)
- 4st. motorvärmare uttag installerade.

1 dörröppnare installerad (port 60).
Underhåll av större delen av trädgården.
Inköp av lekutrustning på lilla gården.(färdigställs under våren 2024).

Föreningen har en 50-årig underhållsplan vilken vi reviderar varje år.
Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Större planerade underhållsåtgärder enligt föreningens underhållsplan är fortsatt.

Upprustning lekplatser.
Målning av träpanel.
Byte tvättmaskin och torktumlare om behovet uppkommer.
Måla vindskivor uteplatser.
Byta delar av utemöblemanget.
Brandsyn fastighet och garage.
Översyn av asfalt.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1985	Fönsterbyte
1985	Nytt tegel på fasader
1992	Takbyte
1998-1999	Byte fläktssystem
2002	Balkongrenovering
2006	Lusthus
2008	Miljöhus
2009	Renovering föreningslokalen
2010-2011	Stambyte samt renovering badrum
2010-2011	Fiberanslutning TV/bredband/telefoni
2011	Nytt låssystem
2012	Omläggning av fjärrvärmenätet
2014	Säkerhetsdörrar samt postboxar
2014-2015	Mätning och radonsanering lägenheter
2014	Brandskyddsåtgärder
2016	Montering sparventiler
2016	Porttelefoner med taggsystem
2017	Installation kameraövervakning
2017	Ny grovtvättmaskin Tvättst. (62)
2017	Byte takfläktar
2017	Lagning tegelfasader
2017	Upprustning lekplats och utemiljö
2018	Garageportar

2018	Solenergianläggning
2018	Tvättmaskiner och torkskåp
2018	Byte armatur stolpbelysning
2018	Målning källardörrar
2018	Byte takfläktar
2018	Inklädnad av luthustak
2018	Sättning av p-platser
2019	Nya cykelrumsdörrar med taggsystem
2019	Trapphusmålning
2019	OVK
2019	Lagning och målning hussockel
2019	Taggsystem miljöhus
2019	Byte utvändigt garagebelysning till led
2020	Installerat automatisk dörröppnare cykelrum
2020	Målning miljöhus och lilla luthus
2020	Byggt in portaler 2 st
2020	Alla boende fått vattenvarnare, 115 st
2020	Byte takfläktar
2021	Bytt ytskikt på tak och plåtarbeten på tak
2021	Bytt 3 st ventilationsfläktar på taket (50, 56 och 70).
2021	Inklädnad av lilla luthustak
2021	Monterat stuprännor utanför alla balkongsektioner
2022	Relining av alla liggande avloppsrör i fastigheten.
2022	Bytt avloppsrör och dagvattenrör mellan Frösängsvägen 72 och Kustbostäder (Björkvägen).
2022	Installerat dörrautomatik på Miljöhuset.
2022	Monterat en ny lyktstolpe på parkeringen.
2022	lordningställt ett övernattningsrum för uthyrning till föreningens medlemmar.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland AB	Ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel
Oxelö Energi	Elavtal, el och nät, fjärrvärme, vatten och renhållning
Stena Recycling	Återvinning
Tele2	Bredband, tv och IP telefoni
Protector	Fastighetsförsäkringar
Certego	Porttelefoni
Securitas	Bevakning
Energiengagemang	Solceller
Garageportexperter	Garageportar
Dafo	Brandskyddsutrustning och hjärtstartare

Som vicevärd har Per Adolfson fungerat.

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

- Översyn av samtliga tvättstugor.
- Se över elförsörjningen till garagen samt P-platser.
- Asfaltering
- Fönsterbesiktning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 144 och under året har det tillkommit 5 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 143.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021*	2020	2019
Sparande, kr/kvm	188	196	195	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 686	1 791	1 866	1 941	2 016
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 717	1 791	1 866	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	0	0
Energikostnad, kr/kvm	153	137	134	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	599	595	572	572	572
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	93	93	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	661	649	620	0	0
Nettoomsättning, tkr	5 438	5 242	5 027	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	635	555	440	787	140
Soliditet, %	40	36	35	33	30

*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.

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	707 240	0	0	707 240
Underhållsfond, kr	1 388 365	0	241 214	1 629 579
S:a bundet eget kapital, kr	2 095 605	0	241 214	2 336 819
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 024 175	555 472	-241 214	7 338 432
Årets resultat, kr	555 472	-555 472	635 214	635 214
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 579 647	0	394 000	7 973 646
S:a eget kapital, kr	9 675 252	0	635 214	10 310 465

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 265 000 kr samt ianspråktagande skett med 23 786 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	7 579 646
Årets resultat, kr	635 214
Reservation till underhållsfond, kr	-265 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	23 786
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 973 646

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	7 973 646

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 438 288	5 241 854
Övriga rörelseintäkter	3	22 488	23 832
Summa rörelseintäkter		5 460 776	5 265 686
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 110 079	-2 934 070
Övriga externa kostnader	5	-258 074	-277 321
Underhåll enligt plan	6	-23 786	-140 280
Personalkostnader och arvoden	7	-225 179	-219 995
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-897 460	-890 696
Summa rörelsekostnader		-4 514 578	-4 462 362
Rörelseresultat		946 198	803 324
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		211	5 779
Räntekostnader och liknande resultatposter		-311 195	-253 631
Summa finansiella poster		-310 984	-247 852
Resultat efter finansiella poster		635 214	555 472
Årets resultat		635 214	555 472

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	23 082 521	23 878 509
Summa materiella anläggningstillgångar		23 082 521	23 878 509
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	600	600
Summa finansiella anläggningstillgångar		600	600
Summa anläggningstillgångar		23 083 121	23 879 109
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	1 228
Övriga fordringar		17 060	4 942
Avräkningskonto HSB Södermanland		2 758 163	2 640 750
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	209 191	205 048
Summa kortfristiga fordringar		2 984 414	2 851 968
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	2 000	2 000
Summa kassa och bank		2 000	2 000
Summa omsättningstillgångar		2 986 414	2 853 968
SUMMA TILLGÅNGAR		26 069 535	26 733 077

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		707 240	707 240
Fond för yttre underhåll		1 629 579	1 388 365
Summa bundet eget kapital		2 336 819	2 095 605
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 338 432	7 024 175
Årets resultat		635 214	555 472
Summa fritt eget kapital		7 973 646	7 579 647
Summa eget kapital		10 310 465	9 675 252
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	11 437 066	13 643 628
Summa långfristiga skulder		11 437 066	13 643 628
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	2 491 553	891 959
Leverantörsskulder		157 396	725 861
Aktuella skatteskulder		33 784	33 784
Övriga skulder	15	905 119	1 091 987
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	734 152	670 606
Summa kortfristiga skulder		4 322 004	3 414 197
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 069 535	26 733 077

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		635 214	555 472
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		897 460	890 696
Resultat efter finansiella poster		1 532 674	1 446 168
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		1 228	-138
Förändring av kortfristiga fordringar		-16 261	-27 517
Förändring av leverantörsskulder		-568 465	390 502
Förändring av kortfristiga skulder		-123 323	57 956
Kassaflöde från den löpande verksamheten		825 853	1 866 971
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-101 472	-2 741 313
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-101 472	-2 741 313
Finansieringsverksamheten			
Ökning/minskning av skulder till kreditinstitut		-606 968	-606 952
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-606 968	-606 952
Årets kassaflöde		117 413	-1 481 294
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 642 750	4 124 044
Likvida medel vid årets slut		2 760 163	2 642 750

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 38 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,95 %.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20 % av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

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 7 210 678 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Årsavgifter	4 825 200	4 825 200
Avgiftsbortfall	-27 072	-27 072
Hyrer	305 358	238 908
Hysesbortfall	-16 058	-12 658
Intäkter konsumtionsavgift	37 383	62 836
Avsättning inre fond	0	-164 005
Andrahandsuthyrningar	313 478	318 644
Summa nettoomsättning	5 438 289	5 241 853

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Ersättning från försäkringsbolag	0	23 832
Övriga ersättningar och intäkter	22 488	0
Summa övriga rörelseintäkter	22 488	23 832

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	1 744	3 703
Löpande underhåll	257 332	346 647
Elavgifter	178 152	102 636
Uppvärmningsavgifter	721 465	663 414
Vatten och avlopp	363 062	346 227
Sophämtning	176 524	170 262
Försäkringar	155 548	141 407
Kabel-TV/bredband	51 579	48 659
Fastighetsskötsel	1 022 078	942 974
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	177 133	195 110
Övriga kostnader	5 462	25 863
Kundbonus	0	-52 832
Summa driftskostnader	3 110 079	2 934 070

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Konstaterade förluster	20	0
Revisionsarvoden	14 375	11 200
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	171 208	162 392
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	5 875	0
Övriga förvaltningskostnader	800	800
Konsultarvoden	0	6 726
Medlemsavgift HSB	33 000	33 000
Möteskostnader	3 591	10 978
Fritidsverksamhet	0	807
Överlåtelseavgift	8 873	16 817
Pantförskrivningsavgift	4 116	8 667
Representation, avdragsgill	345	530
Kreditupplysning	1 789	1 890
Kontorsmaterial och trycksaker	3 802	12 174
Telefon	4 751	4 077
Mobiltelefon	5 432	5 432
Datakommunikation	0	1 456
Inkassokostnader	97	375
Summa övriga externa kostnader	258 074	277 321

Not 6 Underhåll enligt plan

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Underhåll enligt plan	23 786	140 280
Summa underhåll enligt plan	23 786	140 280

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Arvode styrelse	70 670	69 106
Arvode vicevärd	96 000	96 000
Arvode föreningsvald revisor	4 500	4 500
Övriga arvoden	1 500	0
Kostnadsersättningar	0	1 464
Sociala avgifter	48 309	47 187
Övriga personalkostnader	4 200	1 738
Summa personalkostnader och arvoden	225 179	219 995

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2061.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1964.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	40 616 175	37 874 862
Ingående anskaffningsvärde mark	283 920	283 920
Årets investeringar	101 473	2 741 313
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 001 568	40 900 095
Ingående avskrivningar	-17 021 586	-16 130 890
Årets avskrivningar	-897 460	-890 696
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 919 046	-17 021 586
Utgående redovisat värde	23 082 522	23 878 509
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	43 000 000	43 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 470 000	1 470 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	13 000 000	13 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 241 000	1 241 000
Totalt taxeringsvärde	58 711 000	58 711 000

Fastighetsbeteckning: Konvaljen 4 och Harsyran 1

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB 600 kronor, föregående år 600 kronor.

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	209 191	205 048
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	209 191	205 048

Not 11 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Kassa	2 000	2 000
Summa kassa och bank	2 000	2 000

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	4,83	2024-04-30	186 725	248 961
Stadshypotek	1,63	2024-12-30	607 200	625 600
Stadshypotek	4,48	2024-12-30	1 258 560	1 291 680
Stadshypotek	4,65	2027-03-01	98 266	131 962
Stadshypotek	1,25	2026-04-30	238 618	304 702
Stadshypotek	1,12	2026-06-30	2 295 320	2 365 944
Stadshypotek	1,07	2025-06-30	1 495 800	1 560 600
Stadshypotek	1,42	2025-04-30	2 960 000	3 040 000
Stadshypotek	4,18	2026-09-01	1 253 000	1 281 000
Stadshypotek	1,12	2023-10-30	0	54 144
Stadshypotek	2,59	2026-04-30	2 960 000	3 040 000
Stadshypotek	1,61	2025-01-30	575 130	590 994
			13 928 619	14 535 587
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-1 938 729	-285 007
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-552 824	-606 925
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			11 437 066	13 643 655

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	1 952 386
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	11 423 409

Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	19 927 700	19 927 700
Summa ställda säkerheter	19 927 700	19 927 700

Not 14 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)	2 491 553	891 959
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	2 491 553	891 959

Not 15 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Redovisningskonto för moms	0	15 802
Personalens källskatt	11 967	12 772
Lagstadgade sociala avgifter	9 971	10 419
Övriga kortfristiga skulder	1 341	1 341
Medlemmars reparationsfond/inre fond	872 501	1 051 654
Utgående moms 25%	9 339	0
Summa övriga kortfristiga skulder	905 119	1 091 988

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	20 596	20 125
Förutbetalda hyror och avgifter	439 804	447 705
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	273 751	202 776
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	734 151	670 606

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

Bo Blomqvist

Christer Andersson

Amy Krath Karlsson

Per Lundholm Adolfsson

Paavo Paasikoski

Fredrik Holster

Vår revisionsberättelse har lämnats

Mikael Henriksson

Ola Trané

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Konvaljen i Oxelösund, org.nr. 719000-2001

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Konvaljen i Oxelösund 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. 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 Bostadsrättsförening Konvaljen i Oxelösund 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 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 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

Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mikael Henriksson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

BO BLOMQVIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 15:08:49



FREDRIK HOLSTER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 15:20:01



PAAVO PAASIKOSKI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 10:02:33



AMY KRATH CARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 19:08:22



CHRISTER ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 17:17:43



PER ADOLFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 15:13:54



MIKAEL HENRIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 08:24:07



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 05:46:45



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

MIKAEL HENRIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 08:17:37



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 05:49:00



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.