



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Oxenstierna i Västerås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Oxenstierna i Västerås med säte i VÄSTERÅS org.nr. 778000-3450 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Västerås kommun.

På fastigheten finns 8 bostadshus med tillsammans 24 trapphus på adresserna Axel Oxenstiernas gata 2-24 och 26-48. Det finns även en föreningslokal/servicehus med adress Axel Oxenstiernas gata 6 A.

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Oxenstierna 2	1964-01-01	1970-1971
Oxenstierna 3	1964-01-01	1970-1971

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
167	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11778
84	garageplatser	1534
60	p-platser	7
38	p-platser motorvärmare	0
18	p-platser laddstolpar	0
11	gästparkeringar, 2 handikappsplatser	0
1	Övriga lokaler (bla samlingslokal)	100
Totalt 379 objekt		13419

Föreningens lägenheter fördelas på: 48 st 2 rok, 119 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Willy Lundkvist	Ordförande
Marcus Ekendahl	Sekreterare / Ledamot / HSB
Rusmir Rebronja	Ledamot
Selajdin Daka	Ledamot
Arton Merovci	Ledamot
Zineta Kadic	Ledamot
Monir Ahmad	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Willy Lundkvist, Monir Ahmad och Rusmir Rebronja.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Willy Lundkvist, Zineta Kadic och Arton Merovci.

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

Valberedning har varit: Willy Lundkvist (sammankallande), tillsammans med övriga styrelsen valda vid föreningsstämman.

Till ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma valdes Monir Ahmad.

Föreningen har förvaltartjänst från HSB Förvaltning i Mälardalarna, under året har Marcus Ekendahl innehaft tjänsten.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

Extra stämma hölls 2023-11-15 med 13 röstberättigade medlemmar. Ärendet som beslutades var första beslut om nya stadgar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +7%.

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

Årsavgiften avser varmhyra. Enhetsmätning el debiteras separat. Fn är elpriset 2 kr/kwh exkl moms.

Föreningens lån uppgår på bokslutsdatum till 54 892 708 kr och har amorterat 605 928 kr under 2023. Under 2024 har föreningen 2 lån som ska villkorändras vilket kommer medföra högre räntekostnader utifrån det ränteläge som är nu.

Föreningens budget för 2024 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder.

Styrelsen arbetar aktivt för att optimera föreningens ekonomi.

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. Överföring till yttre fond sker enligt fonderingsbehovet på 30 år, 2023 års fonderingsbehov uppgår till 885 000 kr.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-23.

Under året har diverse underhåll och reparationer utförts såsom t.ex. montering av akustikplattor i samlingslokalen, byte av belysning i tvättstuga och förbättrat ventilationen i miljöhus.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1996	Stamreovering
2006	Tilläggsisolering tak
2008	IMD el
2012	Fönsterbyte
2013	Byte ventilationsfläktar
2016-2017	Porttelefon, tvättbokning
2018	Säkerhetsdörrar inkl lås
2021	Panelbyte samt målning garage
2021	Upprustning balkonger nya balkongräcken
2021	Byte termostater ca 900 st
2021	Spolning avloppsledningar
2022	Laddstolpar 18 st
2023	Treårigt avtal med Nomor för 18 st. Goodnature kolsyrefällor för gnagare.
2023	Monterat staket mellan Lisjön och Oxenstiernan, för att få stopp på trafik genom lekplatsen.

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

Målning av fritidslokal.

Omplantering av buskar vid gavlar.

Inspektion och ev. omläggning av takpapp.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 21 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 201 och under året har det tillkommit 19 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 201, varav HSB Mälardalarna utgör en.

Styrelsemedlemmarna har bland annat deltagit i Juridikutbildning anordnad av HSB Mälardalarna, verksamhetsträff, styrelse/fastighetsmässor, informationsmöte om nya stadgar samt ägarträff med HSB Mälardalarna.

Medlemmarna har under året fått 5 st informationsblad.

Föreningens e-post är exp.oxenstiernan@gmail.com

HSB Mälardalarna innehar det ekonomiska administrationsavtalet. Alla medlemmar har inloggning på Mitt HSB, www.hsb.se/malardalarna, där man bland annat har information om sin egna lägenhet, avier samt gemensamma dokument för föreningen.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023*	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	202	132	160	155	120
Skuldsättning, kr/kvm	4 093	4 138	4 183	3 928	3 964
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 661	4 712	4 764	4 473	4 514
Räntekänslighet, %	6	7	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	215	202	193	183	187
Årsavgifter, kr/kvm	793	689	676	663	650
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	90	90	89	89
Totala intäkter, kr/kvm	761	670	662	650	643
Nettoomsättning, tkr	9 927	8 980	8 878	8 723	8 627
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 605	398	-803	940	539
Soliditet, %	11	9	8	10	8

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. From 2023 inkluderas även tillägg såsom IMD el 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
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	230 500	0	0	230 500
Underhållsfond, kr	0	0	500 642	500 642
S:a bundet eget kapital, kr	230 500	0	500 642	731 142
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 892 156	397 819	-500 642	4 789 332
Årets resultat, kr	397 819	-397 819	1 605 423	1 605 423
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 289 975	0	1 104 781	6 394 755
S:a eget kapital, kr	5 520 475	0	1 605 423	7 125 897

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 885 000 kr samt ianspråktagande skett med 384 358 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	5 289 974
Årets resultat, kr	1 605 423
Reservation till underhållsfond, kr	-885 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	384 358
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 394 755

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	6 394 755
------------------------------------	------------------

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
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	9 927 445	8 980 142
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	275 465	0
Summa rörelseintäkter		10 202 910	8 980 142
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 762 886	-6 183 236
Planerat underhåll	Not 5	-384 358	-827 759
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-132 110	-143 921
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-717 020	-730 080
Summa rörelsekostnader		-7 996 373	-7 884 996
Rörelseresultat		2 206 537	1 095 146
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	100 661	9 368
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-701 775	-706 695
Summa finansiella poster		-601 114	-697 327
Årets resultat		1 605 423	397 819
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-885 000	-530 000
Disposition underhållsfond		384 358	646 835
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-500 642	116 835
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		1 104 781	514 654

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	24 991 527	25 640 514
Mark	Not 11	32 322 025	32 322 025
Markanläggningar	Not 12	133 141	143 383
Inventarier	Not 13	403 490	461 281
		<u>57 850 183</u>	<u>58 567 203</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>57 850 183</u>	<u>58 567 203</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14	36 590	18 630
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		5 109 356	3 533 391
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	295 968	117 382
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		609 739	461 054
Kassa och bank	Not 16	59 527	44 933
Summa omsättningstillgångar		<u>6 111 180</u>	<u>4 175 390</u>
Summa tillgångar		<u>63 961 363</u>	<u>62 742 593</u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		230 500	230 500
Underhållsfond		500 643	0
		<u>731 143</u>	<u>230 500</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 789 331	4 892 156
Årets resultat		1 605 423	397 819
		<u>6 394 755</u>	<u>5 289 974</u>
Summa eget kapital		<u>7 125 898</u>	<u>5 520 474</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	<u>36 386 155</u>	<u>46 995 658</u>
		36 386 155	46 995 658
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	18 506 553	8 502 978
Leverantörsskulder		395 012	316 245
Aktuell skatteskuld		18 411	6 721
Fond för inre underhåll		101 258	101 258
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	94 142	93 419
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	<u>1 333 935</u>	<u>1 205 840</u>
		20 449 310	10 226 461
Summa skulder		<u>56 835 465</u>	<u>57 222 119</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>63 961 363</u>	<u>62 742 593</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 605 423	397 819
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	717 020	730 080
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 322 443	1 127 899
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-345 232	195 670
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	219 275	-223 751
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 196 486	1 099 817
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-153 625
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-153 625
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-605 928	-605 928
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-605 928	-605 928
Årets kassaflöde	1 590 558	340 264
Likvida medel vid årets början	3 578 324	3 238 060
Likvida medel vid årets slut	5 168 883	3 578 324

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,6%
Markanläggningar 6,7%
Inventarier 10 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattnings sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 2 571 483 kr. (2 571 483 kr)

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	8 688 976	8 120 900
Hyror, garage & parkeringar	480 610	483 225
Övriga avgifter, IMD el	646 652	327 668
Övriga intäkter	118 835	59 636
Bruttoomsättning	<u>9 935 073</u>	<u>8 991 429</u>
Hysesrabatter och övriga avdrag	-373	-407
Hysesbortfall	-7 255	-10 880
	<u>9 927 445</u>	<u>8 980 142</u>
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning	13 020	0
Elstöd	262 445	0
	<u>275 465</u>	<u>0</u>
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetskötsel, serviceavtal mm	1 347 988	1 268 600
Reparationer	442 947	287 045
El	889 951	757 853
Uppvärmning	1 500 269	1 421 506
Vatten	498 993	528 263
Sophämtning	383 155	375 076
Övriga avgifter	471 415	434 183
Förvaltningskostnader	790 423	685 810
Fastighetsavgift	314 553	302 863
Övriga driftskostnader	123 191	122 036
	<u>6 762 886</u>	<u>6 183 236</u>
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll markytor	206 655	8 122
Underhåll enligt plan	177 703	819 636
	<u>384 358</u>	<u>827 759</u>
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	96 287	107 991
Revisorsarvode	8 755	8 755
Löner och andra ersättningar	4 800	6 050
Sociala kostnader	22 268	21 125
	<u>132 110</u>	<u>143 921</u>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	648 987	662 046
Markanläggningar	10 242	10 242
Inventarier	57 791	57 792
	<u>717 020</u>	<u>730 080</u>
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	96 215	9 287
Ränteintäkter skattekonto	4 324	44
Övriga finansiella intäkter	122	37
	<u>100 661</u>	<u>9 368</u>
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	701 415	706 307
Övriga finansiella kostnader	360	388
	<u>701 775</u>	<u>706 695</u>



Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	40 824 506	40 824 506
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 824 506	40 824 506
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 183 991	-14 521 945
Årets avskrivningar	-648 987	-662 046
Utgående avskrivningar	-15 832 978	-15 183 991
Bokfört värde	24 991 528	25 640 515
Taxeringsvärde för Oxenstierna 2 och 3 i Västerås. Värdeår 1970.		
Byggnad - bostäder hyreshus	71 000 000	71 000 000
Byggnad - lokaler	1 536 000	1 536 000
	72 536 000	72 536 000
Mark - bostäder hyreshus	23 400 000	23 400 000
Mark - lokaler	3 383 000	3 383 000
	26 783 000	26 783 000
Taxeringsvärde totalt	99 319 000	99 319 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	32 322 025	32 322 025
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 322 025	32 322 025
Bokfört värde	32 322 025	32 322 025
Not 12 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	153 625	0
Årets investeringar	0	153 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	153 625	153 625
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 242	0
Årets avskrivningar	-10 242	-10 242
Utgående avskrivningar	-20 484	-10 242
Bokfört värde	133 141	143 383
Not 13 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	833 625	833 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	833 625	833 625
Ingående avskrivningar	-372 344	-314 552
Årets avskrivningar	-57 791	-57 792
Utgående avskrivningar	-430 135	-372 344
Bokfört värde	403 490	461 281

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
Not 14 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		36 590	18 630		
		36 590	18 630		
Not 15 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		295 968	40 569		
Övriga fordringar		0	76 813		
		295 968	117 382		
Not 16 Kassa och bank					
Bankkonto		59 527	44 933		
		59 527	44 933		
Not 17 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	230 500	0	4 892 156	397 819	
Omföring av årets resultat enligt årstämma			397 819	-397 819	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-384 358	384 358		
Avsätn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		885 000	-885 000		
Årets resultat				1 605 423	
Belopp vid årets slut	230 500	500 642	4 789 332	1 605 423	
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Danske Bank	12930173734	1,60%	2024-09-30	15 302 125	161 500
Danske Bank	13020120268	0,69%	2025-09-30	15 302 125	161 500
Stadshypotek AB	227142	0,86%	2024-10-30	2 820 000	60 000
Stadshypotek AB	228233	0,99%	2025-03-01	2 469 924	62 928
Stadshypotek AB	229185	1,26%	2026-06-01	1 566 892	30 000
Stadshypotek AB	229186	1,26%	2026-06-01	2 283 108	30 000
Stadshypotek AB	231337	1,46%	2026-01-30	5 000 000	0
Stadshypotek AB	232478	2,74%	2027-04-30	2 251 484	60 000
Stadshypotek AB	236205	4,26%	2028-06-30	1 780 000	40 000
Stadshypotek AB	237730	3,25%	2028-12-30	6 117 050	0
				54 892 708	605 928
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				36 386 155	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					51 863 068
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				57 407 600	57 407 600
<i>varav frigjorda</i>				0	0
Summa ställda säkerheter				57 407 600	57 407 600
Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				605 928	605 928
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				17 900 625	7 897 050
				18 506 553	8 502 978
Not 20 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				22 268	20 231
Källskatt				33 468	34 782
Mervärdesskatt				0	0

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Ovriga kortfristiga skulder	38 406	38 406
	94 142	93 419
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	845 827	780 500
Upplupna räntekostnader	24 321	24 070
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	463 787	401 270
	1 333 935	1 205 840

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Västerås, 2024

Digitalt signerad av:

Willy Lundqvist	Marcus Ekendahl	Monir Ahmad
Selajdin Daka	Arton Merovci	Rusmir Rebonja
Zineta Kadic		

Vår revisionsberättelse har lämnats, 2024

Väinö Juopperi	Joakim Mattsson
Av stämman vald revisor	Borevision AB
	Av HSB utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Oxenstierna i Västerås, org.nr. 778000-3450

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Oxenstierna i Västerås 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 revisionssed 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Oxenstierna i Västerås 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 revisionsssed 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 fortlopande 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.

Västerås

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Väinö Juopperi
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB brf Oxenstierna i Västerås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

WILLY LUNDKVIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-02-18 kl. 17:29:08



MONIR AHMAD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 14:34:47



SELAJDIN DAKA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 18:38:19



MARCUS EKENDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-16 kl. 09:40:14



ARTON MEROVCI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-18 kl. 18:56:52



RUSMIR REBRONJA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-18 kl. 18:05:33



ZINETA KADIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-16 kl. 12:38:01



VÄINÖ JUOPPERI

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 19:47:56



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 11:29:50



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Oxenstierna i Västerås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

VÄINÖ JUOPPERI

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 19:51:51



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 11:29:39





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Oxenstierna i Västerås



200
KR/KVM
SPARANDE



4093
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



6%
RÄNTEKÄNSLIGHET



215
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



793
KR/KVM
ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 200 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 4093 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 6%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 215 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 793 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan) med de tillägg såsom IMD el	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

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.