



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Danvik i Oxelösund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Danvik i Oxelösund med säte i Oxelösund org.nr. 716401-9270 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 1976. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten Korpen 1 i Oxelösunds kommun med adress Sjöbackestigen 1-50.

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Korpen 1	1976-09-17	1977 och 1978

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
50	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5380
50	garageplatser med förråd	0
50	parkeringsplatser	0
1	Kabel TV anläggning	0
Totalt 151 objekt		5380

Föreningens lägenheter fördelas på:

12 st 3 rum och kök

30 st 4 rum och kök

8 st 5 rum och kök

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Oxelösund Korpen GA:2	G:A		0 / 0	Centralantenn, lekplats
Oxelösund Korpen GA:1	G:A		0 / 0	Huvudledning vatten samt spill, regnvatten

Totalt 2 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Anette Ivarsson	Ordförande	2023-05-23
Kay Lantz	Ledamot	2022-05-19
Marie Sundin	Ledamot	2023-05-23
Claes Borrman	Ledamot	2023-05-23
Jenny Fornstedt	Ledamot	2022-05-19
Kristina Nilsson	HSB Ledamot	2023-05-23

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kay Lantz och Jenny Fornstedt.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kay Lantz, Marie Mardla Sundin, Anette Ivarsson och Jenny Fornstedt.

Revisorer har varit: Magnus Edsäter vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Robert Söderström (sammankallande) och Ellinor Andersson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23. På stämman deltog 31 stycken varav 21 röstberättigade medlemmar. Extra stämma avhölls 2023-09-28 för ett första beslut att anta nya stadgar. På extra stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4%.

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 2023-08-15.

Årets utförda underhåll

Målning av tre garagelängor. Skogsvård/trädfällning pågår kontinuerligt efter behov för att skydda husen. Slyrensning pågår ständigt.

Spolning avlopp pågår kontinuerligt efter felanmälan.

- Målning av fasader blev färdigt 2022. Även mycket trä är bytt på husen.

- Lekplatsen blev färdig våren 2022. Under 2023 har den besiktigats, vilket ska göras en gång per år.

- Vi har investerat i 6 laddstolpar till föreningen, som togs i bruk våren 2023. En ansökan för bidrag om 50% skickades in till Naturvårdsverket och beviljades.

- Nya postboxar sattes upp under våren, då Post Nord ändrade sina körturer och inte längre kör hela Sjöbackestigen.

Övrig föreningsinformation

Städdagar anordnas varje höst och vår, trevligt för gemenskapen efteråt samlas alla för att grilla. Gräsplanen för bollspel är populär. Vi erbjuder våra medlemmar Tele 2 kabel-TV. Avgiften ingår i föreningens årsavgift. Digitalbox behövs inte. Tele 2 erbjuder bredband, IP-telefoni och ett brett utbud av TV-kanaler.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen ansökte om ett nytt lån om 1 Mkr som betalades ut i januari 2023.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2009	Byte av fönster och altandörrar
2011	Staket till fotbollsplan
Vid behov	Luftvärmepumpar, byts löpande varje år
Vid behov	Radiatorer, byts löpande varje år
2012	Byte tak på förråd
2012	Stolparmaturer på gång- & cykelväg
2014	Reparation garagelängor
2014	Byte trallgolv balkonger
2015	Rensning frånluftskanal
2016	Tilläggsisolering vindar
2020	Målning tak tre garagelängor
2021	Målning av fasader nedre gatan
2022	Målning fasader och byte delar av fasader övre gatan
2022	Ny lekplats
2023	Laddstolpar 6 stycken
2023	Nya postboxar
2023	Underhållsmålning av garage

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

HSB Södermanland - Ekonomisk förvaltning

Bixia - Elavtal

Oxelö Energi - Elnät, vatten och renhållning

Tele 2 - Kabel-TV

Länsförsäkringar - Fastighetsförsäkringar

Snöröjning och sandning sköttes av en privatperson fram till vårvintern 2023. Sedan hösten 2023 utförs detta av Entreprenad Jord & Skog AB.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av föreningens medlemmar.

Vicevärd för föreningen har varit styrelsens medlemmar.

Föreningen planerar följande åtgärder under det närmaste året:

- 2024 besiktning av tak på bostäderna.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 72 och under året har det tillkommit 4 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 70.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	165	183	141	161	203
Skuldsättning, kr/kvm	1 956	1 798	1 825	1 852	1 879
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 956	1 798	1 825	1 852	1 879
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	14	11	10	9	9
Årsavgifter, kr/kvm	483	464	441	441	441
Årsavgifter/totala intäkter, %	106	107	106	106	107
Totala intäkter, kr/kvm	458	435	417	415	414
Nettoomsättning, tkr	2 448	2 338	2 246	2 233	2 228
Resultat efter finansiella poster, tkr	256	503	238	289	709
Soliditet, %	35	34	33	32	31

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 807 600	0	0	1 807 600
Underhållsfond, kr	2 250 364	0	269 720	2 520 084
S:a bundet eget kapital, kr	4 057 964	0	269 720	4 327 684
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 419 156	502 641	-269 720	1 652 078
Årets resultat, kr	502 641	-502 641	256 445	256 445
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 921 797	0	-13 275	1 908 523
S:a eget kapital, kr	5 979 761	0	256 445	6 236 207

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 354 000 kr samt ianspråktagande skett med 84 280 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	1 921 798
Årets resultat, kr	256 445
Reservation till underhållsfond, kr	-354 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	84 280
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 908 523

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 908 523
------------------------------------	------------------

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	2 447 649	2 337 928
Övriga rörelseintäkter	3	16 987	0
Summa rörelseintäkter		2 464 636	2 337 928
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 023 497	-888 778
Övriga externa kostnader	5	-131 516	-125 979
Underhåll enligt plan	6	-84 280	-102 364
Personalkostnader och arvoden	7	-156 109	-141 404
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-547 350	-378 122
Övriga rörelsekostnader		0	-36 196
Summa rörelsekostnader		-1 942 752	-1 672 843
Rörelseresultat		521 884	665 085
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	2 979
Räntekostnader och liknande resultatposter		-265 439	-165 423
Summa finansiella poster		-265 439	-162 444
Resultat efter finansiella poster		256 445	502 641
Årets resultat		256 445	502 641

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	16 454 361	16 909 373
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	10	50 345	0
Summa materiella anläggningstillgångar		16 504 706	16 909 373
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		16 505 206	16 909 873
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		24 758	2 223
Avräkningskonto HSB Södermanland		1 347 034	346 474
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	174 260	142 607
Summa kortfristiga fordringar		1 546 052	491 304
Summa omsättningstillgångar		1 546 052	491 304
SUMMA TILLGÅNGAR		18 051 258	17 401 177

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 807 600	1 807 600
Fond för yttre underhåll		2 520 084	2 250 364
Summa bundet eget kapital		4 327 684	4 057 964
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 652 078	1 419 156
Årets resultat		256 445	502 641
Summa fritt eget kapital		1 908 523	1 921 797
Summa eget kapital		6 236 207	5 979 761
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	6 456 259	7 122 729
Summa långfristiga skulder		6 456 259	7 122 729
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	15	4 066 470	2 549 413
Leverantörsskulder		194 942	575 614
Aktuella skatteskulder		105 351	240 681
Övriga skulder	16	733 168	684 148
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	258 861	248 831
Summa kortfristiga skulder		5 358 792	4 298 687
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 051 258	17 401 177

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		256 445	502 641
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		547 350	414 318
Resultat efter finansiella poster		803 795	916 959
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	1 190
Förändring av kortfristiga fordringar		-54 188	163 270
Förändring av leverantörsskulder		-380 672	337 472
Förändring av kortfristiga skulder		-76 280	167 713
Kassaflöde från den löpande verksamheten		292 655	1 586 604
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-142 682	-3 317 047
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-142 682	-3 317 047
Finansieringsverksamheten			
Ökning/minskning av skulder till kreditinstitut		850 587	-147 562
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		850 587	-147 562
Årets kassaflöde		1 000 560	-1 878 005
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		346 474	2 224 479
Likvida medel vid årets slut		1 347 034	346 474

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 55 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,12 %.

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 11 663 281 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Årsavgifter	2 593 824	2 494 128
Hyror	600	600
Intäkter konsumtionsavgift	8 357	1 700
Övriga intäkter	9 868	6 500
Avsättning inre fond	-164 999	-164 999
Summa nettoomsättning	2 447 650	2 337 929

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Återbäring Länsförsäkringar (2022).	16 987	0
Summa övriga rörelseintäkter	16 987	0

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	15 212	3 357
Löpande underhåll	103 785	37 686
Elavgifter	70 329	52 629
Vatten och avlopp	6 702	5 376
Sophämtning	165 619	165 062
Försäkringar	142 607	134 536
Kabel-TV/bredband	36 550	78 634
Fastighetsskötsel	73 803	13 453
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	405 460	405 460
Övriga kostnader	3 431	4 673
Kundbonus	0	-12 088
Summa driftskostnader	1 023 498	888 778

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Revisionsarvoden	14 375	10 925
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	73 816	70 016
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	0	3 125
Övriga förvaltningskostnader	800	0
Konsultarvoden	8 203	11 625
Medlemsavgift HSB	16 500	16 500
Möteskostnader	4 466	4 866
Fritidsverksamhet	1 596	0
Överlåtelseavgift	6 563	2 380
Pantförskrivningsavgift	3 150	4 336
Representation, avdragsgill	500	0
Kreditupplysning	146	0
Kontorsmaterial och trycksaker	467	1 709
Datakommunikation	458	0
Inkassokostnader	477	497
Summa övriga externa kostnader	131 517	125 979

Not 6 Underhåll enligt plan

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Underhåll enligt plan	84 280	102 364
Summa underhåll enligt plan	84 280	102 364

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Löner övriga	10 585	5 775
Arvode styrelse	73 171	69 124
Arvode vicevärd	5 400	0
Arvode föreningsvald revisor	2 000	2 000
Övriga arvoden	34 350	39 625
Sociala avgifter	27 853	24 880
Övriga personalkostnader	2 750	0
Summa personalkostnader och arvoden	156 109	141 404

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2077.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1978.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	25 332 181	20 405 664
Ingående anskaffningsvärde mark	1 116 187	1 116 187
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	293 750	
Försäljningar/utrangeringar		-213 389
Årets investering markanläggningar	83 453	
Årets Aktivering		5 433 656
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 825 571	26 742 118
Ingående avskrivningar	-9 832 745	-9 631 815
Försäljningar/utrangeringar		177 192
Årets avskrivningar	-538 466	-378 122
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 371 211	-9 832 745
Utgående redovisat värde	16 454 360	16 909 373
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	38 928 000	38 928 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler		
Taxeringsvärde mark - bostäder	15 100 000	15 100 000
Totalt taxeringsvärde	54 028 000	54 028 000

Fastighetsbeteckning: Korpen 1.

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	60 904	60 904
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 904	60 904
Ingående avskrivningar enligt plan	-60 904	-60 904
Utgående ackumulerade avskrivningar	-60 904	-60 904
Utgående redovisat värde	0	0

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Årets investeringar	59 229	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 229	0
Årets avskrivningar	-8 884	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 884	0
Utgående redovisat värde	50 345	0

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB 500 kronor, föregående år 500 kronor.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	174 260	142 607
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	174 260	142 607

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SBAB	4,42	2027-05-19	2 400 000	2 420 000
SBAB	1,84	2024-01-12	2 941 270	2 965 483
SBAB	1,41	2026-09-25	4 181 459	4 286 659
SBAB	4,48	2024-01-03	1 000 000	0
			10 522 729	9 672 142
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-3 915 053	-2 400 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-151 417	-149 413
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			6 456 259	7 122 729

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	629 274
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	9 742 038

Not 14 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Andra ställda säkerheter	14 295 500	14 295 500
Summa ställda säkerheter	14 295 500	14 295 500

Not 15 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)	4 066 470	2 549 413
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	4 066 470	2 549 413

Not 16 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	12 205	10 125
Lagstadgade sociala avgifter	11 283	8 769
Medlemmars reparationsfond/inre fond	709 680	665 254
Summa övriga kortfristiga skulder	733 168	684 148
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll		
Belopp vid årets ingång	665 254	637 891
Uttag under året	-120 573	-137 636
Avsättning	164 999	164 999
Utgående värde	709 680	665 254

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	0	1 549
Förutbetalda hyror och avgifter	196 622	208 836
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	62 238	38 445
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	258 860	248 830

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

Anette Ivarsson

Kay Lantz

Marie Sundin

Claes Borrman

Jenny Fornstedt

Kristina Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Magnus Edsäter
Revisor
Vald av föreningen.

Ola Trané
Revisor
Av HSB Riksförbund utsedd revisor.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Danvik i Oxelösund, org.nr. 716401-9270

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Danvik 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 Danvik 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 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 revisionsssed 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 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

Magnus Edsäter
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

ANETTE IVARSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 10:32:13



MARIE MARDLA SUNDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 12:04:49



KRISTINA NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 13:33:53



KAY LANTZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 16:53:48



JENNY FORNSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 13:24:45



CLAES BORRMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 09:58:59



MAGNUS EDSÄTER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 12:59:11



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-08 kl. 05:58:13



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

MAGNUS EDSÄTER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 12:57:03



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-08 kl. 05:58:49



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.