



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Utsikten i Oxelösund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Utsikten i Oxelösund med säte i Oxelösund org.nr. 719000-2043 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 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten Syrenen 16 i Oxelösund kommun med adress Thorsgatan 16 A, B och Thorsgatan 18.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Syrenen 16	1954-05-18	1957

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
53	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2954
9	lokaler (hyresrätt)	95
23	p-platser	0
Totalt 85 objekt		3049

Föreningens lägenheter fördelas på:

7 st 1 rum och kök

32 st 2 rum och kök

14 st 3 rum och kök



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Frieda Kiesewetter	Ordförande	2023-05-25	
Kurt Johansson	Ledamot	2022-06-17	
Gunnar Eriksson	Ledamot	2022-06-17	
Daniel Samuelsson	Ledamot	2023-05-25	
Andreas Bergkvist	Ledamot	2022-06-17	
Amanda Nygren	Ledamot	2023-05-25	
Anna-Lena Andersson	HSB Ledamot	2023-05-25	
Haider Almudhari	Suppleant	2023-05-25	2023-10-09

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kurt Johansson, Gunnar Eriksson och Anders Bergkvist.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gunnar Eriksson, Frieda Kiesewetter och Daniel Samuelsson.

Revisorer har varit: Anne Henriksson med Kerstin Ahlqvist som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Bertil Flisell (sammankallande) och Elsa Myrbakk, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +1%.

En förändring av årsavgiften med +2,5% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell 50 årig underhållsplan som upprättades 2020 med start 2021.

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 2023-01-01.

Årets utförda underhåll

- Elstolpar till samtliga parkeringar.
- Fläkt byte vind.

Övrig föreningsinformation

Kabel-TV och bredband genom ComHem. Informationsblad ges ut till medlemmarna tre gånger per år.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1995	Renovering kök och badrum
1995	Stambyte
2000	Fönsterbyte
2003	Bredbandsinstallation
2009-2010	Ombyggnad hiss
2012-2013	Inglasning balkonger
2014	Renovering fasad på låghuset
2015	Ommålning av trapphus Thorsgatan 18
2015	Portbyte Thorsgatan 18
2017	Elövervakning värmesystem
2019	Nya lägenhetsdörrar och lås
2022	Dränering, asfaltering
2022	Byte ventiler på samtliga element, 2 vattenpumpar och stamventiler
2023	Elstolpar till samtliga parkeringar
2023	Byte av fläkt på vind

Föreningen har avtal med nedanstående företag

HSB Södermanland - Ekonomisk förvaltning
HSB Södermanland - Fastighetsskötsel
Oxelö Energi - Elavtal, el och nät
Oxelö Energi - Fjärrvärme
Oxelö Energi - Vatten och sophämtning
ComHem - TV och bredband
Protector - Fastighetsförsäkringar
Schneider Electric - Värmeanläggning
Kone - Hisservice

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Ändamål
2024	Ledbelysning källare trapphus och vind
2025	OVK samt översyn av fläkt aggregat

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 58 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 58.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	198	157	202	244	226
Skuldsättning, kr/kvm	2 678	2 758	2 832	2 415	2 484
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 764	2 847	2 923	2 493	2 564
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	202	200	192	166	174
Årsavgifter, kr/kvm	661	654	654	654	641
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	90	90	90	90
Totala intäkter, kr/kvm	736	706	706	903	691
Nettoomsättning, tkr	2 244	2 152	2 141	2 142	2 107
Resultat efter finansiella poster, tkr	51	74	253	470	318
Soliditet, %	25	23	23	24	20

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	77 205	0	0	77 205
Upplåtelseavgifter, kr	73 570	0	0	73 570
Underhållsfond, kr	1 245 804	0	19 041	1 264 845
S:a bundet eget kapital, kr	1 396 579	0	19 041	1 415 620
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 391 269	73 725	-19 041	1 445 953
Årets resultat, kr	73 725	-73 725	51 309	51 309
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 464 994	0	32 268	1 497 262
S:a eget kapital, kr	2 861 573	0	51 309	2 912 882

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 139 000 kr samt ianspråktagande skett med 119 959 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	1 464 994
Årets resultat, kr	51 309
Reservation till underhållsfond, kr	-139 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	119 959
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 497 262

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 497 262
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 244 494	2 152 358
Summa rörelseintäkter		2 244 494	2 152 358
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 248 900	-1 123 360
Övriga externa kostnader	4	-163 109	-149 868
Underhåll enligt plan	5	-119 959	-25 000
Personalkostnader och arvoden	6	-116 699	-131 757
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-403 216	-380 253
Övriga rörelsekostnader		0	-159 246
Summa rörelsekostnader		-2 051 883	-1 969 484
Rörelseresultat		192 611	182 874
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-141 339	-109 149
Summa finansiella poster		-141 302	-109 149
Resultat efter finansiella poster		51 309	73 725
Årets resultat		51 309	73 725

Balansräkning	Not 1	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	10 642 010	10 789 166
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		10 642 010	10 789 166
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		10 642 510	10 789 666
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		61 820	23 193
Övriga fordringar		2 114	2 077
Avräkningskonto HSB Södermanland		1 131 172	1 323 572
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	89 719	82 496
Summa kortfristiga fordringar		1 284 825	1 431 338
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	2 000	2 000
Summa kassa och bank		2 000	2 000
Summa omsättningstillgångar		1 286 825	1 433 338
SUMMA TILLGÅNGAR		11 929 335	12 223 004

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		77 205	77 205
Upplåtelseavgifter		73 570	73 570
Fond för yttre underhåll		1 264 845	1 245 804
Summa bundet eget kapital		1 415 620	1 396 579
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 445 953	1 391 269
Årets resultat		51 309	73 725
Summa fritt eget kapital		1 497 262	1 464 994
Summa eget kapital		2 912 882	2 861 573
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	5 819 411	7 184 787
Summa långfristiga skulder		5 819 411	7 184 787
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	2 344 736	1 224 360
Leverantörsskulder		108 226	167 167
Aktuella skatteskulder		8 268	6 645
Övriga skulder	15	447 349	492 949
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	288 463	285 523
Summa kortfristiga skulder		3 197 042	2 176 644
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 929 335	12 223 004

KassaflödesanalysNot
1**2023-01-01**
-2023-12-31**2022-01-01**
-2022-12-31**Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

51 309

73 725

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

403 216

539 499

Resultat efter finansiella poster**454 525****613 224****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kundfordringar

-38 627

-11 023

Förändring av kortfristiga fordringar

-7 260

3 136

Förändring av leverantörsskulder

-58 941

88 491

Förändring av kortfristiga skulder

-41 037

-52 837

Kassaflöde från den löpande verksamheten**308 660****640 991****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-256 060

-669 616

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-256 060****-669 616****Finansieringsverksamheten**

Ökning/minskning av skulder till kreditinstitut

-245 000

-225 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-245 000****-225 000****Årets kassaflöde****-192 400****-253 625****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

1 325 572

1 579 198

Likvida medel vid årets slut**1 133 172****1 325 573**

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 40 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2 %.

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 1 053 609 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter	2 199 564	2 180 280
Hyrer	47 472	47 456
Hysesbortfall	-9 520	-8 520
Intäkter konsumtionsavgift	720	720
Övriga intäkter	6 257	7 482
Avsättning inre fond	0	-75 059
Summa nettoomsättning	2 244 493	2 152 359

Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	2 577	7 302
Löpande underhåll	43 380	44 848
Elavgifter	61 341	89 259
Uppvärmningsavgifter	377 460	345 359
Vatten och avlopp	177 026	176 122
Sophämtning	85 215	80 945
Försäkringar	67 570	65 668
Kabel-TV/bredband	68 191	66 145
Fastighetsskötsel	300 223	201 961
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	61 887	61 887
Övriga kostnader	4 029	0
Kundbonus	0	-16 137
Summa driftskostnader	1 248 899	1 123 359

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Revisionsarvoden	15 500	11 050
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	90 900	86 220
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	1 250	3 750
Övriga förvaltningskostnader	1 600	0
Konsultarvoden	2 813	6 753
Medlemsavgift HSB	17 250	17 250
Möteskostnader	11 559	5 105
Överlåtelseavgift	5 146	7 245
Pantförskrivningsavgift	525	1 448
Kreditupplysning	732	675
Kontorsmaterial och trycksaker	2 663	6 767
Telefon	2 976	3 156
Inkassokostnader	10 195	450
Summa övriga externa kostnader	163 109	149 869

Not 5 Underhåll enligt plan

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Underhåll enligt plan	119 959	25 000
Summa underhåll enligt plan	119 959	25 000

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Arvode styrelse	56 986	49 486
Arvode vicevärd	45 000	60 000
Arvode föreningsvald revisor	0	2 000
Övriga arvoden	0	3 000
Sociala avgifter	13 513	12 471
Övriga personalkostnader	1 200	4 800
Summa personalkostnader och arvoden	116 699	131 757

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2063.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1964.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	16 481 657	16 262 041
Ingående anskaffningsvärde mark	26 930	26 930
Ingående värde markanläggningar	2 164 970	1 767 000
Försäljningar/utrangeringar		-350 000
Årets aktivering	256 060	967 586
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 929 617	18 673 557
Ingående avskrivningar	-7 884 391	-7 694 893
Försäljningar/utrangeringar		191 355
Årets avskrivningar	-403 216	-380 853
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 287 607	-7 884 391
Utgående redovisat värde	10 642 010	10 789 166

Taxeringsvärde byggnad - bostäder	15 800 000	15 800 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	36 000	36 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	4 709 000	4 709 000
Totalt taxeringsvärde	20 545 000	20 545 000

Fastighetsbeteckning: Syrenen 16

Not 8 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	297 970
Årets aktivering		-297 970
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 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 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	89 719	82 496
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	89 719	82 496

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	0,99	2024-03-30	1 530 594	1 590 594
Stadshypotek	1,04	2024-01-30	669 142	689 142
Stadshypotek	1,28	2025-01-30	2 045 051	2 105 051
Stadshypotek	4,19	2025-09-30	1 470 000	1 510 000
Stadshypotek	1,32	2025-10-30	1 470 000	1 485 000
Stadshypotek	3,60	2025-12-30	979 360	1 029 360
			8 164 147	8 409 147
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-2 119 736	-989 360
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-225 000	-235 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			5 819 411	7 184 787

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	940 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	6 999 147

Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Andra ställda säkerheter	10 364 885	10 364 885
Summa ställda säkerheter	10 364 885	10 364 885

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)	2 344 736	1 224 360
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	2 344 736	1 224 360

Not 15 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	3 239	5 752
Lagstadgade sociala avgifter	1 984	2 813
Medlemmars reparationsfond/inre fond	442 127	484 385
Summa övriga kortfristiga skulder	447 350	492 950

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	9 085	11 010
Förutbetalda hyror och avgifter	160 118	166 548
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	119 259	107 865
Avtalsplacerade betalningar	0	100
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	288 462	285 523

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

Frieda Kiesewetter

Kurt Johansson

Gunnar Eriksson

Daniel Samuelsson

Andreas Bergkvist

Amanda Nygren

Anna-Lena Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Anne Henriksson
Revisor
Vald av föreningen

Ola Trané
Revisor
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Utsikten i Oxelösund, org.nr. 719000-2043

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Utsikten 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 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.

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 Bostadsrättsförening Utsikten 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Anne Henriksson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

FRIEDA KIESEWETTER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 16:26:24



ANDREAS BERGKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 14:56:24



AMANDA NYGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 18:18:36



DANIEL SAMUELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 17:14:08



ANNA-LENA ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 11:25:54



KURT JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 16:52:03



GUNNAR ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 15:35:58



ANNE HENRIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-06 kl. 14:02:40



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 05:43:16



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

ANNE HENRIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-06 kl. 13:58:41



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 05:44:20



HSB – där möjligheterna bor

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.