



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Oxelösund OB2



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Oxelösund OB2 med säte i Oxelösund org.nr. 769606-4588 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2000. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Oxelösund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fullriggaren 4	2000-12-05	1969

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 368
24	parkeringsplatser	0
Totalt 48 objekt		2 368

Föreningens lägenheter fördelas på:

16 st 3 rum och kök

8 st 4 rum och kök

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Oxelösund Fullriggaren GA:1	G:A		1 / 6	Parkering, Väg, Gång-och cykelväg, värme, vatten och el ledning.

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Monika Mering	Ordförande	2023-06-10
Marie Bood	Ledamot	2023-06-10
Eva Larsson	Ledamot	2022-06-04
Mike Sermer	Ledamot	2023-06-10
Eva Ögren	Suppleant	2022-06-04
Helena Karlsson	Suppleant	2023-06-10

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Monika Mering, Eva Larsson och Eva Ögren.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Marie Bood och Monika Mering.

Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av ledamöterna ovan

Revisorer har varit: En utsedd revisor hos Borevision AB, vald vid föreningsstämman.

Valberedning har varit: Josefine Tallstig Tengroth (sammankallande) och Mohamad Hamadi, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-10. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar. Extra stämma avhölls 2023-09-02 för ett första val av nya stadgar. På stämman deltog 11 st medlemmar varav 9 röstberättigade samt 8 fullmakter. Extra stämma avhölls därefter 2023-10-11 för antagande av nya stadgar, 16 medlemmar deltog varav 15 röstberättigade samt 7 fullmakter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +10%.

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

Under 2023 gjordes uppdatering av föreningens stadgar.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2022-09-30.

Årets utförda underhåll och investeringar

- Tvätt och målning av fasad och balkonger mot gården (tvättning av fasad på andra sidan är uppskjutet till nästa år).
- Ombyggnation av avlopp i port 73.
- Garantibesiktning efter stambytet.
- Brandbesiktning av rökgasluckor samt PCB-sanering på baksidan mot parkeringen.

Övrig föreningsinformation

Under 2021 gjorde styrelsen en överklagan till kommunen då Kustbostäder ansökt om bygglov för ett Miljöhus intill vår fastighet. Tyvärr tog kommunen inte hänsyn till våra argument och vår jurist på HSB såg liten möjlighet att vinna i Mark och Miljödomstolen, därför gjorde vi ingen ny överklagan. Under 2023 avslutades bygglovet för miljöhuset utan att byggnation påbörjats.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	Tvättning och målning av fasad och balkonger
2023	Uppdatering av stadgar
2022	Byte av termostater alla element i huset.
2021	Radonmätning, Fasadrenovering, delvis Renovering av takdetaljer.
2020	Stamrenovering. OVK.

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

HSB Södermanland - Ekonomisk förvaltning
Pensio - Trappstädning
Veteranpoolen - Trädgård/ytte miljö
Kustbostäder - Fjärrvärme, vatten, elavtal, el och nät
Oxelö Energi - Renhållning
Tele2 - Bredband, tv
Trygg Hansa - Fastighetsförsäkringar
Techem/Inergi AB - Värme och vattenförbrukning

Styrelsen har fungerat som vicevärd.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

(*antaganden gjorda 2023*).

Årtal	Ändamål
2024	Rengöring och målning av fasad mot parkeringen.
2025	Byte av alla fönster på framsida av huset, balkongsidan.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 31 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 31.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	245	259	166	164	139
Skuldsättning, kr/kvm	4 493	4 585	4 688	4 639	574
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 493	4 585	4 688	4 639	574
Räntekänslighet, %	8	9	10	8	2
Energikostnad, kr/kvm	88	92	78	78	92
Årsavgifter, kr/kvm	609	556	544	408	301
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	98	97	97	72
Totala intäkter, kr/kvm	621	570	563	421	418
Nettoomsättning, tkr	1 471	1 350	1 333	996	989
Resultat efter finansiella poster, tkr	144	295	68	346	235
Soliditet, %	23	22	20	19	60

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	631 200	0	0	631 200
Underhållsfond, kr	759 343	0	-88 399	670 944
S:a bundet eget kapital, kr	1 390 543	0	-88 399	1 302 144
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 396 796	294 703	88 399	1 779 898
Årets resultat, kr	294 703	-294 703	143 971	143 971
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 691 499	0	232 370	1 923 869
S:a eget kapital, kr	3 082 042	0	143 971	3 226 013

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 105 000 kr samt ianspråktagande skett med 193 399 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	1 691 499
Årets resultat, kr	143 971
Reservation till underhållsfond, kr	-105 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	193 399
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 923 869

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 923 869
------------------------------------	------------------

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	1 470 910	1 349 812
Summa rörelseintäkter		1 470 910	1 349 812
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-531 387	-487 451
Övriga externa kostnader	4	-135 719	-87 124
Underhåll enligt plan	5	-193 399	-75 325
Personalkostnader och arvoden	6	-41 745	-44 518
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-242 172	-242 172
Summa rörelsekostnader		-1 144 422	-936 590
Rörelseresultat		326 488	413 222
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		53 529	15 140
Räntekostnader och liknande resultatposter		-236 046	-133 659
Summa finansiella poster		-182 517	-118 519
Resultat efter finansiella poster		143 971	294 703
Årets resultat		143 971	294 703

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	11 301 409	11 543 580
Summa materiella anläggningstillgångar		11 301 409	11 543 580
Summa anläggningstillgångar		11 301 409	11 543 580
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 955	329
Övriga fordringar		7 751	7 556
Avräkningskonto HSB Södermanland		1 370 778	244 722
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	262 830	196 656
Summa kortfristiga fordringar		1 643 314	449 263
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	9	1 200 000	2 200 000
Summa kortfristiga placeringar		1 200 000	2 200 000
Summa omsättningstillgångar		2 843 314	2 649 263
SUMMA TILLGÅNGAR		14 144 723	14 192 843

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		631 200	631 200
Fond för yttre underhåll		670 944	759 343
Summa bundet eget kapital		1 302 144	1 390 543
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 779 898	1 396 796
Årets resultat		143 971	294 703
Summa fritt eget kapital		1 923 869	1 691 499
Summa eget kapital		3 226 013	3 082 042
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	4 600 000	6 925 000
Summa långfristiga skulder		4 600 000	6 925 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	12	6 040 000	3 932 500
Leverantörsskulder		56 114	46 506
Aktuella skatteskulder		1 825	145
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	220 771	206 650
Summa kortfristiga skulder		6 318 710	4 185 801
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 144 723	14 192 843

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		143 971	294 703
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		242 172	242 172
Resultat efter finansiella poster		386 143	536 875
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-1 626	-329
Förändring av kortfristiga fordringar		-66 369	-141 388
Förändring av leverantörsskulder		9 608	10 417
Förändring av kortfristiga skulder		15 802	10 651
Kassaflöde från den löpande verksamheten		343 558	416 226
Finansieringsverksamheten			
Ökning/minskning av skulder till kreditinstitut		-217 500	-242 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-217 500	-242 500
Årets kassaflöde		126 058	173 726
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 444 722	2 270 996
Likvida medel vid årets slut		2 570 780	2 444 722

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

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter	1 257 600	1 143 264
Hyror	28 800	28 800
Intäkter konsumtionsavgift	184 509	174 373
Övriga intäkter	0	3 375
Summa nettoomsättning	1 470 909	1 349 812

Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	1 781	1 341
Löpande underhåll	85 270	50 547
Elavgifter	3 075	3 075
Uppvärmningsavgifter	154 086	159 236
Vatten och avlopp	50 997	55 377
Sophämtning	37 313	35 536
Försäkringar	37 595	32 561
Kabel-TV/bredband	30 014	27 215
Fastighetsskötsel	89 470	82 333
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	38 136	36 456
Övriga kostnader	3 650	3 774
Summa driftskostnader	531 387	487 451

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Revisionsarvoden	14 250	12 450
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	67 740	64 220
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	3 000	2 000
Övriga förvaltningskostnader	800	1 600
Konsultarvoden	47 354	2 860
Bankkostnader	0	2
Möteskostnader	244	158
Fritidsverksamhet	0	345
Överlåtelseavgift	1 313	2 398
Pantförskrivningsavgift	0	482
Kreditupplysning	0	270
Kontorsmaterial och trycksaker	1 018	115
Inkassokostnader	0	225
Summa övriga externa kostnader	135 719	87 125

Not 5 Underhåll enligt plan

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Underhåll enligt plan	193 399	75 325
Summa underhåll enligt plan	193 399	75 325

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Arvode styrelse	32 786	34 000
Sociala avgifter	7 859	8 080
Övriga personalkostnader	1 100	2 438
Summa personalkostnader och arvoden	41 745	44 518
Föreningen har ingen anställd personal.		

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2100.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1969.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	12 406 867	12 406 867
Ingående anskaffningsvärde mark	93 400	93 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 500 267	12 500 267
Ingående avskrivningar	-956 687	-714 515
Årets avskrivningar	-242 172	-242 172
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 198 859	-956 687
Utgående redovisat värde	11 301 408	11 543 580
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	12 600 000	12 600 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler		
Taxeringsvärde mark - bostäder	3 848 000	3 848 000
Totalt taxeringsvärde	16 448 000	16 448 000

Fastighetsbeteckning: Fullriggaren 4

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	262 830	196 656
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	262 830	196 656

Not 9 Övriga kortfristiga placeringar

	2023-12-31	2022-12-31
Räntebärande konto HSB	1 200 000	2 200 000
Summa kortfristiga placeringar	1 200 000	2 200 000

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	1,18	2024-10-30	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek	1,27	2025-10-30	2 275 000	2 300 000
Stadshypotek	1,34	2026-01-30	2 325 000	2 325 000
Stadshypotek	4,28	2024-01-30	2 350 000	2 500 000
Stadshypotek	4,67	2024-12-01	1 190 000	1 232 500
			10 640 000	10 857 500
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-5 797 500	-3 690 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-242 500	-242 500
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			4 600 000	6 925 000

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	970 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	9 427 500

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	11 339 000	11 339 000
Summa ställda säkerheter	11 339 000	11 339 000

Not 12 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)	6 040 000	3 932 500
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	6 040 000	3 932 500

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	25 187	18 429
Förutbetalda hyror och avgifter	108 971	102 949
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	86 614	85 272
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	220 772	206 650

Årsredovisningen och revisionsberättelsen för Brf Oxelösund OB 2 med räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31 har signerats digitalt.

Monika Mering

Marie Bood

Eva Larsson

Mike Sermer

Min revisionsberättelse har lämnats

Agnes Milton
Revisor
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Oxelösund OB2, org.nr. 769606-4588

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Oxelösund OB2 för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Oxelösund OB2 för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Agnes Milton
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Oxelösund OB2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MONIKA MERING

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 16:58:25



MIKE SERMER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 10:11:11



MARIE BOOD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 11:57:56



EVA LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 12:16:54



AGNES MILTON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 08:55:55



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Oxelösund OB2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

AGNES MILTON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 08:55:32



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.