



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Esplanaden i Oxelösund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Esplanaden i Oxelösund med säte i Oxelösund org.nr. 719000-1961 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 1945. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Oxelösund kommun med adress Esplanaden 11-13.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Syrenen 14	1945-06-22	1946

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
20	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 096
2	lokaler (hyresrätt)	262
16	p-platser	0
Totalt 38 objekt		1 358

Samtliga bilplatser administreras av styrelsen.
Föreningen har även en mindre lokal som används till föreningslokal.

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 9 st 1 rum och kök
- 10 st 2 rum och kök
- 1 st 3 rum och kök

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Magnus Boström	Ordförande
Marie-Louise Karlsson	Ledamot
Carina Karlsson	Ledamot
Susanne Johansson	HSB Ledamot
Ilkka Rantanen	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ilkka Rantanen, Marie-Louise Karlsson och Carina Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av Marie-Louise Karlsson, Carina Karlsson och Magnus Boström.

Revisorer har varit: En av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16. På stämman deltog 5 röstberättigade medlemmar. Stämman fattade ett 1:a beslut att anta de nya stadgarna.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

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

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.

Årets fastighetsbesiktning har utförts maj 2023. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

Underhåll / investeringar

- Byte belysning i trapphus och källare till led med rörelsedetektorer.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1993	Stambyte
1993	Byte av elledningar
2003	Dränering av tomt
2004-2005	Dränering av grund
2007	Byte av reglerutrustning
2008	Ny centrifug
2009	Lås /tidsystem i tvättstuga
2012	Spisfläktar/kåpor
2014	Postboxar
2014	Elmangel till tvättstugan
2016	Reparation av öppen spis
2016	Ny tvättmaskin
2016	Bokningstavla tvättstugan
2017	Installation vägguttag
2017	Reparation av sockel
2017	Omläggning av tak samt skorstensplåtar
2018	Spolning av stammar
2018	OVK besiktning
2018	Radonmätning
2020	Passersystem
2021	Nya skyltskåp/anslagstavlor
2021	Brandskyddsåtgärder vidtagna
2022	Låsbyte i hela fastigheten
2022	Byte fjärrvärmecentral/vvx
2023	Byte belysning i gemensamma utrymmen till led med rörelsedetektorer

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

HSB Södermanland - Ekonomisk förvaltning

HSB Södermanland - Fastighetsskötsel, städ och jour

Oxelö Energi AB - Elavtal, nät

Fortum - Elavtal, förbrukning

Oxelö Energi AB - Fjärrvärme

Oxelö Energi AB - Vatten och renhållning

ComHem AB - Bredband, tv och IP telefoni

Länsförsäkringar - Fastighetsförsäkringar

Securitas - Parkeringsbevakning

Palmblads tvättservice - Service tvättmaskiner

Bravida - Serviceavtal undercentral (tillsyn/skötsel av VS-installationer)

Som vicevärd har Johan Valberg HSB fungerat.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

(Antaganden gjorda 2023.)

- Målning trapphus
- Div målning fasaderna, sockel puts
- Skärmtak
- 2025 OVK

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 26 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 26.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	108	134	177	221	217
Skuldsättning, kr/kvm	2 441	2 524	2 607	2 690	2 774
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 024	3 127	3 231	3 334	3 437
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	156	163	175	168	167
Årsavgifter, kr/kvm	735	700	700	700	700
Årsavgifter/totala intäkter, %	69	68	80	81	81
Totala intäkter, kr/kvm	855	837	707	700	697
Nettoomsättning, tkr	1 000	960	960	951	947
Resultat efter finansiella poster, tkr	-136	25	131	190	140
Soliditet, %	21	23	22	19	16

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.

Uppllysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på föreningens ökade räntekostnader och byte till ledbelysning i gemensamma utrymmen. Givet 2023 års avgiftsnivå har föreningen ett positivt kassaflöde. Styrelsen har beslutat höja avgiften med 5 % 2024-01-01.

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	46 175	0	0	46 175
Underhållsfond, kr	514 958	0	-127 334	387 625
S:a bundet eget kapital, kr	561 133	0	-127 334	433 800
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	486 811	24 603	127 334	638 748
Årets resultat, kr	24 603	-24 603	-135 967	-135 967
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	511 414	0	-8 633	502 781
S:a eget kapital, kr	1 072 547	0	-135 967	936 581

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 35 000 kr samt ianspråktagande skett med 162 334 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	511 414
Årets resultat, kr	-135 967
Reservation till underhållsfond, kr	-35 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	162 334
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	502 781

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	502 781
------------------------------------	----------------

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	1 000 019	957 602
Övriga rörelseintäkter	3	161 149	178 413
Summa rörelseintäkter		1 161 168	1 136 015
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-735 320	-711 641
Övriga externa kostnader	5	-140 480	-156 732
Underhåll enligt plan	6	-162 334	-38 004
Personalkostnader och arvoden	7	-26 865	-13 042
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-119 723	-119 723
Summa rörelsekostnader		-1 184 722	-1 039 142
Rörelseresultat		-23 554	96 873
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19	5
Räntekostnader och liknande resultatposter		-112 432	-72 275
Summa finansiella poster		-112 413	-72 270
Resultat efter finansiella poster		-135 967	24 603
Årets resultat		-135 967	24 603

Balansräkning	Not 1	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	3 765 924	3 885 647
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	0	0
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 765 924	3 885 647
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		3 766 424	3 886 147
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		205	186
Avräkningskonto HSB Södermanland		515 294	795 767
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	181 466	29 652
Summa kortfristiga fordringar		696 965	825 605
Summa omsättningstillgångar		696 965	825 605
SUMMA TILLGÅNGAR		4 463 389	4 711 752

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		46 175	46 175
Fond för yttre underhåll		387 625	514 958
Summa bundet eget kapital		433 800	561 133
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		638 748	486 811
Årets resultat		-135 967	24 603
Summa fritt eget kapital		502 781	511 414
Summa eget kapital		936 581	1 072 547
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	3 201 674	1 431 237
Summa långfristiga skulder		3 201 674	1 431 237
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	15	113 000	1 996 437
Leverantörsskulder		73 071	75 003
Aktuella skatteskulder		1 520	1 520
Övriga skulder	16	16 682	8 680
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	120 861	126 328
Summa kortfristiga skulder		325 134	2 207 968
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 463 389	4 711 752

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

Resultat efter finansiella poster

-135 967

24 603

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

119 723

119 723

Resultat efter finansiella poster**-16 244****144 326****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kundfordringar

0

100

Förändring av kortfristiga fordringar

-151 834

-27 190

Förändring av leverantörsskulder

-1 932

75 003

Förändring av kortfristiga skulder

2 536

-31 668

Kassaflöde från den löpande verksamheten**-167 474****160 571****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-437 843

Kassaflöde från investeringsverksamheten**0****-437 843****Finansieringsverksamheten**

Ökning/minskning av skulder till kreditinstitut

-113 000

-113 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-113 000****-113 000****Årets kassaflöde****-280 474****-390 272****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

795 767

1 186 039

Likvida medel vid årets slut**515 293****795 767**

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 59 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,7 %.

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 1 537 970 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Årsavgifter	805 680	767 292
Hyrer	194 674	188 636
Hysesbortfall	-5 500	-1 700
Övriga intäkter	5 166	3 376
Summa nettoomsättning	1 000 020	957 604

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Ersättning från försäkringsbolag	156 475	175 793
Övriga ersättningar och intäkter	0	2 620
Skatteverket, elstöd	4 674	0
Summa övriga rörelseintäkter	161 149	178 413

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	2 395	612
Löpande underhåll	248 277	279 747
Elavgifter	19 224	30 688
Uppvärmningsavgifter	145 563	121 295
Vatten och avlopp	47 634	68 929
Sophämtning	30 782	29 157
Övrig renhållning	3 659	0
Försäkringar	15 824	14 005
Kabel-TV/bredband	23 269	22 545
Fastighetsskötsel	170 850	130 140
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	27 843	27 843
Kundbonus	0	-13 320
Summa driftskostnader	735 320	711 641

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Revisionsarvoden	12 497	9 636
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	47 336	45 658
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	1 000	0
Övriga förvaltningskostnader	0	2 400
Konsultarvoden	7 204	31 975
Medlemsavgift HSB	9 000	9 000
Möteskostnader	658	0
Överlåtelseavgift	3 938	0
Pantförskrivningsavgift	1 575	3 863
Kreditupplysning	406	0
Kontorsmaterial och trycksaker	2 980	482
Avtal vicevårdsuppdrag	53 555	51 657
Inkassokostnader	332	2 061
Summa övriga externa kostnader	140 481	156 732

Not 6 Underhåll enligt plan

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Underhåll enligt plan	162 334	38 004
Summa underhåll enligt plan	162 334	38 004

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Arvode styrelse	21 072	7 933
Övriga arvoden	0	2 000
Sociala avgifter	5 793	3 109
Summa personalkostnader och arvoden	26 865	13 042

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2081.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1962.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	6 993 698	6 533 755
Ingående anskaffningsvärde mark	18 885	18 885
Årets omklassificering från pågående nyanläggningar	0	459 943
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 012 583	7 012 583
Ingående avskrivningar	-3 126 934	-3 007 211
Årets avskrivningar	-119 723	-119 723
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 246 657	-3 126 934
Utgående redovisat värde	3 765 926	3 885 649
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	5 800 000	5 800 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	510 000	510 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	1 781 000	1 781 000
Totalt taxeringsvärde	8 091 000	8 091 000

Fastighetsbeteckning: Syrenen 14

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	41 115	41 115
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 115	41 115
Ingående avskrivningar enligt plan	-41 115	-41 115
Utgående ackumulerade avskrivningar	-41 115	-41 115
Utgående redovisat värde	0	0

Not 10 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	22 100
Inköp, Certego låssystem	0	31 014
Inköp, fjärrvärmecentral/vvx	0	406 829
Årets aktivering	0	-459 943
Utgående redovisat värde	0	0

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB 500 kronor, föregående år 500 kronor.

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	181 466	29 652
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	181 466	29 652

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	4,27	2027-10-30	1 056 000	1 080 000
Stadshypotek	3,61	2026-06-01	375 237	379 237
Stadshypotek	4,68	2028-09-01	1 883 437	1 968 437
			3 314 674	3 427 674
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			0	-1 883 437
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-113 000	-113 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			3 201 674	1 431 237

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	452 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	2 749 674

Not 14 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	4 869 000	4 869 000
Summa ställda säkerheter	4 869 000	4 869 000

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)	113 000	1 996 437
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	113 000	1 996 437

Not 16 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Redovisningskonto för moms	16 383	2 493
Personalens källskatt	0	2 979
Lagstadgade sociala avgifter	0	2 909
Medlemmars reparationsfond/inre fond	299	299
Summa övriga kortfristiga skulder	16 682	8 680

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	4 887	8 827
Förutbetalda hyror och avgifter	64 702	73 204
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	51 273	44 297
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	120 862	126 328

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

Magnus Boström

Marie-Louise Karlsson

Carina Karlsson

Susanne Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats

Ola Trané
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Esplanaden i Oxelösund, org.nr. 719000-1961

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Esplanaden i Oxelösund för räkenskapsåret 2023.

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. 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.

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 HSB Bostadsrättsförening Esplanaden i Oxelösund för räkenskapsåret 2023 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 revisionssed 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.

Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en utsedd av HSB Riksförbund. Under året har föreningsstämman ej utsett en föreningsvald revisor.

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 ersättningsskyldighet 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 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 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 räkenskaperna. 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

Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

MAGNUS BOSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 08:45:50



MARIE-LOUISE KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 16:39:42



CARINA KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 16:42:40



SUSANNE JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 08:18:43



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 09:17:08



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 09:18:24



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 föreningsstämmans 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.