



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Harsyran i Oxelösund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Harsyran i Oxelösund med säte i Oxelösund org.nr. 719000-2142 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-11-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Oxelösund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Konvaljen 5	1963-06-04	1967

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Sörmland. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
30	lokaler (hyresrätt)	277
70	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 685
36	garageplatser	510
4	p-platser	0
Totalt 140 objekt		6 472

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 2 rok, 54 st 3 rok, 13 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Ulf Klingholm	Ordförande	2024-05-22
Inger Gabrielsson	Ledamot	2024-05-22
Erik Harald Zetterlund	Ledamot	2023-06-19
Ann-Charlotta Hedlund	Ledamot	2024-05-22
Dan Hedblom	Ledamot	2023-06-19
Sinisa Wolf	Suppleant	2024-05-22
Reza Jawad	Suppleant	2024-05-22

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamoten Dan Hedblom samt suppleanterna Sinisa Wolf och Reza Jawad.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas i förening av Inger Gabrielsson och Ulf Klingholm.

Revisorer har varit: Marianne Larsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Anneli Klingholm, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +19%.

Föreningens 50-åriga underhållsplan upprättades 2023. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

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.

Den stadgeenliga fastighetsbesiktningen har utförts under året.

Underhåll/investeringar

Större underhållsåtgärder/investeringar som har utförts under året:

- Stambyte avslutat 2024.
- Radonmätning och åtgärd.
- Genomgång av skyddsrum.
- Nya elcentraler i garagen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Stambyte i grundplattan.
2023	Gemensam el
2022	Arbete med skalskydda fastigheten
2022	Fasad borttagning av Alger
2022	Tvätt av skärmtak
2022	Radonmätning
2022	Nytt torkskåp Frösängsvägen 90
2022	Avtal med Assemblin takfläktar
2021	Garagetak nya
2021	Uteplats 80-82
2020	Cykelförråd Byggnad
2019	Monterat el- och laddstolpar på parkering
2019	Byte av belysningsarmatur i garage
2019	Byte av rullgardiner
2018-2019	Byte av stolparmaturer
2018	Byte av garageportar
2018	Isolering vind
2017	Brandgasventilation och brandgastätning
2016-2017	Uteplats
2014	Fiberanslutning via stadsnätet
2013	Nya saker till lekplats
2013	Säkerhetsdörrar
2012	Omläggning av fjärrvärmenätet
2010	Stamrenovering samt renovering av badrum
2009	Miljöhus för sopsortering

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
HSB Södermanland	Fastighetsskötsel
Oxelö Energi AB	Elavtal nät
Storuman Energi AB	Elavtal el
Oxelö Energi AB	Fjärrvärme
Oxelö Energi AB	Vatten och sophämtning
Tele2	TV
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring
Garageportexperten	Serviceavtal garageportar
Assemblin	Serviceavtal takfläktar

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

- Åtgärd radon.
- Åtgärd avlopp.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 91 och under året har det tillkommit 7 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 89.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	145	37	127	98	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 017	2 660	1 546	1 583	1 621
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 435	2 790	1 621	1 661	0
Räntekänslighet, %	4	4	3	3	0
Energikostnad, kr/kvm	188	195	156	149	0
Årsavgifter, kr/kvm	833	693	625	625	625
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	97	98	98	0
Totala intäkter, kr/kvm	786	679	610	608	0
Nettoomsättning, tkr	4 964	4 013	3 615	3 611	3 624
Resultat efter finansiella poster, tkr	-153	-490	25	-564	72
Soliditet, %	23	24	39	39	40

Defenition nyckeltal, se Not 1.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på en utrangering av en del av den gamla stamkomponenten. Utrangeringen har en resultatpåverkan med -334 563 kr. Resultatet påverkas även negativt av högre avskrivningar till följd av att avslutad stamrenovering aktiverats under året. Avskrivningarna påverkar dock inte likviditeten. För att säkerställa framtida ekonomiska åtaganden kommer styelsen att vid behov komma att höja avgifter eller ta nya lån.

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	424 500	0	0	424 500
Underhållsfond, kr	3 629 106	0	97 750	3 726 856
S:a bundet eget kapital, kr	4 053 606	0	97 750	4 151 356
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 768 031	-489 959	-97 750	2 180 322
Årets resultat, kr	-489 959	489 959	-153 183	-153 183
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 278 072	0	-250 933	2 027 139
S:a eget kapital, kr	6 331 678	0	-153 183	6 178 495

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 199 000 kr samt ianspråktagande skett med 101 250 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	2 278 072
Årets resultat, kr	-153 183
Reservation till underhållsfond, kr	-199 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	101 250
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 027 139

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 027 139
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 963 632	4 012 535
Övriga rörelseintäkter	Not 3	126 378	37 110
Summa Rörelseintäkter		5 090 010	4 049 645
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 173 160	-3 305 012
Övriga externa kostnader	Not 5	-101 355	-88 236
Personalkostnader	Not 6	-91 062	-91 889
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-655 139	-599 677
Övriga rörelsekostnader	Not 7	-334 563	0
Summa Rörelsekostnader		-4 355 279	-4 084 815
Rörelseresultat		734 731	-35 170
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	140
Räntekostnader och liknande resultatposter		-887 914	-454 929
Summa Finansiella poster		-887 914	-454 789
Resultat efter finansiella poster		-153 183	-489 959
Resultat före skatt		-153 183	-489 959
Årets resultat		-153 183	-489 959

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	25 501 907	15 228 817
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	22 942	34 414
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	6 883 145
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		25 524 849	22 146 376
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	600	600
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		600	600
Summa Anläggningstillgångar		25 525 449	22 146 976

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		69 645	10 560
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 432 463	4 421 790
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	152 989	148 402
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 655 097	4 580 752
Summa Omsättningstillgångar		1 655 097	4 580 752
Summa Tillgångar		27 180 546	26 727 728

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	424 500	424 500
Fond för yttre underhåll	3 726 856	3 629 106
Summa Bundet eget kapital	4 151 356	4 053 606

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 180 322	2 768 031
Årets resultat	-153 183	-489 959
Summa Fritt eget kapital	2 027 139	2 278 072

Summa Eget kapital	6 178 495	6 331 678
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	12 780 397	10 811 792
Summa Långfristiga skulder		12 780 397	10 811 792

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	6 746 995	5 047 828
Leverantörsskulder		258 143	3 325 154
Skatteskulder		17 079	24 192
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	508 870	696 949
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	690 568	490 135
Summa Kortfristiga skulder		8 221 655	9 584 258

Summa Skulder		21 002 052	20 396 050
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		27 180 546	26 727 728
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	734 731	-35 170
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	655 139	599 677
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	655 139	599 677
Erhållen ränta	0	140
Erlagd ränta	-866 040	-445 527
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	523 830	119 120
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-9 774	-68 170
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-3 083 644	3 097 588
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-3 093 418	3 029 418
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 569 588	3 148 538
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-4 033 613	-6 662 821
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 033 613	-6 662 821
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	3 667 772	6 642 272
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 667 772	6 642 272
Årets kassaflöde	-2 935 429	3 127 989
Likvida medel vid årets början	4 359 808	1 231 819
Likvida medel vid årets slut	1 424 379	4 359 808



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive inanspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Planerat underhåll redovisas i not 4.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	8 621 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida

placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. För år 2020 - 2023 har nyckeltalen räknats fram utan garagens kvm yta. Enligt regelverket BFNAR 2023:1 skall kvadratmeter även för garage medräknas, fr o m 2024 är därmed kvm för garage medräknade. Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2020: Sparande, Skuldsättning, kr/kvm, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad, Årsavgift/totala intäkter, Totala intäkter.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 568 256	3 838 764
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	164 603	102 078
	Hyror lokaler	49 096	40 836
	Hyror garage och parkeringsplatser	226 038	191 646
	Hyror förbrukningsbaserad	144	144
	Övriga primära intäkter	10 476	10 334
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 018 613	4 183 802
	Hyresbortfall	-54 981	-52 262
	Avsatt till inre fond	0	-119 005
	<i>Summa</i>	-54 981	-171 267
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 963 632	4 012 535

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	98 983	10 036
	Övriga ersättningar och intäkter	27 395	27 074
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	126 378	37 110
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-511 133	-644 352
	Snö och halk-bekämpning	-105 822	-141 326
	Reparationer	-202 982	-542 076
	Planerat underhåll	-101 250	-109 963
	Försäkringsskador	-155 066	0
	El	-309 181	-314 428
	Uppvärmning	-603 031	-578 678
	Vatten	-305 346	-272 204
	Sophämtning	-118 225	-128 295
	Fastighetsförsäkring	-93 515	-84 248
	Kabel-TV och bredband	-116 572	-116 806
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-116 960	-114 090
	Förvaltningsavtalskostnader	-429 120	-258 546
	Övriga driftkostnader	-4 956	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 173 160	-3 305 012
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-16 103	-3 760
	Administrationskostnader	-40 161	-30 596
	Extern revision	-14 675	-13 800
	Konsultkostnader	-1 913	-17 219
	Medlemsavgifter	-21 500	-21 500
	Föreningsverksamhet	-7 003	-1 361
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-101 355	-88 236

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-50 344	-46 592
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Övriga arvoden	-14 900	-14 600
	Sociala avgifter	-14 163	-17 128
	Övriga personalkostnader	-8 655	-10 569
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-91 062	-91 889
Not 7	Övriga rörelsekostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Utrangering del av stamkomponent	-334 563	0
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	-334 563	0
Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	29 649 602	29 433 144
	Ingående anskaffningsvärde mark	232 670	232 670
	Årets investeringar	11 251 321	216 458
	Årets försäljningar/utrangeringar	-468 619	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	40 664 974	29 882 272
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-14 653 455	-14 065 249
	Årets avskrivningar	-643 668	-588 206
	Återförda avskrivningar på utrangeringar	134 056	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-15 163 067	-14 653 455
	<i>Utgående redovisat värde</i>	25 501 907	15 228 817
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	30 000 000	30 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	189 000	189 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	9 200 000	9 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	97 000	97 000
	<i>Summa</i>	39 486 000	39 486 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	19 839 000	16 936 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	19 839 000	16 936 000

Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	129 786	129 786
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	129 786	129 786
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-95 372	-83 901
	Årets avskrivningar	-11 471	-11 471
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-106 844	-95 372
	<i>Utgående redovisat värde</i>	22 942	34 414
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	6 883 145	436 782
	Årets investeringar	4 368 176	6 446 363
	Omklassificering till byggnad	-11 251 321	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	6 883 145
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	600	600
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	600	600
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 424 379	4 359 808
	Övriga fordringar	8 084	61 982
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 432 463	4 421 790
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	152 989	148 402
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	152 989	148 402

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,97%	2026-09-30	820 021	21 028
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,78%	2026-10-30	1 399 904	26 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,97%	2026-03-30	3 960 000	80 000
Länsförsäkringar Hypotek	4,53%	2026-09-30	6 796 500	69 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,35%	2025-09-30	1 056 307	28 800
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,35%	2025-09-30	739 060	20 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,33%	2025-12-30	2 199 600	56 400
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,33%	2025-12-30	2 556 000	71 000
			19 527 392	372 228
Långfristig del			12 780 397	
Nästa års amortering av långfristig skuld			196 028	
Lån som ska konverteras inom ett år			6 550 967	
Kortfristig del			6 746 995	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			372 228	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 488 912	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			4,14%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,97%	2026-09-30	820 021	21 028
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,78%	2026-10-30	1 399 904	26 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,97%	2026-03-30	3 960 000	80 000
Länsförsäkringar Hypotek	4,53%	2026-09-30	6 796 500	69 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,35%	2025-09-30	1 056 307	28 800
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,35%	2025-09-30	739 060	20 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,33%	2025-12-30	2 199 600	56 400
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,33%	2025-12-30	2 556 000	71 000
			19 527 392	372 228
Nästa års amortering av långfristig skuld			196 028	
Lån som ska konverteras inom ett år			6 550 967	
Kortfristig del			6 746 995	

Not 16 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	2 595	0
Personalens källskatt och sociala avgifter	13 064	11 586
Inre fond	487 886	649 640
Övriga kortfristiga skulder	5 324	35 723
<i>Summa Övriga skulder</i>	508 870	696 949

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	401 891	358 301
Upplupna räntekostnader	56 923	35 049
Övriga upplupna kostnader	231 754	96 785
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	690 568	490 135

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Harsyran i Oxelösund , org.nr. 719000-2142

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Harsyran i Oxelösund för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 Kungsbron Borevision AB 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 Brf Harsyran i Oxelösund för räkenskapsåret 2024 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

Maria Sukhova
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Marianne Larsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Harsyran i Oxelösund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ULF KLINGHOLM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-22 kl. 10:49:50



INGER GABRIELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 19:25:48



ERIK HARALD ZETTERLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-30 kl. 20:18:10



ANN-CHARLOTTA HEDLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 15:42:01



DAN HEDBLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-22 kl. 08:20:12



MARIANNE LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 08:38:15



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 06:38:33



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Harsyran i Oxelösund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARIANNE LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 08:45:17



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 06:38:14



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 stadgarna 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 omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.