



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Södergården i Oskarshamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Södergården i Oskarshamn med säte i Oskarshamn org.nr. 732800-0521 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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 1953. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-04-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Oskarshamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bocken 2		1954

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kalmar Län AB. 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
4	lokaler (hyresrätt)	82
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 204
8	garageplatser	104
Totalt 36 objekt		1 390

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 11 st 2 rok, 4 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Stefan Drugge	Ordförande	2020-05-25
Nils-Erik Fröjd	Ledamot	2017-04-01
Göran Sandin	Ledamot	2017-04-01
Niklas Blomqvist	Ledamot	2017-04-01
Mattias Svensson	Ledamot	2020-05-25

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Stefan Drugge och Mattias Svensson.

Styrelsen har under året hållit 4 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Nils-Erik Fröjd, Göran Sandin och Stefan Drugge.

Revisorer har varit: Fredrik Berglund vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Nils-Erik Fröjd (sammankallande) och Stefan Drugge, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27. På stämman deltog 6 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-13.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1999	Stambyte för varm- och kallvatten samt avlopp inkl badrumsrenovering.
2006	Fönsterbyte samt nymontage balkonger.
2009	Nya lägenhetsdörrar.
2011	Fiberinstallation.
2019	Ny uteplats.
2020	Energideklaration.
2022	Takbyte samt fasadrenovering. Installation laddboxar i garage samt termostatbyte i lägenheterna.

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

El och belysning samtliga lägenheter. Byte av maskner i tvättstuga enligt UH-plan.
Byte av expansionskärl . Målning av garage och sophus.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 31 och under året har det tillkommit 3 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 29.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	218	242	139	270	281
Skuldsättning, kr/kvm	2 291	2 422	2 583	928	1 053
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 645	2 797	2 983	1 071	1 216
Räntekänslighet, %	3	4	4	1	1
Energikostnad, kr/kvm	194	162	174	154	149
Årsavgifter, kr/kvm	836	797	780	780	780
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	88	95	96	95
Totala intäkter, kr/kvm	761	785	713	708	713
Nettoomsättning, tkr	1 057	1 010	992	984	991
Resultat efter finansiella poster, tkr	144	100	-11	175	181
Soliditet, %	43	40	38	61	56

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. El ingår ej i årsavgifter.

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.

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 057 426	1 010 233
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	80 912
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 057 426	1 091 145
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-460 847	-502 024
Underhåll enligt plan	Not 5	-4 700	-82 460
Övriga externa kostnader	Not 6	-146 546	-111 439
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-55 900	-61 543
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-154 341	-154 345
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-822 333	-911 811
RÖRELSERESULTAT		235 093	179 334
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 077	11
Räntekostnader och liknande resultatposter		-91 903	-79 483
Övriga finansiella poster	Not 9	-231	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-91 057	-79 472
ÅRETS RESULTAT		144 036	99 862

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	5 231 878	5 386 219
Summa materiella anläggningstillgångar		5 231 878	5 386 219
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		5 232 378	5 386 719
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		618 779	432 049
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	29 746	57 481
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	44 750	57 444
Summa kortfristiga fordringar		693 275	546 974
Summa omsättningstillgångar		693 275	546 974
SUMMA TILLGÅNGAR		5 925 653	5 933 693

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	30 825	30 825
Fond för yttre underhåll	153 646	84 346
<i>Summa bundet eget kapital</i>	184 471	115 171
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 193 429	2 162 867
Årets resultat	144 036	99 862
<i>Summa fritt eget kapital</i>	2 337 465	2 262 729
Summa eget kapital	2 521 936	2 377 900
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	0
<i>Summa långfristiga skulder</i>	0	2 375 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	3 185 000	992 000
Leverantörsskulder	60 585	49 356
Aktuell skatteskuld	Not 15	2 445
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	1 224
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	154 464
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	3 403 717	1 180 793
Summa skulder	3 403 717	3 555 793
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 925 653	5 933 693

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	235 093	179 334
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	154 341	154 345
Övriga poster	0	0
	<u>389 434</u>	<u>333 679</u>
Erhållen ränta	1 077	11
Erlagd ränta	-85 840	-80 108
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	-231	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>304 440</u>	<u>253 582</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	40 429	-12 810
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	23 862	15 147
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>368 731</u>	<u>255 919</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-182 000	-224 000
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-182 000</u>	<u>-224 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	<u>186 731</u>	<u>31 919</u>
Likvida medel vid årets början	432 049	400 130
Likvida medel vid årets slut	<u>618 779</u>	<u>432 049</u>
	<u>186 731</u>	<u>31 919</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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).

Avskrivningsperioder

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:	10 år

Mark skrivs inte av.

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 ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

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	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 006 212	958 344
Hysesintäkt lokaler	19 824	18 651
Hysesintäkt garage och bilplatser	21 408	20 352
Hysesintäkt övrigt	2 700	2 700
Konsumtionsavgift el	0	184
Intäkt andrahandsupplåtelse	1 312	7 376
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	5 970	2 626
	1 057 426	1 010 233
I Årsavgift ingår värme, vatten och tv / bredband.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	0	80 912
	0	80 912
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-3 555	-52 474
El	-37 931	-26 522
Uppvärmning	-178 305	-156 157
Vatten	-53 544	-43 139
Renhållning	-32 507	-42 734
TV, bredband, iptelefoni	-66 076	-66 236
Obligatoriska besiktningar	0	-10 838
Förvaltningskostnader	-34 992	-41 754
Försäkringar	-17 603	-18 120
Fastighetsskatt	-34 004	-34 004
Övriga driftskostnader	-2 329	-10 046
	-460 847	-502 024
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	0	-4 712
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-7 375
Underhåll övrigt	-4 700	-70 373
	-4 700	-82 460
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-15 070	-12 430
Övriga förvaltningskostnader	-69 409	-68 259
Kostnader andrahandsupplåtelse	-571	-263
Kostnader överlåtelse och panter	-5 445	-4 464
Föreningsverksamhet	-7 688	-2 600
Kontorsutrustning och -material	-1 752	-1 843
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-6 207	-6 180
Konsulter	-6 563	0
Förbrukningsinventarier	-11 266	0
Medlemsavgifter HSB	-15 520	-14 212
Stämma och styrelse	-7 055	-1 188
	-146 546	-111 439
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	Inga	Inga
Arvode till styrelsen	-21 000	-24 200
Löner för anställda	0	-1 200
Vicevårdsarvode	-20 004	-20 004
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-11 896	-13 139
	-55 900	-61 543
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-137 711	-137 715
Markanläggningar	-16 630	-16 630
	-154 341	-154 345
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankavgift	-231	0
	-231	0

2024-12-31

2023-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2084.

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	9 220 443	9 220 443
Ingående anskaffningsvärde mark	30 753	30 753
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	166 296	166 296
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 417 492	9 417 492

Accumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-3 948 123	-3 810 408
Årets avskrivningar byggnader	-137 711	-137 715
Ingående avskrivningar markanläggningar	-83 150	-66 520
Årets avskrivningar markanläggningar	-16 630	-16 630
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 185 614	-4 031 273

Utgående redovisat värde

5 231 878 5 386 219

Redovisade värden byggnader	5 134 609	5 272 320
Redovisade värden mark	30 753	30 753
Redovisade värden markanläggningar	66 516	83 146

Fastighetsbeteckning: Bocken 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1965	7 800 000	2 558 000	10 358 000	10 358 000
Lokaler	1965	161 000	132 000	293 000	293 000
		7 961 000	2 690 000	10 651 000	10 651 000

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	4 900 000	4 900 000
varav i eget förvar	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter	4 900 000	4 900 000

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

2024-12-31

2023-12-31

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	29 746	254
Övriga kortfristiga fordringar	0	57 227
	29 746	57 481

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	20 308	19 565
Förutbetalad kabel-TV och bredband	5 521	5 424
Förutbetalad administration	15 921	15 520
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 000	16 935
	44 750	57 444

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		4,37%	2025-06-01	810 000	80 000
Stadshypotek AB		2,80%	2025-04-30	2 375 000	50 000
				3 185 000	130 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 0

Nästa års amortering av långfristig skuld 0

Lån som ska konverteras inom ett år 3 185 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **3 185 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,20%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 520 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 2 535 000

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	2 437	2 841
Slutskatteskuld föregående år	8	3
	2 445	2 844

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	700	700
Arbetsgivaravgifter	524	524
	1 224	1 224

	2024-12-31	2023-12-31
Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	28 677	26 871
Upplupna räntekostnader	19 834	13 771
Upplupen revision	13 400	11 330
Förutbetalda årsavgifter och hyror	89 637	80 481
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 916	2 916
	154 464	135 369

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....		
Göran Sandin	Mattias Svensson	Niklas Blomqvist
.....		
Nils-Erik Fröjd	Stefan Drugge	

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Fredrik Berglund	Morgan Nilsson
Revisor vald av föreningsstämman	BoRevision i Sverige AB
	Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Södergården i Oskarshamn, org.nr. 732800-0521

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Södergården i Oskarshamn 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 utsedd av HSB Riksförbund 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. 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.

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 Södergården i Oskarshamn 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.

Oskarshamn

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Fredrik Berglund
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

STEFAN DRUGGE

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 11:45:05



NILS-ERIK FRÖJD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-30 kl. 15:31:07



NIKLAS BLOMQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 09:11:20



GÖRAN SANDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-23 kl. 08:18:57



MATTIAS SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-22 kl. 16:01:51



FREDRIK BERGLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 22:34:14



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 09:15:00



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

FREDRIK BERGLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 22:35:54



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 09:10:07



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 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

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.