



# ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Danvik i Oxelösund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Danvik i Oxelösund med säte i Oxelösund org.nr. 716401-9270 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 1976. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-06-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten Korpen 1 i Oxelösunds kommun med adress Sjöbackestigen 1-50.

| Fastighet | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------|---------------|----------------------|
| Korpen 1  | 1976-09-17    | 1977 och 1978        |

Totalt 1 objekt

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

| Antal             | Benämning                             | Total yta m² |
|-------------------|---------------------------------------|--------------|
| 50                | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 5 395        |
| 50                | p-platser                             | 0            |
| 50                | Garage                                | 0            |
| Totalt 150 objekt |                                       | 5 395        |

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 3 rok, 30 st 4 rok, 8 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

| Namn                     | Typ | Org. Nr | Andel | Ändamål                                                                                       |
|--------------------------|-----|---------|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Oxelösund Korpen<br>GA:2 | G:A |         | 0 / 0 | Centralantenn med ledning samt lekplats                                                       |
| Oxelösund Korpen<br>GA:1 | G:A |         | 0 / 0 | Huvudledning för vattenförsörjning inom kv samt huvudledningar för spillvatten och regnvatten |

Totalt 2 objekt



## Styrelsens sammansättning

| Namn                | Roll        |
|---------------------|-------------|
| Anette Ivarsson     | Ordförande  |
| Kay Lantz           | Ledamot     |
| Marie Mardla Sundin | Ledamot     |
| Claes Borrman       | Ledamot     |
| Jenny Fornstedt     | Ledamot     |
| Kristina Nilsson    | HSB Ledamot |

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

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

Valberedning har varit: Robert Söderström (sammankallande) och Ellinor Andersson, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16. På stämman deltog 30 varav 20 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +4,9% per 2025-01-01 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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-08-29.

## Årets utförda underhåll

- Byte fläktar och luftvärmepumpar.
- Skogsvård/trädfällning pågår kontinuerligt efter behov för att skydda husen.
- Spolning avlopp pågår kontinuerligt efter felanmälan.
- Målning fönsterbågar förråd

- Lekplatsen har besiktigats, vilket ska göras en gång per år.

- Vi har bytt ut en del sopkärl i alla soprum för att anpassa oss till det nya regelverket.

-Styrelsen har tecknat ett nytt gruppavtal för fasttelefoni och bredband från den 1 juli 2024.

## Övrig föreningsinformation

Vi erbjuder våra medlemmar Tele 2 kabel-TV. Avgiften ingår i föreningens årsavgift. Digitalbox behövs inte. Tele 2 erbjuder bredband, IP-telefoni och ett brett utbud av TV-kanaler.

Städdagar anordnas varje höst och vår, trevligt för gemenskapen efteråt samlas alla för att grilla. Gräsplanen för bollspel är populär.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal     | Åtgärd                                                              |
|-----------|---------------------------------------------------------------------|
| 2009      | Byte av fönster och altandörrar                                     |
| 2011      | Staket till fotbollsplan                                            |
| Vid behov | Luftvärmepumpar, byts löpande varje år                              |
| Vid behov | Radiatorer, byts löpande varje år                                   |
| 2012      | Byte tak på förråd                                                  |
| 2012      | Stolpmaturer på gång- & cykelväg                                    |
| 2014      | Reparation garagelängor                                             |
| 2014      | Byte trallgolv balkonger                                            |
| 2015      | Rensning frånluftskanal                                             |
| 2016      | Tilläggsisolering vindar                                            |
| 2020      | Målning tak tre garagelängor                                        |
| 2021      | Målning av fasader nedre gatan                                      |
| 2022      | Målning fasader och byte delar av fasader övre gatan                |
| 2022      | Ny lekplats                                                         |
| 2023      | Laddstolpar 6 stycken                                               |
| 2023      | Nya postboxar                                                       |
| 2023      | Underhållsmålning av garage                                         |
| 2024      | Köpt in 5 nya luftvärmepumpar.                                      |
| 2024      | Bytt ut en del sopkärl för att anpassa oss till det nya regelverket |
| 2024      | Målat fönsterbågar i alla förradslängor utom den nedre              |

### Förvaltning

HSB Södermanland - Ekonomisk förvaltning

Bixia - Elavtal

Oxelö Energi - Elnät, vatten och renhållning

Tele 2 - Kabel-TV

Länsförsäkringar - Fastighetsförsäkringar

Entreprenad Jord & Skog AB - Snöröjning

Övrig fastighetsskötseln har ombesörjts av föreningens medlemmar.

Vicevärdar för föreningen har varit styrelsens medlemmar.

### Föreningen planerar följande åtgärder under det närmaste året:

(Antaganden 2024)

| Årtal | Åtgärd                |
|-------|-----------------------|
| 2025  | Skärmtak, takpapp     |
| 2025  | Målning balkongräcken |

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 70 och under året har det tillkommit 2 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 69.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 173   | 165   | 183   | 141   | 161   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 1 922 | 1 956 | 1 798 | 1 825 | 1 852 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 1 922 | 1 956 | 1 798 | 1 825 | 1 852 |
| Räntekänslighet, %                     | 4     | 4     | 4     | 4     | 4     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 14    | 14    | 11    | 10    | 9     |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 481   | 483   | 464   | 441   | 441   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 99    | 106   | 107   | 106   | 106   |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 487   | 458   | 435   | 417   | 415   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 2 628 | 2 448 | 2 338 | 2 246 | 2 233 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 193   | 256   | 503   | 238   | 289   |
| Soliditet, %                           | 36    | 35    | 34    | 33    | 32    |

\* Garagens yta kvm är ej medräknade i nyckeltalsberäkningen.

**Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning se not 1.**

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 1 807 600                  | 0                                                                      | 0                         | 1 807 600                  |
| Underhållsfond, kr                    | 2 520 084                  | 0                                                                      | 184 817                   | 2 704 901                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>4 327 684</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>184 817</b>            | <b>4 512 501</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 1 652 078                  | 256 445                                                                | -184 817                  | 1 723 706                  |
| Årets resultat, kr                    | 256 445                    | -256 445                                                               | 193 015                   | 193 015                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>1 908 523</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>8 198</b>              | <b>1 916 721</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>6 236 207</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>193 015</b>            | <b>6 429 222</b>           |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 368 000 kr samt ianspråktagande skett med 183 183 kr.

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|                                                     |                  |
|-----------------------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | 1 908 523        |
| Årets resultat, kr                                  | 193 015          |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -368 000         |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 183 183          |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>1 916 721</b> |

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                    |                  |
|------------------------------------|------------------|
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b> | <b>1 916 721</b> |
|------------------------------------|------------------|

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

RESULTATRÄKNING

|                                                                             |       | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                      |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 2 627 617                | 2 447 650                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 878                      | 16 987                   |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>2 628 495</b>         | <b>2 464 637</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -1 322 097               | -1 178 162               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -51 112                  | -61 132                  |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -152 945                 | -156 109                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |       | -556 303                 | -547 350                 |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-2 082 458</b>        | <b>-1 942 753</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>546 037</b>           | <b>521 884</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |       | -353 022                 | -265 439                 |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                                             |       | <b>-353 022</b>          | <b>-265 439</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>193 015</b>           | <b>256 445</b>           |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |       | <b>193 015</b>           | <b>256 445</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>193 015</b>           | <b>256 445</b>           |



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

|                                                |       |                   |                   |
|------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |       |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 7 | 15 909 903        | 16 454 361        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar       | Not 8 | 38 499            | 50 345            |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>  |       | <b>15 948 402</b> | <b>16 504 705</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |       |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 9 | 500               | 500               |
| <i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i> |       | <b>500</b>        | <b>500</b>        |
| <b>Summa Anläggningstillgångar</b>             |       | <b>15 948 902</b> | <b>16 505 205</b> |

Omsättningstillgångar

|                                              |        |                   |                   |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                   |                   |
| Kundfordringar                               |        | 878               | 0                 |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 10 | 1 605 747         | 1 371 792         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |        | 187 182           | 174 260           |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i>         |        | <b>1 793 807</b>  | <b>1 546 052</b>  |
| <b>Summa Omsättningstillgångar</b>           |        | <b>1 793 807</b>  | <b>1 546 052</b>  |
| <b>Summa Tillgångar</b>                      |        | <b>17 742 709</b> | <b>18 051 257</b> |



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

|                           |           |           |
|---------------------------|-----------|-----------|
| Medlemsinsatser           | 1 807 600 | 1 807 600 |
| Fond för yttre underhåll  | 2 704 901 | 2 520 084 |
| Summa Bundet eget kapital | 4 512 501 | 4 327 684 |

Fritt eget kapital

|                          |           |           |
|--------------------------|-----------|-----------|
| Balanserat resultat      | 1 723 706 | 1 652 078 |
| Årets resultat           | 193 015   | 256 445   |
| Summa Fritt eget kapital | 1 916 721 | 1 908 523 |

|                    |           |           |
|--------------------|-----------|-----------|
| Summa Eget kapital | 6 429 222 | 6 236 207 |
|--------------------|-----------|-----------|

Skulder

Långfristiga skulder

|                                                 |        |           |           |
|-------------------------------------------------|--------|-----------|-----------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 11 | 6 331 059 | 6 456 259 |
| Summa Långfristiga skulder                      |        | 6 331 059 | 6 456 259 |

Kortfristiga skulder

|                                                 |        |           |           |
|-------------------------------------------------|--------|-----------|-----------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | Not 12 | 4 040 253 | 4 066 470 |
| Leverantörsskulder                              |        | 72 927    | 194 942   |
| Skatteskulder                                   |        | 30 256    | 105 351   |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 13 | 591 890   | 733 168   |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 14 | 247 101   | 258 860   |
| Summa Kortfristiga skulder                      |        | 4 982 428 | 5 358 791 |

|               |  |            |            |
|---------------|--|------------|------------|
| Summa Skulder |  | 11 313 487 | 11 815 050 |
|---------------|--|------------|------------|

|                                |  |            |            |
|--------------------------------|--|------------|------------|
| Summa Eget kapital och skulder |  | 17 742 709 | 18 051 257 |
|--------------------------------|--|------------|------------|



# KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01  
2024-12-31

2023-01-01  
2023-12-31

|                                                                                     |                  |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                            |                  |                  |
| Rörelseresultat                                                                     | 546 037          | 521 884          |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                  |                  |
| Avskrivningar                                                                       | 556 303          | 547 350          |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                    | <b>556 303</b>   | <b>547 350</b>   |
| Erlagd ränta                                                                        | -353 022         | -266 988         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>749 319</b>   | <b>802 246</b>   |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                  |                  |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                                      | 10 063           | -54 188          |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                         | -350 146         | -455 403         |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                          | <b>-340 083</b>  | <b>-509 591</b>  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>409 235</b>   | <b>292 655</b>   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |                  |                  |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar                               | 0                | -142 682         |
| <b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                               | <b>0</b>         | <b>-142 682</b>  |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |                  |                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                              | -151 417         | 850 587          |
| <b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                              | <b>-151 417</b>  | <b>850 587</b>   |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>257 818</b>   | <b>1 000 560</b> |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>1 347 034</b> | <b>346 474</b>   |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>1 604 852</b> | <b>1 347 034</b> |



**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).
- Periodiskt underhåll ingår i driftskostnader.

**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 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 11663 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.

**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.

| Not 2 | Nettoomsättning | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|-----------------|--------------------------|--------------------------|
|-------|-----------------|--------------------------|--------------------------|

**Bruttoomsättning**

|                                          |                  |                  |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad  | 2 593 824        | 2 593 824        |
| Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad | 700              | 0                |
| Hyror förbrukningsbaserad                | 22 473           | 8 357            |
| Hyror övrigt                             | 600              | 600              |
| Övriga primära intäkter                  | 10 021           | 9 868            |
| <b>Summa Bruttoomsättning</b>            | <b>2 627 617</b> | <b>2 612 649</b> |
| Avsatt till inre fond                    | 0                | -164 999         |
| <b>Summa</b>                             | <b>0</b>         | <b>-164 999</b>  |
| <b>Summa Nettoomsättning</b>             | <b>2 627 617</b> | <b>2 447 650</b> |

| Not 3 | Övriga rörelseintäkter | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|------------------------|--------------------------|--------------------------|
|-------|------------------------|--------------------------|--------------------------|

**Övriga rörelseintäkter**

|                                     |            |               |
|-------------------------------------|------------|---------------|
| Övriga sekundära intäkter           | 878        | 16 987        |
| <b>Summa Övriga rörelseintäkter</b> | <b>878</b> | <b>16 987</b> |

2023 Återbäring Länsförsäkringar.

| Not 4 | Driftskostnader                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Driftskostnader</i>                          |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -39 718                  | -35 837                  |
|       | Snö och halk-bekämpning                         | -41 631                  | -53 178                  |
|       | Reparationer                                    | -121 974                 | -103 785                 |
|       | Planerat underhåll                              | -183 183                 | -84 280                  |
|       | El                                              | -66 568                  | -70 329                  |
|       | Vatten                                          | -6 711                   | -6 702                   |
|       | Sophämtning                                     | -105 421                 | -165 619                 |
|       | Fastighetsförsäkring                            | -158 354                 | -142 607                 |
|       | Kabel-TV och bredband                           | -78 894                  | -36 550                  |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift            | -438 705                 | -405 460                 |
|       | Förvaltningsavtalskostnader                     | -80 939                  | -73 816                  |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                    | <b>-1 322 097</b>        | <b>-1 178 162</b>        |
| Not 5 | Övriga externa kostnader                        | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                 |                          |                          |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp           | -2 975                   | -3 431                   |
|       | Administrationskostnader                        | -8 204                   | -11 115                  |
|       | Extern revision                                 | -15 500                  | -14 375                  |
|       | Konsultkostnader                                | -656                     | -8 203                   |
|       | Medlemsavgifter                                 | -16 500                  | -16 500                  |
|       | Föreningsverksamhet                             | -6 477                   | -646                     |
|       | Övriga förvaltningskostnader                    | -800                     | -6 862                   |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>           | <b>-51 112</b>           | <b>-61 132</b>           |
| Not 6 | Personalkostnader                               | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Personalkostnader</i>                        |                          |                          |
|       | Arvode styrelse                                 | -80 650                  | -73 171                  |
|       | Revisionsarvode                                 | -1 500                   | -2 000                   |
|       | Övriga arvoden                                  | -36 200                  | -39 750                  |
|       | Löner och övriga ersättningar                   | 0                        | -10 585                  |
|       | Sociala avgifter                                | -33 695                  | -27 853                  |
|       | Övriga personalkostnader                        | -900                     | -2 750                   |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                  | <b>-152 945</b>          | <b>-156 109</b>          |

| Not 7 | Byggnader och mark                                  | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-------|-----------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|       | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>              |                    |                    |
|       | Ingående anskaffningsvärde byggnader                | 25 332 181         | 25 332 181         |
|       | Ingående anskaffningsvärde mark                     | 1 116 187          | 1 116 187          |
|       | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar         | 377 203            | 293 750            |
|       | Årets investeringar                                 | 0                  | 83 453             |
|       | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>        | <b>26 825 571</b>  | <b>26 825 571</b>  |
|       | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                   |                    |                    |
|       | Ingående avskrivningar                              | -10 371 211        | -9 832 745         |
|       | Årets avskrivningar                                 | -544 457           | -538 466           |
|       | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>             | <b>-10 915 668</b> | <b>-10 371 211</b> |
|       | <i>Utgående redovisat värde</i>                     | <b>15 909 903</b>  | <b>16 454 360</b>  |
|       | <i>Taxeringsvärde</i>                               | <i>2024-12-31</i>  | <i>2023-12-31</i>  |
|       | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                   | 38 444 000         | 38 928 000         |
|       | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                    | 0                  | 0                  |
|       | Taxeringsvärde mark - bostäder                      | 20 050 000         | 15 100 000         |
|       | Taxeringsvärde mark - lokaler                       | 0                  | 0                  |
|       | <i>Summa</i>                                        | <b>58 494 000</b>  | <b>54 028 000</b>  |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>                           | <i>2024-12-31</i>  | <i>2023-12-31</i>  |
|       | Fastighetsinteckning                                | 14 295 500         | 14 295 500         |
|       | Varav i eget förvar                                 | 0                  | 0                  |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>                           | <b>14 295 500</b>  | <b>14 295 500</b>  |
| Not 8 | Maskiner och andra tekniska anläggningar            | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|       | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>              |                    |                    |
|       | Ingående anskaffningsvärde                          | 120 133            | 60 904             |
|       | Årets investeringar                                 | 0                  | 59 229             |
|       | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>        | <b>120 133</b>     | <b>120 133</b>     |
|       | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                   |                    |                    |
|       | Ingående avskrivningar                              | -69 788            | -60 904            |
|       | Årets avskrivningar                                 | -11 846            | -8 884             |
|       | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>             | <b>-81 634</b>     | <b>-69 788</b>     |
|       | <i>Utgående redovisat värde</i>                     | <b>38 499</b>      | <b>50 345</b>      |
| Not 9 | Andra långfristiga värdepappersinnehav              | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|       | <i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>       |                    |                    |
|       | Ingående värde andel i HSB                          | 500                | 500                |
|       | <i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i> | <b>500</b>         | <b>500</b>         |

|        |                                |            |            |
|--------|--------------------------------|------------|------------|
| Not 10 | Övriga kortfristiga fordringar | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|--------------------------------|------------|------------|

### Övriga fordringar

|                                |                  |                  |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Avräkningskonto HSB            | 1 604 852        | 1 347 034        |
| Övriga fordringar              | 895              | 24 758           |
| <i>Summa Övriga fordringar</i> | <b>1 605 747</b> | <b>1 371 792</b> |

|        |                                                 |            |
|--------|-------------------------------------------------|------------|
| Not 11 | Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | 2024-12-31 |
|--------|-------------------------------------------------|------------|

| Låneinstitut | Räntesats | Konv.datum | Belopp            | Nästa års<br>amortering |
|--------------|-----------|------------|-------------------|-------------------------|
| Sbab         | 4,42%     | 2027-05-19 | 2 380 000         | 20 000                  |
| Sbab         | 4,77%     | 2025-01-13 | 2 915 053         | 27 829                  |
| Sbab         | 1,41%     | 2026-09-25 | 4 076 259         | 105 200                 |
| Sbab         | 4,66%     | 2025-01-03 | 1 000 000         | 0                       |
|              |           |            | <b>10 371 312</b> | <b>153 029</b>          |

|                                                           |           |
|-----------------------------------------------------------|-----------|
| Långfristig del                                           | 6 331 059 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 | 125 200   |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       | 3 915 053 |
| Kortfristig del                                           | 4 040 253 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     | 153 029   |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              | 612 116   |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0         |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                        | 3,36%     |
| Finns swap-avtal                                          | Nej       |

|        |                                                 |            |
|--------|-------------------------------------------------|------------|
| Not 12 | Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | 2024-12-31 |
|--------|-------------------------------------------------|------------|

| Låneinstitut | Räntesats | Konv.datum | Belopp            | Nästa års<br>amortering |
|--------------|-----------|------------|-------------------|-------------------------|
| Sbab         | 4,42%     | 2027-05-19 | 2 380 000         | 20 000                  |
| Sbab         | 4,77%     | 2025-01-13 | 2 915 053         | 27 829                  |
| Sbab         | 1,41%     | 2026-09-25 | 4 076 259         | 105 200                 |
| Sbab         | 4,66%     | 2025-01-03 | 1 000 000         | 0                       |
|              |           |            | <b>10 371 312</b> | <b>153 029</b>          |

|                                           |           |
|-------------------------------------------|-----------|
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 125 200   |
| Lån som ska konverteras inom ett år       | 3 915 053 |
| Kortfristig del                           | 4 040 253 |

|        |                             |            |            |
|--------|-----------------------------|------------|------------|
| Not 13 | Övriga kortfristiga skulder | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|-----------------------------|------------|------------|

### Övriga skulder

|                             |                |                |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Källskatt                   | 22 735         | 23 488         |
| Inre fond                   | 569 156        | 709 680        |
| <i>Summa Övriga skulder</i> | <b>591 890</b> | <b>733 168</b> |

| Not 14 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter              | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|--------|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|        | <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                |                |
|        | Förutbetalda hyror och avgifter                           | 218 630        | 196 622        |
|        | Övriga upplupna kostnader                                 | 28 471         | 62 238         |
|        | <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>247 101</b> | <b>258 860</b> |

Årsredovisningen har signerats digitalt 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 Danvik i Oxelösund, org.nr. 716401–9270

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Danvik i Oxelösund för räkenskapsåret 20240101–20241231.

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 Danvik i Oxelösund för räkenskapsåret 20240101–20241231 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

Emil Heed  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

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

**ANETTE IVARSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-02-27 kl. 15:23:16



**MARIE MARDLA SUNDIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 19:15:32



**KRISTINA NILSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-02-27 kl. 17:11:19



**KAY LANTZ**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-02-28 kl. 14:59:08



**JENNY FORNSTEDT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-02 kl. 10:13:15



**CLAES BORRMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 19:05:00



**EMIL HEED**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-02 kl. 11:36:19



**MARIA SUKHOVA**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 11:37:57



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

**EMIL HEED**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-02 kl. 11:37:43



**MARIA SUKHOVA**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 11:37:27



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.