



# ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Allégården i Oskarshamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Allégården i Oskarshamn med säte i Oskarshamn org.nr. 732800-0539 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 1946. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-10-05.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Oskarshamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Pandora 8		1947

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kalmar Län. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
2	lokaler (hyresrätt)	72
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 047
6	p-platser	0
<b>Totalt 26 objekt</b>		<b>1 119</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 2 rok, 6 st 3 rok.

### Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Oskarshamn Pandora GA:1	G:A		10 / 24	Utrymme

#### Totalt 1 objekt

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Tom Petersson	Ordförande	2021-07-28	
Barbro Jönsson	Ledamot	2020-08-21	
Susanne Carlsson	Ledamot	2020-08-21	
Peter Olsson	Ledamot	2020-08-21	
Marie Erlandsson	Ledamot	2020-08-19	
Emanuel Hallén	Ledamot	2020-08-21	2024-09-10
Emanuel Hallén	Suppleant	2024-09-10	
Tomas Lindström	Suppleant	2020-08-21	2024-09-10

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Barbro Jönsson, Susanne Carlsson, Emanuel Hallén samt Tomas Lindström.

Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Barbro Jönsson, Susanne Carlsson, Peter Olsson och Tom Petersson.

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

Valberedning har varit: Tom Petersson (sammanställande), Barbro Jönsson, Susanne Carlsson, Peter Olsson samt Emanuel Hallén, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10. På stämman deltog 5 st röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +9,3%.

En förändring av årsavgiften med +7,6% 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 2023-12-18.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2000	Stambyte kök och badrum samt badrumsrenovering.
2011	Totalrenovering av tak.
2013	Nya lägenhetsdörrar .
2017	Nya fönster samt balkongdörrar .
2018	Ny belysning trapphus.
2019	Energideklaration.
2021	Ny styrenhet för värme.
2022-2023	Inglasade balkonger

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 18 och under året har det tillkommit 4 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 20.

Gemensam trädgårdsfest med Brf Hemgården samt Pandora i september månad .

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	155	110	153	127	167
Skuldsättning, kr/kvm	6 504	6 703	6 544	1 862	1 958
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 951	7 164	6 994	1 990	2 093
Räntekänslighet, %	7	8	8	3	3
Energikostnad, kr/kvm	247	212	219	215	206
Årsavgifter, kr/kvm	1 010	924	863	725	711
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	95	94	94
Totala intäkter, kr/kvm	988	902	851	722	709
Nettoomsättning, tkr	1 105	1 009	953	807	793
Resultat efter finansiella poster, tkr	-47	-75	38	30	58
Soliditet, %	7	7	8	22	21

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.

## UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningskostnader samt energikostnader och reparation/ underhåll.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med -73 331 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 155 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om avgiftshöjning med 7,6%.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	19 420	0	0	19 420
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	182 776	0	44 074	226 850
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>202 196</b>	<b>0</b>	<b>44 074</b>	<b>246 270</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	484 308	-75 251	-44 074	364 983
Årets resultat, kr	-75 251	75 251	-46 967	-46 967
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>409 057</b>	<b>0</b>	<b>-91 041</b>	<b>318 016</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>611 253</b>	<b>0</b>	<b>-46 967</b>	<b>564 286</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 77 000 kr samt ianspråktagande skett med 32 926 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	409 057
Årets resultat, kr	-46 967
Reservation till underhållsfond, kr	-77 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	32 926
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>318 016</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>318 016</b>

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

# RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<strong>RÖRELSEINTÄKTER</strong>			
Nettoomsättning	Not 2	1 105 195	1 008 835
<strong>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</strong>		<strong>1 105 195</strong>	<strong>1 008 835</strong>
<strong>RÖRELSEKOSTNADER</strong>			
Driftskostnader	Not 3	-518 762	-443 837
Underhåll enligt plan	Not 4	-32 926	-9 677
Övriga externa kostnader	Not 5	-179 287	-169 465
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-45 402	-51 063
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-187 327	-188 434
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-25 461
<strong>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</strong>		<strong>-963 704</strong>	<strong>-887 937</strong>
<strong>RÖRELSERESULTAT</strong>		<strong>141 491</strong>	<strong>120 898</strong>
<strong>FINANSIELLA POSTER</strong>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		32	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-188 490	-188 956
Övriga finansiella poster	Not 9	0	-7 195
<strong>SUMMA FINANSIELLA POSTER</strong>		<strong>-188 459</strong>	<strong>-196 149</strong>
<strong>ÅRETS RESULTAT</strong>		<strong>-46 967</strong>	<strong>-75 251</strong>

# BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	7 800 153	7 987 480
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>7 800 153</u>	<u>7 987 480</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>7 800 653</u></b>	<b><u>7 987 980</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	1 313
Kundfordringar		0	2 841
Avräkningskonto HSB		212 464	285 795
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	42 234	41 340
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>254 701</u>	<u>331 292</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>254 701</u></b>	<b><u>331 292</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>8 055 354</u></b>	<b><u>8 319 272</u></b>

# BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31	
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	19 420	19 420	
Fond för yttre underhåll	226 850	182 776	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>246 270</u>	<u>202 196</u>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	364 983	484 308	
Årets resultat	-46 967	-75 251	
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>318 016</u>	<u>409 057</u>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<u><strong>564 286</strong></u>	<u><strong>611 253</strong></u>	
<strong>Skulder</strong>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	1 728 000	5 682 738
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>1 728 000</u>	<u>5 682 738</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	5 549 818	1 818 348
Leverantörsskulder		62 852	58 474
Aktuell skatteskuld	Not 16	1 619	1 881
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	148 779	146 578
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>5 763 068</u>	<u>2 025 281</u>
<strong>Summa skulder</strong>		<u><strong>7 491 068</strong></u>	<u><strong>7 708 019</strong></u>
<strong>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>	<u><strong>8 055 354</strong></u>	<u><strong>8 319 272</strong></u>	

## KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	141 491	120 898
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	187 327	188 434
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	25 461
	<u>328 818</u>	<u>334 793</u>
Erhållen ränta	32	2
Erlagd ränta	-188 850	-186 644
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	-7 195
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>140 000</u>	<u>140 956</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	3 261	-14 656
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	6 677	-260 472
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u><b>149 938</b></u>	<u><b>-134 172</b></u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-18 750
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>-18 750</b></u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-223 268	178 732
Inbetalda insatser	0	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u><b>-223 268</b></u>	<u><b>178 732</b></u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-73 331</b>	<b>25 810</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	285 795	259 985
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>212 464</u>	<u>285 795</u>
	<b>-73 331</b>	<b>25 810</b>

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  
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
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	1 057 068	967 140
Hyresintäkt lokaler	26 736	26 736
Hyresintäkt garage och bilplatser	18 000	10 800
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	3 391	4 159
Övriga primära intäkter och ersättningar	0	0
	<b>1 105 195</b>	<b>1 008 835</b>

I Årsavgift ingår värme, vatten samt tv / bredband.

<b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-32 852	-18 330
El	-37 288	-23 729
Uppvärmning	-193 447	-174 257
Vatten	-45 341	-38 826
Renhållning	-20 488	-25 053
TV, bredband, iptelefoni	-47 402	-47 402
Serviceavtal	-3 292	-3 164
Förvaltningskostnader	-106 023	-80 690
Försäkringar	-9 361	-9 632
Fastighetsskatt	-22 426	-22 426
Övriga driftskostnader	-842	-328
	<b>-518 762</b>	<b>-443 837</b>

<b>Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll tvättstuga	0	-5 000
Underhåll installationer	-23 301	0
Underhåll övrigt	-9 625	-4 677
	<b>-32 926</b>	<b>-9 677</b>

<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Extern revisionsarvode	-13 065	-9 885
Övriga förvaltningskostnader	-143 771	-134 141
Kostnader överlåtelse och panter	-2 866	-4 201
Föreningsverksamhet	-100	0
Förbrukningsinventarier	-1 805	-5 168
Medlemsavgifter HSB	-13 180	-12 070
Stämma och styrelse	-4 500	-4 000
	<b>-179 287</b>	<b>-169 465</b>

<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	Inga	Inga
Arvode till styrelsen	-32 500	-35 500
Revisionsarvode	-4 000	-4 000
Sociala avgifter	-8 902	-11 563
	<b>-45 402</b>	<b>-51 063</b>

<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-187 327	-188 434
	<b>-187 327</b>	<b>-188 434</b>

<b>Not 8 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER</b>		
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-25 461
	<b>0</b>	<b>-25 461</b>

<b>Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER</b>		
Nytt lån inkl pantförskrivningsavgift	0	-7 195
	<b>0</b>	<b>-7 195</b>

2024-12-31

2023-12-31

**Not 10 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften  
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2073

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	9 874 566	4 139 371
Årets utrangering byggnad	0	-53 350
Årets investering byggnader	0	5 788 545
Ingående anskaffningsvärde mark	28 000	28 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>9 902 566</b>	<b>9 902 566</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-1 915 086	-1 754 541
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	27 889
Årets avskrivningar byggnader	-187 327	-188 434
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-2 102 413</b>	<b>-1 915 086</b>

**Utgående redovisat värde**

7 800 153

7 987 480

Redovisade värden byggnader

7 772 153

7 959 480

Redovisade värden mark

28 000

28 000

**Fastighetsbeteckning: Pandora 8**

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1947	5 200 000	1 962 000	7 162 000	7 162 000
Lokaler	1947	94 000	0	94 000	94 000
		<b>5 294 000</b>	<b>1 962 000</b>	<b>7 256 000</b>	<b>7 256 000</b>

**Ställda säkerheter**

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckning

7 723 000

7 723 000

varav i eget förvar

Inga

Inga

**Summa ställda säkerheter**

7 723 000

7 723 000

**Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB

500

500

500

500

2024-12-31

2023-12-31

**Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto	2	3
	<u>2</u>	<u>3</u>

**Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring	10 797	10 404
Förutbetalad kabel-TV och bredband	11 854	11 875
Förutbetalad administration	18 471	17 993
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 112	1 068
	<u>42 234</u>	<u>41 340</u>

**Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Ränteböring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,36%	2025-04-30	166 738	35 612
Stadshypotek AB		2,80%	2025-04-30	5 130 000	108 000
Stadshypotek AB		3,99%	2026-01-30	386 000	8 000
Stadshypotek AB		4,11%	2025-06-30	200 080	26 656
Stadshypotek AB		3,19%	2026-12-30	1 395 000	45 000
				<b>7 277 818</b>	<b>223 268</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **1 728 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 53 000

Lån som ska konverteras inom ett år 5 496 818

**Not 15** Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **5 549 818**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,94%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 893 072

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 6 161 478

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

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

**Not 16 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld	1 609	1 878
Slutskatteskuld föregående år	10	3
	<u>1 619</u>	<u>1 881</u>

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	33 800	29 571
Upplupna räntekostnader	14 795	15 155
Upplupen revision	11 600	9 785
Förutbetalda årsavgifter och hyror	88 584	92 067
	<b>148 779</b>	<b>146 578</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Barbro Jönsson

.....  
Marie Erlandsson

.....  
Peter Olsson

.....  
Susanne Carlsson

.....  
Tom Petersson

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

Revisor vald av föreningsstämman

Morgan Nilsson  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Allégården i Oskarshamn, org.nr. 732800-0539

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Allégården i Oskarshamn för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Allégården i Oskarshamn för

räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### Grund för uttalanden

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

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

---

#### 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 fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

---

#### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

---

Oskarshamn

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



## ÅRSREDOVISNING 2024

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

**TOM PETERSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 20:48:17



**BARBRO JÖNSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 07:38:08



**SUSANNE CARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 21:02:50



**MARIE ERLANDSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 09:18:24



**PETER OLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 17:54:09



**MORGAN NILSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-16 kl. 20:21:27



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

**MORGAN NILSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-16 kl. 20:23:32



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt 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.