



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Utsikten i Oxelösund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Utsikten i Oxelösund med säte i Oxelösund org.nr. 719000-2043 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 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten Syrenen 16 i Oxelösund kommun med adress Thorsgatan 16 A, B och Thorsgatan 18.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Syrenen 16	1954-05-18	1957
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i WTW, Willis Towers Watson Sweden AB. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
53	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 954
9	lokaler (hyresrätt)	95
23	p-platser	0
Totalt 85 objekt		3 049

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 1 rok, 32 st 2 rok, 14 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Frieda Kiesewetter	Ordförande
Amanda Nygren	Ledamot
Andreas Bergkvist	Ledamot
Daniel Samuelsson	Ledamot
Anna-Lena Andersson	HSB Ledamot
Jouni Olavi Korjus	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer har varit: Anne Henriksson med Kerstin Ahlqvist som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Bertil Flisell (sammankallande) och Elsa Myrbakk, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +2,5%.

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 2023-01-01.

Årets utförda underhåll

- Fortsatt med byte till LED belysning
- Rep Tvättmaskin

Övrig föreningsinformation

Kabel-TV och bredband genom Tele2 . Informationsblad ges ut till medlemmarna tre gånger per år.

Avtal tekniskförvaltning (HSB) under året.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1995	Renovering kök och badrum
1995	Stambyte
2000	Fönsterbyte
2003	Bredbandsinstallation
2009-2010	Ombyggnad hiss
2012-2013	Inglasning balkonger
2014	Renovering fasad på låghuset
2015	Ommålning av trapphus Thorsgatan 18
2015	Portbyte Thorsgatan 18
2017	Elövervakning värmesystem
2019	Nya lägenhetsdörrar och lås
2022	Byte ventiler på samtliga element. 2 vattenpumpar och stamventiler. Dränering, asfaltering
2023	Elstolpar till samtliga parkeringar. Byte av fläkt på vind.
2024	Byte till ledbelysning trapphus

Föreningen har avtal med nedanstående företag

HSB Södermanland - Ekonomisk förvaltning
HSB Södermanland - Fastighetsskötsel, teknisk förvaltning
Oxelö Energi - Elavtal, el och nät
Oxelö Energi - Fjärrvärme
Oxelö Energi - Vatten och sophämtning
Tele2 - TV och bredband
Protector WTW - Fastighetsförsäkring
Schneider Electric - Värmeanläggning
Kone - Hisservice

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

(Antaganden 2024.)

Årtal	Åtgärd
2025	OVK samt översyn av fläkt aggregat
2025	Färdigställa parkering (målning)
2025	Byte av 1-2 Tvättmaskin

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 58 och under året har det tillkommit 7 och avgått 8 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 57.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	180	198	157	202	244
Skuldsättning, kr/kvm	2 605	2 678	2 758	2 832	2 415
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 689	2 764	2 847	2 923	2 493
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	210	202	200	192	166
Årsavgifter, kr/kvm	762	661	654	654	654
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	87	90	90	90
Totala intäkter, kr/kvm	749	736	706	706	903
Nettoomsättning, tkr	2 284	2 244	2 152	2 141	2 142
Resultat efter finansiella poster, tkr	138	51	74	253	470
Soliditet, %	26	25	23	23	24

**) För definitioner av nyckeltalen se not 1.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	77 205	0	0	77 205
Upplåtelseavgifter, kr	73 570	0	0	73 570
Underhållsfond, kr	1 264 845	0	139 000	1 403 845
S:a bundet eget kapital, kr	1 415 620	0	139 000	1 554 620
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 445 953	51 309	-139 000	1 358 262
Årets resultat, kr	51 309	-51 309	137 747	137 747
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 497 262	0	-1 253	1 496 009
S:a eget kapital, kr	2 912 882	0	137 747	3 050 629

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 139 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr.

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 284 403	2 244 494
Summa Rörelseintäkter		2 284 403	2 244 494
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 397 105	-1 456 980
Övriga externa kostnader	Not 4	-64 606	-74 988
Personalkostnader	Not 5	-68 160	-116 699
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-403 516	-403 216
Summa Rörelsekostnader		-1 933 387	-2 051 883
Rörelseresultat		351 016	192 611
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		44	37
Räntekostnader och liknande resultatposter		-213 313	-141 339
Summa Finansiella poster		-213 269	-141 302
Resultat efter finansiella poster		137 747	51 309
Resultat före skatt		137 747	51 309
Årets resultat		137 747	51 309

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 6	10 238 49410 642 010
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		10 238 49410 642 010
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 7	500500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500500
Summa Anläggningstillgångar		10 238 99410 642 510

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		7 54861 820
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	1 471 2291 133 286
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		95 74289 719
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 574 5181 284 825
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	Not 9	2 0002 000
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 0002 000
Summa Omsättningstillgångar		1 576 5181 286 825
Summa Tillgångar		11 815 51211 929 334

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	150 775	150 775
Fond för yttre underhåll	1 403 845	1 264 845
Summa Bundet eget kapital	1 554 620	1 415 620

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 358 262	1 445 953
Årets resultat	137 747	51 309
Summa Fritt eget kapital	1 496 009	1 497 262

Summa Eget kapital	3 050 629	2 912 882
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	2 049 736	5 819 411
Summa Långfristiga skulder		2 049 736	5 819 411

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	5 889 411	2 344 736
Leverantörsskulder		73 819	108 226
Skatteskulder		1 107	8 268
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	430 545	447 349
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	320 265	288 462
Summa Kortfristiga skulder		6 715 147	3 197 042

Summa Skulder		8 764 883	9 016 453
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		11 815 512	11 929 334
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	351 016	192 610
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	403 516	403 216
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	403 516	403 216
Erhållen ränta	44	37
Erlagd ränta	-199 023	-143 264
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	555 553	452 600
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	48 192	-45 887
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-40 860	-98 053
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	7 333	-143 940
Kassaflöde från den löpande verksamheten	562 886	308 659
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-256 060
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-256 060
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-225 000	-245 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-225 000	-245 000
Årets kassaflöde	337 886	-192 401
Likvida medel vid årets början	1 133 172	1 325 572
Likvida medel vid årets slut	1 471 058	1 133 172

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 1 054 tkr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

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

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 248 332	2 199 564
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	720	720
	Hyror lokaler	18 012	18 012
	Hyror garage och parkeringsplatser	41 500	29 100
	Hyror övrigt	360	360
	Övriga primära intäkter	-15 476	6 258
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 293 448	2 254 014
	Hyresbortfall	-9 045	-9 520
	<i>Summa</i>	-9 045	-9 520
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 284 403	2 244 494

Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-210 467	-243 974
	Snö och halk-bekämpning	-41 070	-58 826
	Reparationer	-43 787	-43 380
	Planerat underhåll	-7 275	-119 959
	Försäkringsskador	-21 439	0
	El	-58 118	-61 341
	Uppvärmning	-378 207	-377 460
	Vatten	-204 134	-177 026
	Sophämtning	-89 532	-85 215
	Fastighetsförsäkring	-74 327	-67 570
	Kabel-TV och bredband	-71 271	-68 191
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-61 887	-61 887
	Förvaltningsavtalskostnader	-135 591	-92 150
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 397 105	-1 456 980
Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-4 029
	Administrationskostnader	-23 345	-21 505
	Extern revision	-14 750	-15 500
	Konsultkostnader	0	-2 813
	Medlemsavgifter	-17 250	-17 250
	Föreningsverksamhet	-7 306	-12 291
	Övriga förvaltningskostnader	-1 955	-1 600
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-64 606	-74 988
Not 5	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-47 948	-56 986
	Övriga arvoden	-5 000	-45 000
	Sociala avgifter	-12 212	-13 513
	Övriga personalkostnader	-3 000	-1 200
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-68 160	-116 699

Not 6	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	16 481 657	16 481 657
	Ingående anskaffningsvärde mark	26 930	26 930
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 421 030	2 164 970
	Årets investeringar	0	256 060
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	18 929 617	18 929 617
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 287 607	-7 884 391
	Årets avskrivningar	-403 516	-403 216
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-8 691 123	-8 287 607
	<i>Utgående redovisat värde</i>	10 238 494	10 642 010
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	15 800 000	15 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	36 000	36 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	4 709 000	4 709 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	20 545 000	20 545 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	10 364 885	10 364 885
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	10 364 885	10 364 885
Not 7	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>	500	500
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 469 058	1 131 172
	Övriga fordringar	2 171	2 114
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 471 229	1 133 286
Not 9	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Kassa	2 000	2 000
	<i>Summa Kassa och bank</i>	2 000	2 000

Not 10 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,32%	2025-10-30	1 455 000	15 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,28%	2025-01-30	1 985 051	60 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,19%	2025-09-30	1 430 000	40 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,6%	2025-12-30	949 360	40 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,77%	2026-01-30	649 142	20 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,0%	2027-03-30	1 470 594	60 000
			7 939 147	235 000
Långfristig del			2 039 736	
Nästa års amortering av långfristig skuld			80 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			5 819 411	
Kortfristig del			5 899 411	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			235 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			940 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,80%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 11 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,32%	2025-10-30	1 455 000	15 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,28%	2025-01-30	1 985 051	60 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,19%	2025-09-30	1 430 000	40 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,6%	2025-12-30	949 360	40 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,77%	2026-01-30	649 142	20 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,0%	2027-03-30	1 470 594	60 000
			7 939 147	235 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			80 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			5 819 411	
Kortfristig del			5 899 411	

Not 12	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Källskatt	0	5 223
	Inre fond	430 545	442 127
	<i>Summa Övriga skulder</i>	430 545	447 349
Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	179 738	160 118
	Upplupna räntekostnader	23 375	9 085
	Övriga upplupna kostnader	117 152	119 259
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	320 265	288 462

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 Utsikten i Oxelösund, org.nr. 719000-2043

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Utsikten i Oxelösund för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anne Henriksson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

FRIEDA KIESEWETTER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 10:50:14



ANDREAS BERGKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 17:30:01



AMANDA NYGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 09:18:19



DANIEL SAMUELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 12:06:22



ANNA-LENA ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 14:12:13



ANNE HENRIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 10:16:13



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 06:13:51



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ANNE HENRIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 10:19:18



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 06:13:28



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.