



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Konvaljen i Oxelösund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Konvaljen i Oxelösund med säte i Oxelösund org.nr. 719000-2001 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Oxelösund kommun med adress Frösängsvägen 50-76:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Konvaljen 4	1963-03-05	1964
Harsyran 1	1966-04-15	1971

Totalt 2 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
21	lokaler (hyresrätt)	0
116	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8114
41	garageplatser	0
63	p-platser	0
Totalt 241 objekt		8114

Föreningens lägenheter fördelas på:

24 st 1 rum och kök

23 st 2 rum och kök

51 st 3 rum och kök

18 st 4 rum och kök

Föreningen disponerar bostadslägenhet 97 (1 rum och kök) av ovanstående som föreningslokal.

Föreningen använder för eget bruk 3 lokaler om 57 m² av ovanstående 21 lokaler, resterande 18 är mindre förråd som hyrs ut till medlemmarna.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Jan Malinen	Ordförande	2022-05-11
Amy Krath Carlsson	Ledamot	2022-05-11
Paavo Paasikoski	Ledamot	2022-05-11
Thomas Gustafsson	Ledamot	2021-06-29
Christer Andersson	Ledamot	2021-06-29
Mats Gustafsson	Ledamot	2022-05-11
Per Adolfsson	Ledamot	2021-06-29
Fredrik Holster	HSB ledamot	2022-05-11
Bo Blomqvist	Suppleant	2022-05-11
Carol Hajjar	Suppleant	2022-05-11

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jan Malinen, Carol Hajjar, Bo Blomqvist, Christer Andersson, Thomas Gustafsson, Per Adolfsson och Fredrik Holster.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Thomas Gustafsson, Jan Malinen, Christer Andersson, Per Adolfsson.

Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av ledamöterna ovan.

Revisorer har varit: Mikael Henriksson med Kristina Pedersen som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Leif Blomqvist (sammanställande) och Stig Carlsson, valda vid föreningsstämman.

Fullmäktigeledamot: Föreningen har utsett Jan Malinen som fullmäktigeledamot till HSB Södermanlands föreningsstämma samt Per Adolfsson som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-11. På stämman deltog 29 medlemmar varav 20 var röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +4%.

Budgeten för 2023 visade inget höjningsbehov.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts under 2022 i enlighet med föreningens underhållsplan.

Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

Underhåll

Större underhållsåtgärder som har utförts under året:

Relining av alla liggande avloppsrör i fastigheten.
Bytt avloppsrör och dagvattenrör mellan Frösängsvägen 72 och Kustbostäder (Björkvägen).
Påbörjat installation av flera motorvärmare och elbilladdare.
Installerat dörrautomatik på Miljöhuset.
En ny lyktstolpe parkeringen.
Iordningsställt ett övernattningsrum för uthyrning till föreningens medlemmar.

Föreningen har en 50-årig underhållsplan vilken vi reviderar varje år.
Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Större planerade underhållsåtgärder enligt föreningens underhållsplan är fortsatt.

Upprustning lekplatser.
Målning av träpanel
Byte tvättmaskin och torktumlare om behovet uppkommer
Måla vindskivor uteplatser
Byta delar av utemöblemang
Brandsyn fastighet och garage
Genomgång och besiktning våra skyddsrum 5 st.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1985	Fönsterbyte
1985	Nytt tegel på fasader
1992	Takbyte
1998-1999	Byte fläktsystem
2002	Balkongreovering
2006	Lusthus
2008	Miljöhus
2009	Renovering föreningslokalen
2010-2011	Stambyte samt renovering badrum
2010-2011	Fiberanslutning TV/bredband/telefoni
2011	Nytt låssystem
2012	Omläggning av fjärrvärmenätet
2014	Säkerhetsdörrar samt postboxar
2014-2015	Mätning och radonsanering lägenheter
2014	Brandskyddsåtgärder
2016	Montering sparventiler
2016	Porttelefoner med taggsystem
2017	Installation kameraövervakning
2017	Ny grovtvättmaskin Tvättst. (62)

2017	Byte takfläktar
2017	Lagning tegelfasader
2017	Upprustning lekplats och utemiljö
2018	Garageportar
2018	Solenergianläggning
2018	Tvättmaskiner och torkskåp
2018	Byte armatur stolpbelysning
2018	Målning källardörrar
2018	Byte takfläktar
2018	Inklädnad av lusthustak
2018	Sättning av p-platser
2019	Nya cykelrumsdörrar med taggsystem
2019	Trapphusmålning
2019	OVK
2019	Lagning och målning hussockel
2019	Taggsystem miljöhus
2019	Byte utvändig garagebelysning till led
2020	Installerat automatisk dörröppnare cykelrum
2020	Målning miljöhus och lilla lusthus
2020	Byggt in portaler 2 st
2020	Alla boende fått vattenvarnare, 115 st
2020	Byte takfläktar
2021	Bytt ytskikt på tak och plåtarbeten på tak
2021	Bytt 3 st ventilationsfläktar på taket (50, 56 och 70).
2021	Inklädnad av lilla lusthustak
2021	Monterat stuprännor utanför alla balkongsektioner

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland AB	Ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel
Oxelö Energi	Elavtal, el och nät, fjärrvärme, vatten och renhållning
Stena Recycling	Återvinning
ComHem	Bredband, tv och IP telefoni
Protector	Fastighetsförsäkringar
Certego	Porttelefoni
Securitas	Bevakning
Energiengagemang	Solceller
Garageportexperten	Garageportar

Som vicevärdar har Christer Andersson och Thomas Gustafsson fungerat.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 139 och under året har det tillkommit 20 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 144 varav 116 röstberättigade.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	*2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	196	195	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 791	1 866	1 941	2 016	2 091
Räntekänslighet, %	3	3	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	137	134	0	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	362	330	321	310	292
Årsavgifter, kr/kvm	595	572	572	572	572
Totala intäkter, kr/kvm	649	620	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	5 242	5 027	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	555	440	787	140	638
Soliditet, %	36	35	33	30	29

* Från och med år 2021 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler, vilket innebär att jämförelsetal före 2021 inte är jämförbart mellan åren.

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader, exklusive planerat underhåll, för drift per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	707 240	0	0	707 240
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 263 645	0	124 720	1 388 365
S:a bundet eget kapital, kr	1 970 885	0	124 720	2 095 605
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 709 056	439 839	-124 720	7 024 175
Årets resultat, kr	439 839	-439 839	555 472	555 472
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 148 895	0	430 752	7 579 647
S:a eget kapital, kr	9 119 780	0	555 472	9 675 252

* Förändring av underhållsfond se resultatdisposition i nästa stycke.

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	7 148 895
Årets resultat, kr	555 472
Reservation till underhållsfond, kr	-265 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	140 280
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 579 647

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	7 579 647

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 241 854	5 026 685
Övriga rörelseintäkter	3	23 832	0
Summa rörelseintäkter		5 265 686	5 026 685
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 934 070	-2 679 659
Övriga externa kostnader	5	-277 321	-312 834
Underhåll enligt plan	6	-140 280	-316 678
Personalkostnader och arvoden	7	-219 995	-199 338
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-890 696	-822 163
Summa rörelsekostnader		-4 462 362	-4 330 672
Rörelseresultat		803 324	696 013
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 779	6 000
Räntekostnader och liknande resultatposter		-253 631	-262 174
Summa finansiella poster		-247 852	-256 174
Resultat efter finansiella poster		555 472	439 839
Årets resultat		555 472	439 839

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	23 878 509	22 027 891
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		23 878 509	22 027 891
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	600	600
Summa finansiella anläggningstillgångar		600	600
Summa anläggningstillgångar		23 879 109	22 028 491
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 228	1 090
Aktuella skattefordringar		0	8 116
Övriga fordringar		4 942	4 913
Avräkningskonto HSB Södermanland		2 640 750	3 122 044
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	205 048	169 444
Summa kortfristiga fordringar		2 851 968	3 305 607
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	0	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		0	1 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	13	2 000	2 000
Summa kassa och bank		2 000	2 000
Summa omsättningstillgångar		2 853 968	4 307 607
SUMMA TILLGÅNGAR		26 733 077	26 336 098

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		707 240	707 240
Fond för yttre underhåll		1 388 365	1 263 645
Summa bundet eget kapital		2 095 605	1 970 885
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 024 175	6 709 056
Årets resultat		555 472	439 839
Summa fritt eget kapital		7 579 647	7 148 895
Summa eget kapital		9 675 252	9 119 780
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15	13 643 628	11 962 907
Summa långfristiga skulder		13 643 628	11 962 907
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	16	891 959	3 179 632
Leverantörsskulder		725 861	335 359
Aktuella skatteskulder		33 784	0
Övriga skulder	17	1 091 987	1 047 150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	670 606	691 270
Summa kortfristiga skulder		3 414 197	5 253 411
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 733 077	26 336 098

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 39 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,1 %.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20 % av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 7 210 678 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01	2021-01-01
	-2022-12-31	-2021-12-31
Årsavgifter	4 825 200	4 639 620
Avgiftsbortfall	-27 072	-26 028
Hyror	238 908	236 064
Hysesbortfall	-12 658	-10 341
Intäkter konsumtionsavgift	62 836	17 647
Övriga intäkter	318 644	333 729
Avsättning inre fond	-164 005	-164 005
Summa nettoomsättning	5 241 853	5 026 686

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01	2021-01-01
	-2022-12-31	-2021-12-31
Ersättning från försäkringsbolag	23 832	0
Summa övriga rörelseintäkter	23 832	0

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	-2022-12-31	-2021-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	3 703	1 314
Löpande underhåll	346 647	205 547
Elavgifter	102 636	91 447
Uppvärmningsavgifter	663 414	657 469
Vatten och avlopp	346 227	341 554
Sophämtning	170 262	163 720
Försäkringar	141 407	127 411
Kabel-TV/bredband	48 659	54 115
Fastighetsskötsel	942 974	919 768
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	195 110	153 210
Övriga kostnader	25 863	15 382
Kundbonus	-52 832	-51 277
Summa driftskostnader	2 934 070	2 679 660

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	-2022-12-31	-2021-12-31
Revisionsarvoden	11 200	10 375
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	162 392	158 496
Övriga förvaltningskostnader	800	700
Konsultarvoden	6 726	59 537
Medlemsavgift HSB	33 000	33 000
Möteskostnader	10 978	6 391
Fritidsverksamhet	807	0
Överlåtelseavgift	16 817	14 280
Pantförskrivningsavgift	8 667	9 525
Representation, avdragsgill	530	1 787
Kreditupplysning	1 890	3 780
Kontorsmaterial och trycksaker	12 174	5 286
Telefon	4 077	3 891

Mobiltelefon	5 432	3 869
Datakommunikation	1 456	1 691
Inkassokostnader	375	225
Summa övriga externa kostnader	277 321	312 833

Not 6 Underhåll enligt plan

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Underhåll enligt plan	140 280	316 678
Summa underhåll enligt plan	140 280	316 678

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Arvode styrelse	69 106	66 285
Arvode vicevärd	96 000	96 000
Arvode föreningsvald revisor	4 500	4 500
Kostnadsersättningar	1 464	0
Sociala avgifter	47 187	31 553
Övriga personalkostnader	1 738	1 000
Summa personalkostnader och arvoden	219 995	199 338

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2061.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1964.

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	37 874 862	36 892 324
Ingående anskaffningsvärde mark	283 920	283 920
Årets investeringar	2 741 313	982 538
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 900 095	38 158 782
Ingående avskrivningar	-16 130 890	-15 308 727
Årets avskrivningar	-890 696	-822 163
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 021 586	-16 130 890

Utgående redovisat värde	23 878 509	22 027 892
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	43 000 000	34 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 470 000	1 436 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	13 000 000	11 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 241 000	385 000
Totalt taxeringsvärde	58 711 000	46 821 000

Fastighetsbeteckning: Konvaljen 4 och Harsyran 1

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	86 860	86 860
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	86 860	86 860
Ingående avskrivningar enligt plan	-86 860	-86 860
Utgående ackumulerade avskrivningar	-86 860	-86 860
Utgående redovisat värde	0	0

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB 600 kronor, föregående år 600 kronor.

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	205 048	169 444
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	205 048	169 444

Not 12 Övriga kortfristiga placeringar

	2022-12-31	2021-12-31
Räntebärande konto HSB	0	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar	0	1 000 000

Not 13 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Kassa	2 000	2 000
Summa kassa och bank	2 000	2 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Låneinstitut				
Stadshypotek	1,69	2023-03-01	131 962	165 658
Stadshypotek	1,12	2023-10-30	54 144	108 272
Stadshypotek	1,27	2023-04-30	248 961	311 197
Stadshypotek	1,25	2026-06-30	304 702	370 786
Stadshypotek	1,61	2025-01-30	590 994	606 858
Stadshypotek	1,64	2024-12-30	625 600	644 000
Stadshypotek	4,18	2026-09-01	1 281 000	1 309 000
Stadshypotek	4,48	2024-12-30	1 291 680	1 324 800
Stadshypotek	1,07	2025-06-30	1 560 600	1 625 400
Stadshypotek	1,21	2026-06-30	2 365 944	2 436 568
Stadshypotek	1,42	2025-04-30	3 040 000	3 120 000
Stadshypotek	2,59	2026-04-30	3 040 000	3 120 000
			14 535 587	15 142 539
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-285 007	-2 572 680
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-606 952	-606 952
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			13 643 628	11 962 907

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank.

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 127 934
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	11 800 701

Not 15 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	19 927 700	19 927 700
Summa ställda säkerheter	19 927 700	19 927 700

Not 16 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	891 959	3 179 632
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	891 959	3 179 632

Not 17 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Redovisningskonto för moms	15 802	4 537
Personalens källskatt	12 772	11 180
Lagstadgade sociala avgifter	10 419	9 426
Övriga kortfristiga skulder	1 341	0
Medlemmars reparationsfond/inre fond	1 051 654	1 022 007
Summa övriga kortfristiga skulder	1 091 988	1 047 150

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	1 022 007	955 118
Uttag under året	-134 357	-97 115
Avsättning	164 004	164 004
Utgående värde	1 051 654	1 022 007

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	20 125	18 002
Förutbetalda hyror och avgifter	447 705	426 496
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	202 776	244 221
Avtalsplacerade betalningar	0	2 552
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	670 606	691 271

Årsredovisningen för HSB Brf Konvaljen i Oxelösund med räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31 har signerats digitalt.

Oxelösund

Jan Malinen

Thomas Gustavsson

Mats Gustafsson

Christer Andersson

Amy Krath Carlsson

Per Adolfsson

Paavo Paasikoski

Fredrik Holster

Vår revisionsberättelse har lämnats

Mikael Henriksson
Av föreningen vald revisor

Valon Gashi
BoRevision AB
Av HSB riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Konvaljen i Oxelösund, org.nr. 719000-2001

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Konvaljen i Oxelösund för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 revisionsssed 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 BoRevision 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Konvaljen i Oxelösund för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelse 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.

Oxelösund

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mikael Henriksson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Konvaljen i Oxelösund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JAN MALINEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 17:35:25



MATS GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 07:16:20



FREDRIK HOLSTER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 08:06:57



PAAVO PAASIKOSKI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 09:08:21



AMY KRATH CARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 16:51:05



THOMAS GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 19:19:31



CHRISTER ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 16:27:46



PER ADOLFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 07:09:10



MIKAEL HENRIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 09:20:51



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 09:38:55



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Konvaljen i Oxelösund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MIKAEL HENRIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 09:21:34



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 09:38:44



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 stadgama 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

Stadgama 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.

KASSAFLÖDEANALYS

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 star något i årsredovisningen.