



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Stenvik i Oxelösund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Stenvik i Oxelösund med säte i Oxelösund org.nr. 769638-4457 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

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 2020. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-02-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Oxelösund kommun med adress Stenviksvägen 41 A, 41 B, 43 A och 43 B.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Oxelö 8:54	2021-03-31	2022

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector via Willis Towers Watson under år 2024, men fr.om 1 januari 2025 är fastigheten försäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
34	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 440
45	p-platser	0
Totalt 79 objekt		2 440

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 2 rok, 20 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Per Morelius	Ordförande
Lars Kuntze	Ledamot
Mikael Listam	Ledamot
Ulrica Örtegren	HSB Ledamot
Mats Larsson	Suppleant
Sara Inevik	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer har varit: en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Mikael Edman (sammankallande) och Ingemar Andersson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04. På stämman deltog 22 medlemmar varav 17 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

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.

Föreningens första riktiga verksamhetsår och har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Även 2024 har karaktäriserats av att starta upp föreningens verksamhet och ett övertagande av drift och anläggning av nyproduktionsprojektet.

Under året har föreningen köpt ut sammanlagt fem stycken laddstationer till ett blopp motsvarande 100 000 SEK.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
HSB Södermanland	Fastighetsskötsel och Lokalvård
Oxelö Energi AB	Elavtal, el och nät
Oxelö Energi AB	Fjärrvärme
Oxelö Energi AB	Vatten och sophantering
Telenor	TV/Bredband
Kone	Serviceavtal hissar
C-Tek	Laddningsportal
HSB Södermanlands Försäkringsservice	Fastighetsförsäkring (Folksam)

Under 2024 har Ulrica Örtegren HSB varit förvaltare.



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Inga större åtgärder har genomförts.

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

Inga större åtgärder är planerade.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 45 och under året har det tillkommit 3 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 46.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	132	271	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	12 525	12 652	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 525	12 652	0	0	0
Räntekänslighet, %	12	21	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	185	116	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 123	627	0	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	93	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 221	676	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 933	1 643	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-968	-124	-25	0	0
Soliditet, %	72	72	0	0	0

* Från och med 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler och samtliga jämförelsetal har ej räknats ut. Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2020: sparande, skuldsättning bostadsrättsyta, räntekänslighet, energikostnad, årsavgift/totala intäkter och totala intäkter. Nyckeltalet Årsavgift kr/kvm beräknas enligt BFNAR 2023:1.

** För definitioner av nyckeltalen, se not 1.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på den nybyggda föreningens avskrivningar samt höga räntekostnader. Enligt underhållsplanen står föreningen ej inför några större underhåll eller investeringar de närmaste åren.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital är positivt med 193 480 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 132 kr/m2.

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid	Disposition av	Förändring	Belopp vid
	årets ingång	föregående års resultat enligt stämmans beslut	under året*	årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	62 220 000	0	0	62 220 000
Upplåtelseavgifter, kr	18 520 000	0	0	18 520 000
Underhållsfond, kr	182 000	0	149 000	331 000
S:a bundet eget kapital, kr	80 922 000	0	149 000	81 071 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-206 646	-124 302	-149 000	-479 948
Årets resultat, kr	-124 302	124 302	-968 392	-968 392
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-330 948	0	-1 117 392	-1 448 340
S:a eget kapital, kr	80 591 052	0	-968 392	79 622 660

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 149 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-330 948
Årets resultat, kr	-968 392
Reservation till underhållsfond, kr	-149 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 448 340

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 448 340

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
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 932 684	1 642 767
Övriga rörelseintäkter	Not 3	46 278	7 747
Summa Rörelseintäkter		2 978 962	1 650 514
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 180 767	-665 287
Övriga externa kostnader	Not 5	-99 297	-68 028
Personalkostnader	Not 6	-2 900	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 290 653	-784 858
Summa Rörelsekostnader		-2 573 617	-1 518 173
Rörelseresultat		405 345	132 341
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 863	44
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 375 600	-256 686
Summa Finansiella poster		-1 373 737	-256 642
Resultat efter finansiella poster		-968 392	-124 302
Resultat före skatt		-968 392	-124 302
Årets resultat		-968 392	-124 302

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	109 632 488	110 825 142
Summa Materiella anläggningstillgångar		109 632 488	110 825 142

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	0
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	0

Summa Anläggningstillgångar

109 632 988 110 825 142

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		7 998	40
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	702 373	1 664 379
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	85 657	79 269
Summa Kortfristiga fordringar		796 028	1 743 688

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		400 000	0
Summa Kortfristiga placeringar		400 000	0

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 10	830	7 771
Summa Kassa och bank		830	7 771

Summa Omsättningstillgångar

1 196 857 1 751 458

Summa Tillgångar

110 829 846 112 576 600



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	80 740 000	80 740 000
Fond för yttre underhåll	331 000	182 000
Summa Bundet eget kapital	81 071 000	80 922 000

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-479 948	-206 646
Årets resultat	-968 392	-124 302
Summa Ansamlad förlust	-1 448 340	-330 948

Summa Eget kapital

79 622 660 80 591 052

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	10 084 200	10 187 100
Summa Långfristiga skulder		10 084 200	10 187 100

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	20 477 100	20 682 900
Leverantörsskulder		196 368	87 590
Skatteskulder		0	12 900
Övriga kortfristiga skulder		0	453 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	449 518	562 058
Summa Kortfristiga skulder		21 122 986	21 798 448

Summa Skulder

31 207 186 31 985 548

Summa Eget kapital och skulder

110 829 846 112 576 600



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	405 345	132 341
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 290 653	784 858
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 290 653	784 858
Erhållen ränta	1 863	44
Erlagd ränta	-1 504 381	-413 871
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	193 480	503 372
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-63 573	-79 329
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-340 882	-14 910 561
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-404 455	-14 989 890
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-210 974	-14 486 518
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-98 000	-10 105 928
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	-500	25 000
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-98 500	-10 080 928
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	80 740 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-308 700	-56 195 176
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-308 700	24 544 824
Årets kassaflöde	-618 174	-22 622
Likvida medel vid årets början	1 671 128	1 693 750
Likvida medel vid årets slut	1 052 954	1 671 128

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).

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.

Beskattnings

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

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	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 529 936	1 456 414
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	109 287	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	93 432	55 285
	Hyror garage och parkeringsplatser	245 661	138 897
	Hyror förbrukningsbaserad	8 474	17 625
	Övriga intäkter	4 966	19 166
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 991 756	1 687 387
	Hyresbortfall	-59 072	-44 620
	<i>Summa</i>	-59 072	-44 620
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 932 684	1 642 767
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga ersättningar och intäkter	46 278	7 747
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	46 278	7 747

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-303 545	-164 663
	Snö och halk-bekämpning	-99 395	-11 625
	Reparationer	-52 715	-26 064
	El	-183 177	-131 176
	Uppvärmning	-203 050	-109 878
	Vatten	-65 560	-42 335
	Sophämtning	-61 949	-47 446
	Fastighetsförsäkring	-56 585	-33 965
	Kabel-TV och bredband	-89 552	-60 513
	Förvaltningsavtalskostnader	-65 239	-37 622
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 180 767	-665 287
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-30 150	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-18 625	0
	Administrationskostnader	-4 658	-23 853
	Extern revision	-19 750	-12 125
	Konsultkostnader	-10 000	-31 250
	Medlemsavgifter	-12 500	0
	Föreningsverksamhet	-2 014	0
	Övriga förvaltningskostnader	-1 600	-800
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-99 297	-68 028
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Utbildning o kurser	-2 900	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-2 900	0

Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	101 810 000	0
	Ingående anskaffningsvärde mark	9 800 000	9 800 000
	Årets investeringar	98 000	101 810 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	111 708 000	111 610 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-784 858	0
	Årets avskrivningar	-1 290 653	-784 858
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-2 075 512	-784 858
	<i>Utgående redovisat värde</i>	109 632 488	110 825 142
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	0	0
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	3 225 000	3 225 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	3 225 000	3 225 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	30 870 000	30 870 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	30 870 000	30 870 000
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	652 125	1 663 358
	Skattekonto, Momsfordran	50 248	1 021
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	702 373	1 664 379
	I övriga fordringar ingår en momsfordran för investeringsmoms laddstolpar på 24 500 kr.		
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	85 657	79 269
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	85 657	79 269
Not 10	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Sparkonto Danske bank	830	7 771
	<i>Summa Kassa och bank</i>	830	7 771

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Danske bank/ Prov.b.	4,71%	2025-10-31	10 187 100	102 900
Danske bank/ Prov.b.	2,87%	2028-12-29	10 187 100	102 900
Danske bank/ Prov.b.	2,93%	2025-12-30	10 187 100	102 900
			30 561 300	308 700
Långfristig del			10 084 200	
Nästa års amortering av långfristig skuld			102 900	
Lån som ska konverteras inom ett år			20 374 200	
Kortfristig del			20 477 100	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			308 700	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 234 800	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,50%	
Finns swap-avtal			Nej	

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Danske bank/ Prov.b.	4,71%	2025-10-31	10 187 100	102 900
Danske bank/ Prov.b.	2,87%	2028-12-29	10 187 100	102 900
Danske bank/ Prov.b.	2,93%	2025-12-30	10 187 100	102 900
			30 561 300	308 700
Nästa års amortering av långfristig skuld			102 900	
Lån som ska konverteras inom ett år			20 374 200	
Kortfristig del			20 477 100	

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			
Förutbetalda hyror och avgifter		236 681	227 313
Upplupna räntekostnader		127 565	256 346
Övriga upplupna kostnader		85 272	78 399
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		449 518	562 058

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 Stenvik i Oxelösund, org.nr. 769638-4457

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stenvik i Oxelösund 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.

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.

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

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

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 Stenvik i Oxelösund 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.

Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en utsedd av HSB Riksförbund. Under året har föreningsstämman ej utsett en föreningsvald revisor.

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

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 överträdelser 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

PER MORELIUS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 11:33:35



LARS KUNTZE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 13:42:37



MIKAEL LISTAM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 08:24:32



ULRICA ÖRTEGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 11:23:36



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 06:49:56



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 06:49:21



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.