



**HSB Brf Oxen  
i Nynäshamn**



# ÅRSREDOVISNING 2020

**MEDLEM I HSB**



**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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Brf Oxen i Nynäshamn

Org.nr. 712400-1194

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret  
2020-01-01-2020-12-31

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Styrelsen har haft sitt säte i Nynäshamns kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2015-08-13.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

#### Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Oxen 8 i Nynäshamns kommun vilken man upplåter lägenheter och en lokal. Föreningens byggnader uppfördes år 1960.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

| Antal | Benämning              | Total yta (kvm) |
|-------|------------------------|-----------------|
| 54    | bostäder (bostadsrätt) | 2 903           |
| 1     | lokaler (hyresrätt)    | 93              |
| 13    | p-platser              |                 |
| 12    | garageplatser          |                 |

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-05-12. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 69 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem

#### Styrelse

|                     |                                 |
|---------------------|---------------------------------|
| Göran Andersson     | ordförande                      |
| Bernt Andersson     | vice ordförande                 |
| Rasmus Kaarlenkaski | sekreterare                     |
| Marianne Karlsson   | ledamot                         |
| Jane Ehrngren       | ledamot                         |
| Henna Ahovalli      | ledamot utsedd av HSB Södertörn |

mt

Styrelsesuppleanter finns inga. I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Göran Andersson. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Revisor har varit Åke Hemström, vald vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Lena Andersson som ordförande, samt Hilbert Karlsson.

### Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningen har inte haft några representanter i HSB Södertörns fullmäktige.

### Studie- och fritidsverksamhet

Brf Oxen har ingen Studie- och fritidskommitté.

### Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under årets skötts av HSB Södertörn.

Som vicevärd har Bernt Andersson fungerat.

Arvode till styrelsen inklusive sociala avgifter har utgått med 213 tkr, se i resultaträkningen med tilläggsupplysningar.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

| Leverantör                   | Avtalstyp              |
|------------------------------|------------------------|
| HSB Södertörn                | Ekonomisk förvaltning  |
| HSB Södertörn                | Teknisk förvaltning    |
| Energikundservice Sverige AB | Elavtal                |
| Värmevärden                  | Fjärrvärme             |
| Nynäshamns Kommun            | Vatten                 |
| SRV                          | Sophantering           |
| Telenor/Com hem              | Bredband & tv          |
| Protector Försäkring         | Fastighetsförsäkringar |
| Flodelsal AB                 | Städ                   |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll och investeringar

Under 2020 har vi investerat i nya kodlås till föreningen. Vi har även investerat i en ny lekstuga för föreningen och det har investerats i en hjärtstartare. En ny tvättmaskin till tvättstugan.

Föreningen har en 50-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året.

Det närmaste åren planerar Styrelsen för följande större åtgärder:

- Fasadtvätt, byte av ventiler samt byte elinstallation i trapphus.

Planerade åtgärder ska finansieras med eget kapital.



## Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 984 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Den för år 2021 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslöt att inte höja årsavgifterna fr.o.m. 2021-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 9 822 485kr. Under året har föreningen amorterat 255 540 kr, med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 38 år.

## Aktiviteter

Föreningen har haft höststädning med fika och lunch.

## Miljö-, energi- och klimatarbete

Föreningens solcellsanläggning har underhållits och under 2019 producerade anläggningen ca 17 300 kWh

## Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 68.

## Flerårsöversikt

|                                                         | 2020   | 2019   | 2018  | 2017  | 2016  |
|---------------------------------------------------------|--------|--------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning/m <sup>2</sup> totalyta, kr             | 1016   | 1013   | 1010  | 1012  | 1013  |
| Resultat efter finansiella poster, tkr                  | 329    | 263    | 142   | 449   | 111   |
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta, kr            | 984    | 984    | 984   | 984   | 984   |
| Sparande till underhåll/investeringar kr/m <sup>2</sup> | 255    | 222    | 202   | 251   | 280   |
| Energikostnad, kr/m <sup>2</sup> (el, värme, vatten)    | 281    | 292    | 297   | 283   | 285   |
| Räntekostnad/m <sup>2</sup> totalyta, kr                | 47     | 50     | 47    | 51    | 69    |
| Belåning /m <sup>2</sup> totalyta, kr                   | 3 279  | 3 364  | 3 467 | 3 556 | 3 648 |
| Räntekänslighet %                                       | 3,4    | 3,5    | 4     | 4     | 4     |
| Saldo fond för yttre underhåll, tkr                     | 3 725  | 3 575  | 3 502 | 3 231 | 3 343 |
| Soliditet, %                                            | 33,8 % | 31,9 % | 30,4% | 29,2% | 26,3% |

mg

## Förändring i eget kapital

|                                        | Insatser | Uppl.    | Yttre uh  | Balanserat | Årets    | Totalt    |
|----------------------------------------|----------|----------|-----------|------------|----------|-----------|
|                                        |          | avgifter | fond      | resultat   | resultat |           |
| Belopp vid årets ingång                | 212 275  | 0        | 3 574 816 | 1 234 745  | 263 021  | 5 284 857 |
| <i>Resultatdisposition 2019</i>        |          |          |           |            |          |           |
| Reservering till yttre fond 2019       |          |          | 101 500   | -101 500   |          |           |
| lanspråktagande av yttre fond 2019     |          |          | -98 454   | 98 454     |          |           |
| Årets resultat balanserad i ny räkning |          |          |           | 263 021    | -263 021 |           |
| <i>Resultatdisposition 2020</i>        |          |          |           |            |          |           |
| Reservering till yttre fond 2020*      |          |          | 243 000   | -243 000   |          |           |
| lanspråktagande av yttre fond 2020*    |          |          | -96 120   | 96 120     |          |           |
| Årets resultat 2020                    |          |          |           |            | 328 897  |           |
| Belopp vid årets slut                  | 212 275  | 0        | 3 724 742 | 1 347 840  | 328 897  | 5 613 754 |

\*Bokfört 2020-12-31 då styrelsen enligt stadgar är beslutande organ

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel

Balanserat resultat 1 347 840

Årets resultat 328 897

Summa 1 676 737

Styrelsen föreslår följande

Balanseras i ny räkning 1 676 737

*CSK*

| RESULTATRÄKNING                                            |       | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                     |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                            | Not 2 | 3 044 891                | 3 034 594                |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                               |       | <b>3 044 891</b>         | <b>3 034 594</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                    |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                            | Not 3 | -1 638 884               | -1 731 810               |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 4 | -112 790                 | -73 090                  |
| Underhåll enligt plan                                      | Not 5 | -96 120                  | -98 454                  |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 6 | -391 709                 | -416 813                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -338 385                 | -302 583                 |
| Övriga rörelsekostnader                                    | Not 8 | -700                     | -830                     |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                              |       | <b>-2 578 588</b>        | <b>-2 623 580</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                     |       | <b>466 303</b>           | <b>411 014</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                  |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster                   |       | 2 612                    | 1 333                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |       | -139 898                 | -149 245                 |
| Övriga finansiella poster                                  | Not 9 | -120                     | -80                      |
| <b>Summa finansiella poster</b>                            |       | <b>-137 406</b>          | <b>-147 992</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                                      |       | <b>328 897</b>           | <b>263 021</b>           |

att

| Balansräkning | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|------------|------------|
|---------------|------------|------------|

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

|                                               |            |                   |                   |
|-----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark                            | Not 10, 16 | 13 619 507        | 13 597 972        |
| Inventarier och installationer                | Not 11     | 5 688             | 7 584             |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>13 625 195</b> | <b>13 605 556</b> |

#### Finansiella anläggningstillgångar

|                                                |        |            |            |
|------------------------------------------------|--------|------------|------------|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 12 | 500        | 700        |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>500</b> | <b>700</b> |

### Summa anläggningstillgångar

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <b>13 625 695</b> | <b>13 606 256</b> |
|-------------------|-------------------|

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

|                                              |        |                  |                  |
|----------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| Hyses- och avgiftsfordringar                 |        | 22               | 0                |
| Kundfordringar                               |        | 34 000           | 41 352           |
| Avräkningskonto HSB                          |        | 2 220 765        | 2 196 538        |
| Övriga kortfristiga fordringar               |        | 26 748           | 25 670           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 13 | 107 434          | 112 726          |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>         |        | <b>2 388 969</b> | <b>2 376 287</b> |

#### Kortfristiga placeringar

|                                       |        |                |                |
|---------------------------------------|--------|----------------|----------------|
| Övriga kortfristiga placeringar       | Not 14 | 600 000        | 600 000        |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b> |        | <b>600 000</b> | <b>600 000</b> |

#### Kassa

#### Bank

|                             |        |          |              |
|-----------------------------|--------|----------|--------------|
|                             | Not 15 | 0        | 5 000        |
|                             |        | 0        | 522          |
| <b>Summa kassa och bank</b> |        | <b>0</b> | <b>5 522</b> |

### Summa omsättningstillgångar

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| <b>2 988 969</b> | <b>2 981 809</b> |
|------------------|------------------|

### Summa tillgångar

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <b>16 614 663</b> | <b>16 588 065</b> |
|-------------------|-------------------|

my

| Balansräkning | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|------------|------------|
|---------------|------------|------------|

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

|                                  |                  |                  |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Insatser                         | 212 275          | 212 275          |
| Fond för yttre underhåll         | 3 724 742        | 3 574 816        |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> | <b>3 937 017</b> | <b>3 787 091</b> |

#### Fritt eget kapital

|                                 |                  |                  |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Balanserat resultat             | 1 347 840        | 1 234 745        |
| Årets resultat                  | 328 897          | 263 021          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> | <b>1 676 737</b> | <b>1 497 766</b> |

### Summa eget kapital

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| <b>5 613 754</b> | <b>5 284 857</b> |
|------------------|------------------|

### Skulder

#### Långfristiga skulder

|                                   |        |                  |                  |
|-----------------------------------|--------|------------------|------------------|
| Skulder till kreditinstitut       | Not 16 | 8 506 945        | 9 144 685        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |        | <b>8 506 945</b> | <b>9 144 685</b> |

#### Kortfristiga skulder

|                                              |        |                  |                  |
|----------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 16 | 1 315 540        | 933 340          |
| Medlemmarnas inre fond                       | Not 17 | 578 598          | 592 768          |
| Leverantörsskulder                           |        | 171 533          | 225 554          |
| Aktuell skatteskuld                          | Not 18 | 8 783            | 7 973            |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 19 | 3 414            | 8 434            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 20 | 416 097          | 390 453          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>2 493 964</b> | <b>2 158 523</b> |

### Summa skulder

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <b>11 000 909</b> | <b>11 303 208</b> |
|-------------------|-------------------|

### Summa eget kapital och skulder

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <b>16 614 663</b> | <b>16 588 065</b> |
|-------------------|-------------------|

av

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

**Avskrivning fastighet**

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad/-er har bedömts vara 10-60 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,5 %.

**Avskrivning Inventarier**

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet/-er baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av styrelsen.

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

**Fastighetsskatt / Fastighetsavgift**

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kr per lägenhet 2020

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening beskattas endast för kapitalintäkter som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 %.

**Konsumtionsavgifter**

Bostadsrättsföreningen har ej som primär uppgift att sälja el eller värme, utan kompenserar sig endast för den kostnad som uppstår i respektive lägenhet. I de fall då, på grund av aviseringsskäl, bostadsrättshavarna ligger i skuld till föreningen för förbrukning så har detta bokats upp som en fordran i bokslutet. Denna kompensation redovisas på respektive intäktskonto.

**Övrigt**

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan. Belopp anges i kronor om inget annat anges.



**Noter**

| Not 2 | Nettoomsättning                                                      | 2020-01-01       | 2019-01-01       |
|-------|----------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|       |                                                                      | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|       | Arsavgifter bostäder                                                 | 2 857 280        | 2 857 280        |
|       | Hysesintäkt lokaler                                                  | 55 656           | 54 768           |
|       | Hysesintäkt garage och bilplatser                                    | 64 606           | 64 884           |
|       | Årsavgift konsumtionsavgift el                                       | 95 331           | 121 183          |
|       | Avsatt till inre fond                                                | -75 503          | -75 503          |
|       | Intäkt andrahandsupplåtelse                                          | 4 398            | 0                |
|       | Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter                           | 15 116           | 9 737            |
|       | Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare | 28 008           | 2 245            |
|       |                                                                      | <b>3 044 891</b> | <b>3 034 594</b> |

| Not 3 | Driftskostnader                  |                   |                   |
|-------|----------------------------------|-------------------|-------------------|
|       |                                  |                   |                   |
|       | Reparationer                     | -100 082          | -56 486           |
|       | El                               | -146 888          | -172 195          |
|       | Uppvärmning                      | -423 836          | -447 376          |
|       | Vatten                           | -271 339          | -255 762          |
|       | Renhållning                      | -92 204           | -86 087           |
|       | TV, bredband, iptelefoni         | -147 998          | -147 366          |
|       | Serviceavtal                     | -45 279           | -35 786           |
|       | Hissar serviceavtal & besiktning | -2 121            | -2 070            |
|       | Fastighetsskötsel och lokalvård  | -98 205           | -206 596          |
|       | Förvaltningskostnader            | -128 093          | -126 688          |
|       | Försäkringar                     | -55 143           | -51 702           |
|       | Fastighetsskatt                  | -84 368           | -83 558           |
|       | Övriga driftskostnader           | -43 328           | -60 139           |
|       |                                  | <b>-1 638 884</b> | <b>-1 731 810</b> |

| Not 4 | Övriga externa kostnader                      |                 |                |
|-------|-----------------------------------------------|-----------------|----------------|
|       |                                               |                 |                |
|       | Extern revisionsarvode                        | -9 675          | -9 238         |
|       | Kostnader överlåtelse och panter              | -16 593         | -10 470        |
|       | Föreningsverksamhet                           | -3 912          | -10 543        |
|       | Kontorsutrustning och -material               | -2 485          | 0              |
|       | Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto | -814            | 0              |
|       | Förbrukningsinventarier                       | -43 081         | -3 044         |
|       | Medlemsavgifter HSB                           | -28 880         | -28 880        |
|       | Stämma och styrelse                           | -6 817          | -10 915        |
|       | Arrende, hyra, leasing                        | -533            | 0              |
|       |                                               | <b>-112 790</b> | <b>-73 090</b> |





|              |                                      |                |                |
|--------------|--------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Not 5</b> | <b>Underhåll enligt plan</b>         |                |                |
|              | Underhåll tvättstuga                 | -93 364        | 0              |
|              | Underhåll övriga gemensamma utrymmen | 0              | -98 454        |
|              | Underhåll installationer             | -2 756         | 0              |
|              |                                      | <u>-96 120</u> | <u>-98 454</u> |

|              |                          |                 |                 |
|--------------|--------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Not 6</b> | <b>Personalkostnader</b> |                 |                 |
|              | Arvode till styrelsen    | -132 634        | -119 408        |
|              | Löner för anställda      | -178 604        | -183 182        |
|              | Övriga arvoden           | -17 500         | -38 750         |
|              | Övriga personalkostnader | -2 128          | -2 220          |
|              | Revisionsarvode          | -4 000          | -4 000          |
|              | Sociala avgifter         | -56 843         | -69 253         |
|              |                          | <u>-391 709</u> | <u>-416 813</u> |

|              |                      |                 |                 |
|--------------|----------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Not 7</b> | <b>Avskrivningar</b> |                 |                 |
|              | Byggnader            | -336 489        | -300 687        |
|              | Inventarier          | -1 896          | -1 896          |
|              |                      | <u>-338 385</u> | <u>-302 583</u> |

|              |                               |             |             |
|--------------|-------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Not 8</b> | <b>Övrig rörelsekostnader</b> |             |             |
|              | Övriga rörelsekostnader       | -700        | -830        |
|              |                               | <u>-700</u> | <u>-830</u> |

|              |                                  |             |            |
|--------------|----------------------------------|-------------|------------|
| <b>Not 9</b> | <b>Övriga finansiella poster</b> |             |            |
|              | Övriga finansiella kostnader     | -120        | -80        |
|              |                                  | <u>-120</u> | <u>-80</u> |

mf

**Not 10, 1 Byggnader och mark**
**2020-12-31**
**2019-12-31**
**Ackumulerade anskaffningsvärden**

|                                                 |                   |                   |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader            | 21 621 452        | 21 094 202        |
| Omklassificering                                | 0                 | 527 250           |
| Årets investering byggnader, passersystem       | 358 024           | 0                 |
| Ingående anskaffningsvärde mark                 | 153 200           | 153 200           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>22 132 676</b> | <b>21 774 652</b> |

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

|                                                        |                   |                   |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående avskrivningar byggnader                       | -8 176 680        | -7 700 243        |
| Omklassificering                                       | 0                 | -175 750          |
| Årets avskrivningar byggnader                          | -336 489          | -300 687          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>-8 513 169</b> | <b>-8 176 680</b> |

**Utgående bokfört värde**
**13 619 507**
**13 597 972**

Bokförda värden byggnader

13 466 307

13 444 772

Bokförda värden mark

153 200

153 200

**Fastighetsbeteckning:**

Oxen 8 i Nynäshamn

| <b>Taxeringsvärde</b> | <b>Värdeår</b> | <b>Byggnad</b>    | <b>Mark</b>      | <b>Totalt</b>     | <b>Föreg år</b>   |
|-----------------------|----------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder hyreshus     | 1971           | 22 600 000        | 6 800 000        | 29 400 000        | 29 400 000        |
| Lokaler               |                | 388 000           | 532 000          | 920 000           | 920 000           |
|                       |                | <b>22 988 000</b> | <b>7 332 000</b> | <b>30 320 000</b> | <b>30 320 000</b> |

**Not 11 Inventarier och installationer**

|                                            |                |                |
|--------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden installationer | 0              | 527 250        |
| Ingående anskaffningsvärden maskiner       | 101 178        | 91 698         |
| Årets investeringar                        | 0              | 9 480          |
| Omklassificering                           | 0              | -527 250       |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>         | <b>101 178</b> | <b>101 178</b> |
| Ingående avskrivningar                     | -93 594        | -267 448       |
| Årets avskrivningar                        | -1 896         | -1 896         |
| Omklassificering                           | 0              | 175 750        |
| <b>Utgående avskrivningar</b>              | <b>-95 490</b> | <b>-93 594</b> |
| <b>Utgående bokfört värde</b>              | <b>5 688</b>   | <b>7 584</b>   |

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

*avg*

| Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav |            |            |
|-----------------------------------------------|------------|------------|
| Medlemsandel HSB                              | 500        | 500        |
| Övriga värdepappersinnehav                    | 0          | 200        |
|                                               | <b>500</b> | <b>700</b> |

| Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |                |                |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda el, värme, vatten, renhållning         | 0              | 22 429         |
| Upplupna ränteintäkter                              | 320            | 267            |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 107 114        | 90 030         |
|                                                     | <b>107 434</b> | <b>112 726</b> |

| Not 14 Kortfristiga placeringar |                |                |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Placering HSB 3 mån             | 600 000        | 600 000        |
|                                 | <b>600 000</b> | <b>600 000</b> |

| Not 15 Bank          |          |            |
|----------------------|----------|------------|
| Fonus, avslutat 2020 | 0        | 522        |
|                      | <b>0</b> | <b>522</b> |

| Not 16 Skulder till kreditinstitut |           |            |                  |                      |
|------------------------------------|-----------|------------|------------------|----------------------|
| Låneinstitut                       | Räntesats | Konv.datum | Belopp           | Nästa års amortering |
| Nordea Hypotek AB                  | 2,00%     | 2022-01-18 | 1 971 000        | 58 400               |
| Stadshypotek AB                    | 1,15%     | 2022-03-30 | 2 011 185        | 49 940               |
| Stadshypotek AB                    | 1,15%     | 2022-03-30 | 4 072 500        | 90 000               |
| Stadshypotek AB                    | 1,12%     | 2025-10-30 | 653 400          | 2 800                |
| Nordea Hypotek AB                  | 1,65%     | 2021-01-13 | 1 114 400        | 65 600               |
|                                    |           |            | <b>9 822 485</b> | <b>266 740</b>       |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **8 506 945**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 066 960

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 8 488 785

#### Ställda säkerheter

|                                 |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning            | 11 082 000        | 11 082 000        |
| varav i eget förvar             | 0                 | 0                 |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>11 082 000</b> | <b>11 082 000</b> |

| Not 17 Medlemmarnas inre fond |                |                |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående värde                | 592 768        | 564 065        |
| Avsättning                    | 75 503         | 75 503         |
| Uttag                         | -89 674        | -46 800        |
|                               | <b>578 598</b> | <b>592 768</b> |

| Not 18 Aktuell skatteskuld  |              |              |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Årets beräknade skatteskuld | 8 783        | 7 973        |
|                             | <b>8 783</b> | <b>7 973</b> |

| Not 19 Övriga kortfristiga skulder |              |              |
|------------------------------------|--------------|--------------|
| Personalens källskatt              | 1 972        | 5 579        |
| Arbetsgivaravgifter                | 1 240        | 2 855        |
| Övriga kortfristiga skulder        | 202          | 0            |
|                                    | <b>3 414</b> | <b>8 434</b> |



| Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |                |                |  |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|--|
| Upplupen semesterskuld                              | 54 850         | 40 876         |  |
| Upplupna sociala avgifter                           | 7 476          | 6 049          |  |
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning             | 70 018         | 67 044         |  |
| Upplupna räntekostnader                             | 17 474         | 16 062         |  |
| Upplupen revision                                   | 9 500          | 9 200          |  |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror                  | 250 654        | 251 222        |  |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 6 125          | 0              |  |
|                                                     | <b>416 097</b> | <b>390 453</b> |  |

**Eventualförpliktelser**

|         |       |       |
|---------|-------|-------|
| Fastigo | 3 906 | 3 345 |
|---------|-------|-------|

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.**

Inga väsentliga händelser

Nynäshamn 15/4 2021

  
Bengt Göran Andersson  
Bernt Andersson  
Henna Ahovalli  
Jane Ehrngren  
Marianne Karlsson  
Rasmus Kaarlenkaski

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-16

  
Ake Hemström

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Oxen i Nynäshamn, org.nr. 712400-1194

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Oxen i Nynäshamn för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 Oxen i Nynäshamn för räkenskapsåret 2020 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.

Nynäshamn den 16 / 4 2021

  
Martin Fredriksson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

  
Åke Hemström  
Av föreningen vald revisor





## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

## 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.

## 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.

