



## ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Brf Bävern i Nyköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Bävern i Nyköping med säte i Nyköping org.nr. 719000-2068 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1955. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-03-16.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nyköping kommun med adressen Östra Bergsgatan 24 A-G:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bävern 1	1956-12-12	1957

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
5	lokaler (hyresrätt)	239
68	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4726
33	garageplatser	685
48	p-platser varav 1 gästparkering och en HCP plats.	0
<b>Totalt 154 objekt</b>		<b>5650</b>

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 8 st 1 rum och kök
- 21 st 2 rum och kök
- 7 st 3 rum och kök
- 29 st 4 rum och kök
- 3 st 5 rum och kök

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.
Jan-Erik Johansson	Ordförande	2023-01-11
Marior Svensson	Ledamot	2023-01-11
Jan Callh	Ledamot	2023-01-11
Benny Hjalmarsson	Ledamot	2023-01-11
Lars Nyström	Ledamot	2022-02-09
Cecilia Karlström	Ledamot	2022-02-09
Madeleine Andersson	HSB Ledamot	2023-01-11

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jan-Erik Johansson, Benny Hjalmarsson, Lars Nyström och Cecilia Karlström.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening. Firmatecknare har varit: Jan Callh, Jan-Erik Johansson och Marior Svensson.

Revisorer har varit: Göran Maathz vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Christina Linder (sammankallande) och Kajsa Stålbrand, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-01-11. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-10-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +8% per 2023-10-01 är registrerad.

Föreningens akiva underhållsplan fastställdes i avtav med HSB 2020-03-19. Planen ligger till grund för beslut om fondering eller anskräkstagande av fondmedel samt redovisar fastighetens underhållsbehov. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-01-18.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Ändamål
2000	Stamreovering och badrum
2007	Fönsterbyte
2014	Balkongreovering
2015	Energiptimering, fjärrvärme och vatten
2017	Byte armaturer i trappuppgångar och källare
2017	2 st nya branddörrar i källare
2017	Plåtarbeten och inklädnad skorsstenar
2017	Montering av nya stuprör och tröskelplåtar källare
2017	Asbestsanering och rörisolering
2017	Byte motorvärmastolpar och skyltning parkering
2018	Luftmixdon i tvättstuga
2018	Branddörr inkl skalskydd
2019	Byte huvudvattenledning
2019	Byte armaturer
2019	Dränering
2020	Hissreovering
2021	Färdigställande av släntrabatt, dränering och garagetak
2021	Tvätt och ytbehandling av fasad
2022	Målning fasadsockel
2022	Byte av två tvättmaskiner, två torktumlare och en mangel.
2022	Inköp av andelar i HSB's solcellspark

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

Årtal	Ändamål
2024	Målning av tak
24/25	Byte av stuprör
24/25	OVK-besiktning
24/25	Byte av tvättmaskiner
25/26	Byte av garageportar
25/26	Målning av entréportar

**Förvaltning**

Föreningen har avtal med nedanstående företag

## Leverantör

HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
HSB Södermanland	Energiptimering
HSB Södermanland	Underhållsplan
HSB Södermanland	Fastighetsskötsel

Tele2	Tv
Vattenfall	Elavtal, el och fjärrvärme
Nyköpings kommun	VA och sophämtning
Telenor	Bredband
Otis	Serviceavtal Hiss
Schneider Electric	Årlig besiktning undercentraler
Lennander	Lokalvård

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 85 och under året har det tillkommit 8 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 87.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	2020/2021*	2019/2020*	2018/2019*
Sparande, kr/kvm	200	161	120	152	95
Skuldsättning, kr/kvm	2 179	2 409	2 441	2 286	1 833
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	4
Energikostnad, kr/kvm	186	208	183	170	180
Driftskostnad, kr/kvm	347	360	398	289	346
Årsavgifter, kr/kvm	571	558	531	528	499
Totala intäkter, kr/kvm	627	606	591	577	554
Nettoomsättning, tkr	3 047	2 997	2 842	2 849	2 744
Resultat efter finansiella poster, tkr	469	154	-62	286	-263
Soliditet, %	14	10	9	10	9

\* 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.

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 eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) 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 en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Definition: Totala kostnader, exklusive planerat underhåll, för drift per kvm total yta (boyta + lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	296 087	0	0	296 087
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	296 648	0	0	296 648
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	377 625	0	283 500	661 125
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>970 360</b>	<b>0</b>	<b>283 500</b>	<b>1 253 860</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	283 650	153 959	-283 500	154 109
Årets resultat, kr	153 959	-153 959	469 333	469 333
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>437 609</b>	<b>0</b>	<b>185 833</b>	<b>623 442</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>1 407 969</b>	<b>0</b>	<b>469 333</b>	<b>1 877 302</b>

\* 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	437 609
Årets resultat, kr	469 333
Reservation till underhållsfond, kr	-306 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	22 500
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>623 442</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>623 442</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2023-08-31</b>	<b>-2022-08-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 046 844	2 996 810
Övriga rörelseintäkter	3	67 406	13 075
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 114 250</b>	<b>3 009 885</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-1 721 049	-1 788 306
Övriga externa kostnader	5	-191 474	-185 309
Underhåll enligt plan	6	-22 500	-145 633
Personalkostnader och arvoden	7	-74 536	-95 500
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-500 587	-500 587
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 510 146</b>	<b>-2 715 335</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>604 104</b>	<b>294 550</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		52	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-134 823	-140 591
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-134 771</b>	<b>-140 591</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>469 333</b>	<b>153 959</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>469 333</b>	<b>153 959</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	11 753 558	12 210 839
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	129 921	173 228
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>11 883 479</b>	<b>12 384 067</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	268 880	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>268 880</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>12 152 359</b>	<b>12 384 567</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 313	0
Övriga fordringar		7 005	0
Avräkningskonto HSB Södermanland		972 700	1 549 301
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	69 538	65 443
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 050 556</b>	<b>1 614 744</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 050 556</b>	<b>1 614 744</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>13 202 915</b>	<b>13 999 311</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Insatser		296 087	296 087
Upplåtelseavgifter		296 648	296 648
Fond för yttre underhåll		661 125	377 625
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 253 860</b>	<b>970 360</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		154 109	283 650
Årets resultat		469 333	153 959
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>623 442</b>	<b>437 609</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 877 302</b>	<b>1 407 969</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	8 122 952	10 818 952
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 122 952</b>	<b>10 818 952</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	2 696 000	1 144 184
Leverantörsskulder		57 195	44 878
Aktuella skatteskulder		773	2 353
Övriga skulder	15	2 970	2 954
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	445 723	578 021
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 202 661</b>	<b>1 772 390</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>13 202 915</b>	<b>13 999 311</b>

## 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 34 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,96 %.

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 0 kronor.

### Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Årsavgifter	2 699 979	2 639 408
Avgiftsbortfall	0	-44
Hyor	267 233	263 223
Hysesbortfall	-11 692	-18 837
Intäkter konsumtionsavgift	82 406	101 416
Övriga intäkter	8 917	11 644
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 046 843</b>	<b>2 996 810</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>-2023-08-31</b>	<b>-2022-08-31</b>
Övriga ersättningar och intäkter	67 406	13 075
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>67 406</b>	<b>13 075</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>-2023-08-31</b>	<b>-2022-08-31</b>
Reparation, förbrukningsmaterial mm	6 231	3 994
Löpande underhåll	116 312	95 127
Elavgifter	186 671	322 047
Uppvärmningsavgifter	550 869	541 989
Vatten och avlopp	186 311	168 686
Sophämtning	41 029	51 124
Övrig renhållning	0	8 964
Försäkringar	54 652	57 452
Kabel-TV/bredband	93 016	108 488
Fastighetsskötsel	367 927	328 596
Kommunal fastighetsavgift / fastighetskatt	116 635	115 015
Övriga kostnader	1 397	10 870
Kundbonus	0	-24 045
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>1 721 050</b>	<b>1 788 307</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>-2023-08-31</b>	<b>-2022-08-31</b>
Revisionsarvoden	13 200	9 925
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	125 728	120 365
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	10 000	0
Övriga förvaltningskostnader	800	1 600
Konsultarvoden	0	14 546
Medlemsavgift HSB	21 000	21 000
Möteskostnader	8 785	977
Fritidsverksamhet	739	347
Överlåtelseavgift	6 142	5 950
Pantförskrivningsavgift	2 938	3 822
Representation, avdragsgill	0	500
Kontorsmaterial och trycksaker	1 917	6 225
Inkassokostnader	225	52
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>191 474</b>	<b>185 309</b>

**Not 6 Underhåll enligt plan**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>-2023-08-31</b>	<b>-2022-08-31</b>
Underhåll enligt plan	22 500	145 633
<b>Summa underhåll enligt plan</b>	<b>22 500</b>	<b>145 633</b>

**Not 7 Personalkostnader och arvoden**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>-2023-08-31</b>	<b>-2022-08-31</b>
Arvode styrelse	54 609	46 000
Arvode vicevärd	-30 000	30 000
Arvode föreningsvald revisor	2 000	2 000
Övriga arvoden	38 790	1 500
Sociala avgifter	7 707	15 000
Övriga personalkostnader	1 430	1 000
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>74 536</b>	<b>95 500</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

Negativt vicevärdsarvode detta år på grund av felaktig periodisering i föregående års bokslut.

**Not 8 Byggnader och mark**

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2057.  
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1957.

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Ingående anskaffningsvärden byggnader	23 118 767	23 118 767
Ingående anskaffningsvärde mark	153 275	153 275
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>23 272 042</b>	<b>23 272 042</b>
Ingående avskrivningar	-11 061 203	-10 603 923
Årets avskrivningar	-457 280	-457 280
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 518 483</b>	<b>-11 061 203</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 753 559</b>	<b>12 210 839</b>
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	37 000 000	37 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 015 000	1 015 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	18 800 000	18 800 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 003 000	1 003 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>57 818 000</b>	<b>57 818 000</b>

Fastighetsbeteckning: Bävren 1

**Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	216 535	0
Årets investeringar	0	216 535
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>216 535</b>	<b>216 535</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-43 307	0
Årets avskrivning enligt plan	-43 307	-43 307
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-86 614</b>	<b>-43 307</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>129 921</b>	<b>173 228</b>

**Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Andel i HSB: 500 kronor

Andel solcellspark, 1 260 andelar: 268 380 kr

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	500	500
Inköp	268 380	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>268 880</b>	<b>500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>268 880</b>	<b>500</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-08-31	2022-08-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	69 538	65 443
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>69 538</b>	<b>65 443</b>

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2023-08-31	Lånebelopp 2022-08-31
<b>Låneinstitut</b>				
Stadshypotek	0,99	2025-12-30	3 925 930	3 925 930
Stadshypotek	1,28	2024-12-31	3 343 022	3 489 022
Stadshypotek	1,17	2023-06-30	0	998 184
Stadshypotek	1,27	2024-06-30	2 550 000	2 550 000
Stadshypotek	0,99	2025-12-01	1 000 000	1 000 000
			<b>10 818 952</b>	<b>11 963 136</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-2 550 000	-987 332
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-146 000	-156 852
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>8 122 952</b>	<b>10 818 952</b>

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	-584 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	10 088 952

**Not 13 Ställda säkerheter**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Uttagna fastighetsinteckningar	12 606 000	12 606 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>12 606 000</b>	<b>12 606 000</b>

**Not 14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	2 696 000	1 144 184
<b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>2 696 000</b>	<b>1 144 184</b>

**Not 15 Övriga skulder**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Redovisningskonto för moms	2 592	2 576
Medlemmars reparationsfond/inre fond	378	378
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>2 970</b>	<b>2 954</b>

**Specifikation av förändring i fond för inre underhåll**

Belopp vid årets ingång	378	378
<b>Utgående värde</b>	<b>378</b>	<b>378</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Upplupna arvoden och löner	72 440	79 500
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	10 681	15 000
Upplupna räntekostnader	19 008	19 319
Förutbetalda hyror och avgifter	236 986	252 321
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	106 609	211 774
Avtalsplacerade betalningar	0	107
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>445 724</b>	<b>578 021</b>

Årsredovisningen för HSB Brf Bävern i Nyköping med räkenskapsår 2022-09-01 - 2023-08-31 har signerats digitalt.

Jan-Erik Johansson

Madeleine Andersson

Jan Callh

Benny Hjalmarsson

Cecilia Karlström

Lars Nyström

Marior Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats

BoRevision AB

Agnes Milton  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Göran Maathz  
Av föreningen utsedd revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Bävem i Nyköping, org.nr. 719000-2068

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bävem i Nyköping för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

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 augusti 2023 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 Bävern i Nyköping för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31 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. 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 trygghande 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 revisionsssed 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 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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.

Nyköping

Digitalt signerad av

Agnes Milton  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Göran Maathz  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Bävren i Nyköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JAN-ERIK JOHANSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-11-20 kl. 13:33:51



**LARS NYSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-11-20 kl. 16:43:42



**CECILIA KARLSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-11-20 kl. 18:57:58



**BENNY HJALMARSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-11-21 kl. 11:02:38



**MADELEINE ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-11-21 kl. 09:17:24



**MARIOR SVENSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-11-20 kl. 12:15:26



**JAN CALLH**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-11-20 kl. 16:21:05



**GÖRAN MAATHZ**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-11-21 kl. 17:15:30



**AGNES MILTON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-11-22 kl. 08:26:32



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Bävren i Nyköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**GÖRAN MAATHZ**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-11-21 kl. 17:12:35



**AGNES MILTON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-11-22 kl. 08:26:02



# 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.

## 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 star något i årsredovisningen.