



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Klängen i Nynäshamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Klängen i Nynäshamn med säte i Nynäshamn org.nr. 712400-2226 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1968. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger fastigheterna i Nynäshamn kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Klängen 2	1969-04-01	1970

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
114	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 149
1	lokaler (hyresrätt)	20
36	garageplatser	0
37	p-platser	0
Totalt 188 objekt		7 169

Föreningens lägenheter fördelas på: 21 st 1 rok, 45 st 2 rok, 48 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Marianne Höglund	Ordförande	2019-02-15	
Lars-Erik Jönevall	Ledamot	2018-06-19	
Lena Porgerus	Ledamot	2022-05-22	
Elisabet Sundberg	Ledamot	2017-05-17	
Angela Hederstedt	Ledamot	2019-06-10	
Jimmy Pettersson Jarl	Ledamot	2019-02-15	
Ann-Christine Broman	Suppleant	2023-06-02	2024-03-19
Jan Dirmeus	Suppleant	2022-06-14	
Annika Sundberg	Suppleant	2022-06-14	2023-06-02
Jennifer Lind	Suppleant	2022-06-14	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Marianne Höglund och Lars-Erik Jönevall.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Marianne Höglund, Lars-Erik Jönevall, Elisabet Sundberg och Jimmy Pettersson Jarl.

Revisorer har varit: Annie Östlingsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit: Jan Olofsson (sammankallande) och Magnus Arvin, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22. På stämman deltog 43 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 är registrerad.

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.

Sommarfest med trubadur och god mat och många medlemmar som närvarade.

Julfest hölls även i år med fler medlemmar än förra året.

Plantering av 2 st nya fina björkar

Den ekonomiska förvaltningen, fastighetsskötsel och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Södertörn

Städning sköts av Miljörenen AB

Trädgårdsskötsel sköts av AB Hus & Villaträdgårdar

Snöröjning sköts från i år även av AB Hus & Villaträdgårdar

Föreningen har övriga avtal med nedanstående företag

- Elevio - Elavtal
- Telge energi - Elavtal
- Infometric - Insamling av IMD, vatten och el
- Värmevärden - Fjärrvärme
- Nynäshamns kommun - Vatten
- SRV - Sophämtning
- Telenor - Bredband
- Protector - Fastighetsförsäkringar
- Charge Amps - Laddstolpar

Under Året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:

IMD och solceller i alla byggnader och tak är monterade och igång.

Laddstolparna, 19st är installerade från juli

Årtal	Ändamål
2023	Solceller inkopplande och besiktade
2023	Installation av laddstolpar
2023	2/3 av alla föreningens lägenheter har haft lägenhetstillsyn

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

Relining väntar vi med skull in i underhållsplanen, det akuta är lagat.

Årtal	Ändamål
2024	OVK och rensning av ventiler. belopp ca 220 tkr.
2024	Stamspolning
2024	Byte elinstallationer led
2025	Underhåll av källargolv
2026	Inga större åtgärder.
2027	Nätstängsel, byte stängselnät
2028	Byte radiatorer, och ventiler

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 137 och under året har det tillkommit 7 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 136.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	192	200	229	224	178
Skuldsättning, kr/kvm	3 358	3 380	3 474	3 582	3 954
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 368	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	5
Energikostnad, kr/kvm	331	269	250	223	235
Årsavgifter, kr/kvm	874	833	816	816	816
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	983	891	876	877	883
Nettoomsättning, tkr	7 011	6 386	6 277	6 269	6 314
Resultat efter finansiella poster, tkr	146	173	566	179	266
Soliditet, %	36	36	35	34	32

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) 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 utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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: Nytt nyckeltal från år 2023, värdet historiskt är inte 0 kr men historik har inte räknats fram. 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. Intäkter för IMD är inte medräknat i nyckeltalet.

Årsavgifter/totala intäkter %: Nytt nyckeltal från år 2023, värdet historiskt är inte 0 kr men historik har inte räknats fram. Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Intäkter för IMD är inte medräknat i nyckeltalet.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Intäkter för IMD är inte medräknat i nyckeltalet.

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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	679 700	0	0	679 700
Underhållsfond, kr	5 730 189	0	667 777	6 397 966
S:a bundet eget kapital, kr	6 409 889	0	667 777	7 077 666
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 794 907	173 485	-667 777	7 300 615
Årets resultat, kr	173 485	-173 485	145 510	145 510
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 968 392	0	-522 267	7 446 125
S:a eget kapital, kr	14 378 281	0	145 510	14 523 791

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 724 000 kr samt ianspråktagande skett med 56 223 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	7 968 392
Årets resultat, kr	145 510
Reservation till underhållsfond, kr	-724 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	56 223
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 446 125

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	7 446 125

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 011 016	6 386 122
Övriga rörelseintäkter		34 458	0
Summa Rörelseintäkter		7 045 474	6 386 122
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-4 720 863	-4 428 418
Övriga externa kostnader	Not 4	-244 588	-198 283
Personalkostnader	Not 5	-340 149	-297 062
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-1 172 376	-932 864
Summa Rörelsekostnader		-6 477 976	-5 856 626
Rörelseresultat		567 498	529 496
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 796	4 058
Räntekostnader och liknande resultatposter		-425 784	-360 069
Summa Finansiella poster		-421 988	-356 011
Resultat efter finansiella poster		145 510	173 485
Resultat före skatt		145 510	173 485
Årets resultat		145 510	173 485

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	36 086 829	34 313 454
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	1 346 706	1 442 900
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	0	2 635 594
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		37 433 536	38 391 948

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar

37 434 036 **38 392 448**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		15 831	86
Övriga kortfristiga fordringar		2 386 403	1 293 395
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	331 085	306 565
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 733 319	1 600 046

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	76 107	74 300
<i>Summa Kassa och bank</i>		76 107	74 300

Summa Omsättningstillgångar

2 809 426 **1 674 346**

Summa Tillgångar

40 243 462 **40 066 793**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	679 700	679 700
Fond för yttre underhåll	6 397 966	5 730 189
Summa Bundet eget kapital	7 077 666	6 409 889

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	7 300 615	7 794 907
Årets resultat	145 510	173 485
Summa Fritt eget kapital	7 446 126	7 968 392

Summa Eget kapital**14 523 791** **14 378 281**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	22 990 440	19 610 320
Summa Långfristiga skulder		22 990 440	19 610 320

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		1 084 880	4 619 880
Leverantörsskulder		579 760	524 377
Skatteskulder		15 558	17 890
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	45 404	61 075
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 003 628	854 970
Summa Kortfristiga skulder		2 729 230	6 078 192

Summa Skulder**25 719 670** **25 688 512****Summa Eget kapital och skulder****40 243 462** **40 066 793**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 567 498 529 496

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 172 376 932 864

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet **1 172 376 932 864**

Erhållen ränta 3 796 4 281

Erlagd ränta -405 534 -360 744

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

1 338 136 1 105 897

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -567 498 -69 972

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 165 788 295 700

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital **-401 709 225 728**

Kassaflöde från den löpande verksamheten

936 427 1 331 625

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -213 964 -3 544 475

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -213 964 -3 544 475

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -154 880 -602 380

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -154 880 -602 380

Årets kassaflöde

567 583 -2 815 230

Likvida medel vid årets början **1 317 020 4 132 249**

Likvida medel vid årets slut **1 884 602 1 317 020**

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.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 249 408	5 951 988
	Hyror garage och parkeringsplatser	139 128	122 100
	Hyror förbrukningsbaserad	381 068	103 159
	Hyror informationsöverföring	171 000	171 000
	Hyror övrigt	6 492	6 170
	Övriga primära intäkter	64 250	31 805
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 011 346	6 386 222
	Hysesbortfall	-330	-100
	<i>Summa</i>	-330	-100
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 011 016	6 386 122
Not 3	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-725 833	-738 978
	Snö och halk-bekämpning	-176 575	-84 301
	Reparationer	-65 379	-168 966
	Planerat underhåll	-56 335	-328 675
	Försäkringskostnader	-3 305	0
	EI	-589 529	-303 475
	Uppvärmning	-1 184 037	-1 042 928
	Vatten	-602 886	-578 929
	Sophämtning	-214 013	-178 399
	Fastighetsförsäkring	-139 244	-114 230
	Kabel-TV och bredband	-218 418	-219 823
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-181 146	-173 178
	Förvaltningsavtalskostnader	-556 226	-479 035
	Övriga driftkostnader	-7 937	-17 500
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 720 863	-4 428 418
Not 4	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-5 572	-6 789
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-30 673	-51 245
	Administrationskostnader	-23 131	-45 431
	Extern revision	-15 625	-15 250
	Konsultkostnader	-21 625	0
	Medlemsavgifter	-64 850	-57 580
	Föreningsverksamhet	-80 732	-21 169
	Övriga förvaltningskostnader	-2 380	-819
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-244 588	-198 283

Not 5	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-253 892	-218 676
	Revisionsarvode	-4 200	-6 000
	Övriga arvoden	-10 300	-10 000
	Sociala avgifter	-71 757	-59 136
	Övriga personalkostnader	0	-3 250
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-340 149	-297 062
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 022 344	-812 504
	Avskrivning på markanläggning	-53 839	-24 167
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-96 193	-96 193
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 172 376	-932 864
Not 7	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	46 532 479	45 623 598
	Ingående anskaffningsvärde mark	671 456	671 456
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	362 500	362 500
	Årets investeringar	2 849 558	908 881
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	50 415 993	47 566 435
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 252 981	-12 416 310
	Årets avskrivningar	-1 076 183	-836 671
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-14 329 164	-13 252 981
	<i>Utgående redovisat värde</i>	36 086 829	34 313 454
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	71 000 000	71 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	26 000 000	26 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	97 000 000	97 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	35 015 000	35 015 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	35 015 000	35 015 000

Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	2 076 303	2 076 303
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	2 076 303	2 076 303
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-633 404	-537 210
	Årets avskrivningar	-96 193	-96 193
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-729 597	-633 404
	<i>Utgående redovisat värde</i>	1 346 706	1 442 900
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	2 635 594	0
	Årets investeringar	213 965	2 635 594
	Omklassificering till byggnad	-2 849 559	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	2 635 594
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	331 085	306 565
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	331 085	306 565
Not 12	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Swedbank	9 877	9 877
	Swedbank	66 230	64 423
	<i>Summa Kassa och bank</i>	76 107	74 300

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2023-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea Hypotek AB	1,25%	2025-06-18	7 165 650	154 100
Nordea Hypotek AB	4,45%	2026-11-18	2 222 500	70 000
Nordea Hypotek AB	4,32%	2028-01-19	1 780 000	100 000
Swedbank Hypotek AB	4,88%	2024-03-28	462 500	50 000
Swedbank Hypotek AB	0,95%	2026-11-25	5 559 820	132 380
Swedbank Hypotek AB	2,24%	2025-01-24	6 884 850	165 900
			24 075 320	672 380

Långfristig del	22 990 440
Nästa års amortering av långfristig skuld	622 380
Lån som ska konverteras inom ett år	462 500
Kortfristig del	1 084 880
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	672 380
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 689 520
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,06%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Övriga kortfristiga skulder 2023-12-31 2022-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	2 700	2 700
Inre fond	42 664	42 664
Övriga kortfristiga skulder	40	15 711
<i>Summa Övriga skulder</i>	45 404	61 075

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2023-12-31 2022-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	597 583	560 384
Upplupna räntekostnader	62 687	42 437
Övriga upplupna kostnader	343 358	252 149
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 003 628	854 970

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser att nämna.

Årsredovisningen har signerats 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 Bostadsrättsförening Klängen i Nynäshamn, org.nr. 712400-2226

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Klängen i Nynäshamn för räkenskapsåret 2023. 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 Bostadsrättsförening Klängen i Nynäshamn för räkenskapsåret 2023 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 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 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Annie Östlingsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Klängen i Nynäshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARIANNE HÖGLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 16:12:54



ELISABET SUNDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 15:09:22



JIMMY PETTERSSON JARL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 10:56:59



LENA PORGERUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 19:12:33



LARS-ERIK JÖNEVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 18:20:25



ANGELA HEDERSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 07:37:15



ANNIE ÖSTLINGSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-21 kl. 12:46:57



BOREVISION AB WILLIAM

LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 21:52:03



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Klängen i Nynäshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNIE ÖSTLINGSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-21 kl. 12:48:01



BOREVISION AB WILLIAM

LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 21:51:51



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.