



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Haren i Nynäshamn



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Haren i Nynäshamn med säte i Nynäshamn org.nr. 712400-0535 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 1943. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-05-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger fastigheterna i Nynäshamns kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hermelinen 1	1945-06-06	1945
Baggen 1	1945-06-06	1945
Oxen 5	1945-06-06	1945
Illern 1	1945-06-06	1944
Björnen 13	1945-06-06	1944

Totalt 5 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i IF.A I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
127	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6450
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	42
4	lokaler (hyresrätt)	72
1	garageplatser	0
45	p-platser	0
Totalt 178 objekt		6564

Föreningens lägenheter fördelas på: 44 st 1 rok, 56 st 2 rok, 27 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Eva Andersson	Ordförande	2020-10-27
Ingalill Bååth	Ledamot	2016-05-16
Sol-Britt Kvick	Ledamot	2017-06-14
Lars-Eric Jonsson	Ledamot	2016-05-18
Sandra Eriksson	Ledamot	2021-06-07
Elisabeth Jonsson	Ledamot	2016-05-18
Tarik Dzabirov	Ledamot	2021-06-07

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sol-Britt Kvick, Lars-Eric Jonsson samt Sandra Eriksson.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars-Eric Jonsson, Eva Andersson och Elisabeth Jonsson.

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

Valberedning har varit: Inger Andersson (sammanställande), Karin Martinsson, Ann-Charlotte M Lundgren samt Simon Jonsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +8% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering, underhållsplanen är aktuell.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-02.

Amorterat 1,5 miljoner kronor på ett befintligt lån.

Ansökt och blivit beviljade elstöd á 27.000 kr.

Avskaffat vicevärdstelefonerna och kommunicerar nu enbart genom mejl och brev med medlemmarna.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	Iordningställt elva nya parkeringsplatser
2022	Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med -5%.
2021	Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2021-07-01 med -5%.
2021	Fasadtvätt har påbörjats och Höjdgatan 10 fick bli testprojekt.
2021	Tvättstuga och gym bokas numera digitalt via tavlorna eller via nätet.
2021	Löpbandet i gymmet har reparerats.
2021	Sista gamla tvättmaskinen i tvättstugan Höjdgatan 11 är bytt efter 20 år i tjänst.
2021	Cykelrampen vid Höjdgatan 10 är iordningställd
2021	Handledare vid Höjdgatan 10 och 11 har gjorts ordning.
2021	Nödvändiga åtgärder på tak är utförda.
2021	Styrelsen har varit i kontakt med kommunen för att se över parkeringsfrågan.
2020	Byte av låssystem, porttelefoner samt digitala anslagstavlor.
2019	Fönsterbyte.
2018	Fönsterbyte.
2006	Fjärrvärmeåtgärder.
2005	Fjärrvärmeåtgärder.
2001	Bredband till samtliga lägenheter.
2000	Portar och ytterdörrar utbyta till ekdörrar (ursprungsmodell).
2000	Fasad och balkongrenoveringar.
1999	Fasad och balkongrenoveringar.
1990	Stambyte.

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

Årtal	Ändamål
2024	Fortsätta se över frågan om sophantering vilket styrelsen anser vara den mest akuta frågan i dagsläget och fokus kommer därför att ligga på detta.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 153 och under året har det tillkommit 23 och avgått 18 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 158.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	109	117	226	215	141
Skuldsättning, kr/kvm	2 585	2 866	2 944	3 055	3 154
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 614	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	4	3	4	4
Energikostnad, kr/kvm	331	295	292	263	271
Årsavgifter, kr/kvm	799	799	868	890	890
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	837	823	888	877	876
Nettoomsättning, tkr	5 436	5 403	5 828	5 904	5 768
Resultat efter finansiella poster, tkr	-67	-196	463	393	-29
Soliditet, %	25	24	24	22	13

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 from år 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år. 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/totala intäkter %: Nytt nyckeltal from år 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år. Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 109 kr/m².

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 8 %.

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	122 227	0	0	122 227
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	2 357 863	0	0	2 357 863
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	212 319	0	360 000	572 319
S:a bundet eget kapital, kr	2 692 409	0	360 000	3 052 409
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 898 946	-195 844	-360 000	3 343 102
Årets resultat, kr	-195 844	195 844	-67 437	-67 437
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 703 102	0	-427 437	3 275 665
S:a eget kapital, kr	6 395 511	0	-67 437	6 328 074

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 360 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 703 102
Årets resultat, kr	-67 437
Reservation till underhållsfond, kr	-360 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 275 665

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 275 665

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	5 435 607	5 390 592
Övriga rörelseintäkter	Not 3	57 603	12 412
Summa Rörelseintäkter		5 493 210	5 403 004

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-3 867 810	-3 774 545
Övriga externa kostnader	Not 5	-214 189	-389 933
Personalkostnader	Not 6	-391 730	-393 597
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-780 340	-764 698
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-23 812
Summa Rörelsekostnader		-5 254 068	-5 346 585

Rörelseresultat

239 142 **56 419**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	50 471	11 918
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-357 050	-264 181
Summa Finansiella poster		-306 579	-252 263

Resultat efter finansiella poster

-67 437 **-195 844**

Resultat före skatt

-67 437 **-195 844**

Årets resultat

-67 437 **-195 844**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 11	21 889 308	22 059 074
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 12	5 806	13 678
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 13	0	114 586
Summa Materiella anläggningstillgångar		21 895 114	22 187 338

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

21 895 614 **22 187 838**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		9 344	0
Övriga kortfristiga fordringar		2 139 818	2 801 022
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	201 676	193 528
Summa Kortfristiga fordringar		2 350 838	2 994 550

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	1 000 000	2 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		1 000 000	2 000 000

Summa Omsättningstillgångar

3 350 838 **4 994 550**

Summa Tillgångar

25 246 452 **27 182 389**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 480 090	2 480 090
Fond för yttre underhåll	572 319	212 319
Summa Bundet eget kapital	3 052 409	2 692 409

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 343 102	3 898 946
Årets resultat	-67 437	-195 844
Summa Fritt eget kapital	3 275 665	3 703 102

Summa Eget kapital

6 328 073	6 395 511
------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	9 303 400	16 048 640
Summa Långfristiga skulder		9 303 400	16 048 640

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		7 667 720	2 763 856
Leverantörsskulder		399 489	379 450
Skatteskulder	Not 18	57 593	31 992
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	744 708	858 572
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	745 468	704 368
Summa Kortfristiga skulder		9 614 978	4 738 238

Summa Skulder

18 918 378	20 786 878
-------------------	-------------------

Summa Eget kapital och skulder

25 246 452	27 182 389
-------------------	-------------------

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 239 142 56 419

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 780 340 764 698

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

780 340 764 698

Erhållen ränta 43 200 5 781

Erlagd ränta -356 472 -277 955

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

706 209 548 943

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -51 768 18 496

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -27 701 54 754

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-79 470 73 251

Kassaflöde från den löpande verksamheten

626 739 622 194

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -488 115 -1 079 928

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-488 115 -1 079 928

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -1 841 376 -511 384

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 841 376 -511 384

Årets kassaflöde

-1 702 752 -969 118

Likvida medel vid årets början **4 723 565 5 692 683**

Likvida medel vid årets slut **3 020 814 4 723 565**

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	10 762 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 184 984	5 184 984
	Hyror lokaler	79 200	56 100
	Hyror garage och parkeringsplatser	89 000	84 400
	Hyror övrigt	35 400	21 000
	Övriga primära intäkter	52 923	48 758
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 441 507	5 395 242
	Hyresbortfall	-5 900	-4 650
	<i>Summa</i>	-5 900	-4 650
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 435 607	5 390 592
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	57 603	12 412
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	57 603	12 412
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och lokavård	-316 238	-298 169
	Snö och halk-bekämpning	-158 947	-111 033
	Reparationer	-88 042	-190 075
	Planerat underhåll	0	-198 118
	EI	-204 632	-141 804
	Uppvärmning	-1 260 881	-1 108 039
	Vatten	-707 573	-684 997
	Sophämtning	-236 674	-189 901
	Fastighetsförsäkring	-171 480	-159 514
	Kabel-TV och bredband	-239 748	-239 580
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-208 973	-200 083
	Förvaltningsavtalskostnader	-264 052	-253 232
	Övriga driftkostnader	-10 570	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 867 810	-3 774 545

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-23 375	-42 293
	Administrationskostnader	-48 926	-45 153
	Extern revision	-14 000	-13 000
	Konsultkostnader	0	-168 812
	Medlemsavgifter	-71 675	-63 690
	Föreningsverksamhet	-50 934	-34 939
	Övriga förvaltningskostnader	-5 280	-22 045
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-214 189	-389 933
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-144 344	-128 850
	Revisionsarvode	-6 000	-6 000
	Övriga arvoden	-187 500	-206 190
	Sociala avgifter	-50 511	-49 307
	Övriga personalkostnader	-3 375	-3 250
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-391 730	-393 597
Not 7	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	-752 377	-752 377
	Avskrivning på markanläggning	-20 090	0
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-7 872	-12 320
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-780 340	-764 698
Not 8	Övriga rörelsekostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Övriga rörelsekostnader	0	-23 812
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	0	-23 812
Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	3 839	2 530
	Ränteintäkter HSB bunden placering	45 039	9 307
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 593	81
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	50 471	11 918

Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-356 510	-263 641
	Övriga räntekostnader	-540	-540
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-357 050	-264 181
Not 11	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	40 708 285	39 742 943
	Ingående anskaffningsvärde mark	224 388	224 388
	Årets investeringar	602 701	965 342
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	41 535 374	40 932 673
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-18 873 598	-18 121 221
	Årets avskrivningar	-772 467	-752 377
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-19 646 066	-18 873 598
	<i>Utgående redovisat värde</i>	21 889 308	22 059 074
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	56 000 000	56 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	371 000	371 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	24 000 000	24 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	346 000	346 000
	<i>Summa</i>	80 717 000	80 717 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	24 330 625	24 330 625
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	24 330 625	24 330 625
Not 12	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	634 102	634 102
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	634 102	634 102
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-620 424	-608 104
	Årets avskrivningar	-7 872	-12 320
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-628 297	-620 424
	<i>Utgående redovisat värde</i>	5 806	13 678

Not 13	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	114 586	0
	Årets investeringar	487 845	114 586
	Omklassificering till byggnad	-602 701	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	-270	114 586
Not 14	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 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	13 833	6 562
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	187 843	186 966
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	201 676	193 528
Not 16	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	1 000 000	2 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 000 000	2 000 000

Not 17 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>
Stadshypotek AB	5,02%	2024-02-01	922 480	0
Swedbank Hypotek AB	1,3%	2024-02-23	3 620 000	80 000
Swedbank Hypotek AB	3,0%	2027-04-23	5 550 000	0
Swedbank Hypotek AB	0,76%	2024-04-25	2 925 240	40 000
Stadshypotek AB	1,16%	2025-04-30	2 308 400	100 000
Swedbank Hypotek AB	1,0%	2026-02-25	1 645 000	100 000
			16 971 120	320 000

Långfristig del	9 303 400
Nästa års amortering av långfristig skuld	200 000
Lån som ska konverteras inom ett år	7 467 720
Kortfristig del	7 667 720
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	320 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 280 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,92%
Finns swap-avtal	Nej

Not 18 Skatteskulder 2023-12-31 2022-12-31

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	57 593	31 992
<i>Summa Skatteskulder</i>	57 593	31 992

Not 19 Övriga kortfristiga skulder 2023-12-31 2022-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	4 825	11 336
Inre fond	736 814	839 769
Övriga kortfristiga skulder	3 069	7 466
<i>Summa Övriga skulder</i>	744 708	858 572

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2023-12-31 2022-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	436 733	444 142
Upplupna räntekostnader	18 956	18 378
Övriga upplupna kostnader	289 779	241 848
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	745 468	704 368

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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 Haren i Nynäshamn, org.nr. 712400-0535

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Haren 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 Haren 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 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Joar Palmér
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

EVA ANDERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-02-29 kl. 09:49:53



SANDRA ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-29 kl. 11:32:30



TARIK DZABIROV

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-29 kl. 21:00:11



INGALILL BÅÅTH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-01 kl. 11:11:23



ELISABETH JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-29 kl. 20:59:59



LARS-ERIC JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-29 kl. 20:55:21



SOL-BRITT KVICK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-29 kl. 10:26:02



JOA PALMÉR

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 14:34:45



**BOREVISION AB WILLIAM
LINDSTRÖM**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 19:41:43



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

JOA PALMÉR

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 14:33:47



**BOREVISION AB WILLIAM
LINDSTRÖM**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 19:41:30

