



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Söderkäkar i Nynäshamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Söderkäkar i Nynäshamn med säte i Nynäshamn org.nr. 716419-1558 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 1984. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-04-23.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger fastigheten i Nynäshamn kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Barken 4	1984-12-18	1985

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
51	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4290
1	föreningslokal	35
2	förråd	25
5	p-platser för besökare	0
51	garageplatser (upplåtna med bostadsrätterna)	0
3	laddplatser	0
<b>Totalt 113 objekt</b>		<b>4350</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 2 rok, 18 st 3 rok, 15 st 4 rok.

### Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Nynäshamn Barken GA:3	G:A		311 / 1000	Bergvärmeanläggning

#### Totalt 1 objekt



**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Britt Sorpola	Ordförande	2021-05-23	
Rolf Larsson	Ledamot	2017-06-15	2023-04-14
Maj-Britt Redenheim	Ledamot	2022-02-13	
Sirkka Jonsson	Ledamot	2016-05-28	2023-05-15
Jan Söderlund	Ledamot	2020-08-25	2023-06-15
Ylva Eriksson	Ledamot	2023-06-15	
Kristina Andersson	Ledamot	2023-06-15	2023-11-07
Marie Jakobsson	Ledamot	2023-05-15	
Anna Östman	Ledamot	2018-05-29	
Magnus Landström	Ledamot	2013-06-04	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Britt Wireland Sorpola och Ylva Eriksson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Britt Sorpola och Magnus Landström.

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

Valberedning har varit: Simone Loman och Ingemar Pettersson, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-17. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar varav 1 fullmakt.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +4% 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.

**Under året har föreningen genomfört följande större underhålls åtgärder/investeringar.**

Bytt garageport nedre plan till en elektrisk.

Renovering av balkongräcken, bytt en ytterdörr, antagit nya normalstadgar, gjort OVK besiktning, Satt upp tre laddboxar, bytt plank på övre garageplan samt löpande underhåll.

Under 2021 har vi genomfört en total takrenovering på samtliga byggnader som tillhört föreningen Brf Söderkåkar i Barken 4.

Arbetet omfattade byte av råspont, takpannor och hänggränor

Tillsammans med Brf Sandskogen har vi injusterat bergvärmelanläggningen och termostater byttes på samtliga radiatorer.

Vi fick också två år i rad miljöpris av HSB Södertörn tillsammans med Brf Sandskogen.

Under året har vi haft två städdagar där ett 25 tal medlemmar har deltagit. Vi har bjudit på Hamburgare och grillkorv.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmsta åren:

Årtal	Ändamål
2024	Byte av 18 ytterdörrar
2024	Fån 1/1-24 har vi fått Maria Karlsson som förvaltare som hjälper till att ta in offerter mm. Vi har också skrivit avtal med Securitas.
2024	Fortsatt renovering av balkongräcken
2024	Radonmätning genomförs i sovrum och vardagsrum i alla lägenheter i bottenvåningarna och i 25% av lägenheterna på övre plan
2024	Vi har upptäckt att vi har Legionella bakterier i vattensystemet, i vår gemensamma anläggning med Sandskogen. Flera prover är tagna och under 2024 har vi satt in ett reningsverk och gör förebyggande åtgärder för att komma tillrätta med problemet.
2024	Vi har fått Parkslid (som är en invasiv växt som sprider sig snabbt) i vårt bostadsområde och under våren 2024 kommer vi att åtgärda detta.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 75 och under året har det tillkommit 9 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 77.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	245	360	383	455	360
Skuldsättning, kr/kvm	7 020	7 132	7 211	6 372	6 443
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 020	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	8	9	8	8
Energikostnad, kr/kvm	151	85	90	68	134
Årsavgifter, kr/kvm	890	856	839	839	839
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	900	859	843	843	841
Nettoomsättning, tkr	3 839	3 685	3 617	3 615	3 608
Resultat efter finansiella poster, tkr	64	744	930	801	669
Soliditet, %	12	12	10	9	6

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 är inte 0kr 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.

Årsavgifter/totala intäkter %: Nytt nyckeltal från år 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats fram. 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.

## 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	1 827 001	0	0	1 827 001
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 661 636	0	374 489	3 036 125
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>4 488 637</b>	<b>0</b>	<b>374 489</b>	<b>4 863 126</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-895 271	744 257	-374 489	-525 502
Årets resultat, kr	744 257	-744 257	64 365	64 365
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-151 014</b>	<b>0</b>	<b>-310 124</b>	<b>-461 137</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>4 337 623</b>	<b>0</b>	<b>64 365</b>	<b>4 401 989</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 654 000 kr samt ianspråktagande skett med 279 511 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	-151 013
Årets resultat, kr	64 365
Reservation till underhållsfond, kr	-654 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	279 511
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-461 137</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-461 137</b>
------------------------------------	-----------------

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
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 838 572	3 685 375
Övriga rörelseintäkter		22 012	1 500
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>3 860 584</b>	<b>3 686 875</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-2 181 682	-1 330 522
Övriga externa kostnader	Not 4	-148 963	-186 812
Personalkostnader	Not 5	-113 109	-137 540
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-705 600	-711 534
Övriga rörelsekostnader		0	0
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-3 149 353</b>	<b>-2 366 408</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>711 231</b>	<b>1 320 467</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 747	854
Räntekostnader och liknande resultatposter		-649 614	-577 064
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-646 866</b>	<b>-576 210</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>64 365</b>	<b>744 257</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>64 365</b>	<b>744 257</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>64 365</b>	<b>744 257</b>

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 7	33 408 150	34 113 750
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	89 990	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>33 498 140</b>	<b>34 113 750</b>

#### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	700	700
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>700</b>	<b>700</b>

### **Summa Anläggningstillgångar**

**33 498 840**      **34 114 450**

### Omsättningstillgångar

#### *Kortfristiga fordringar*

Övriga kortfristiga fordringar		1 915 386	1 427 197
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	136 007	114 877
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>2 051 393</b>	<b>1 542 073</b>

### **Summa Omsättningstillgångar**

**2 051 393**      **1 542 073**

### **Summa Tillgångar**

**35 550 232**      **35 656 523**



# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 827 001	1 827 001
Fond för yttre underhåll	3 036 125	2 661 636
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>4 863 126</b>	<b>4 488 637</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-525 502	-895 271
Årets resultat	64 365	744 257
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-461 138</b>	<b>-151 013</b>

### Summa Eget kapital

4 401 988

4 337 624

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	24 604 173	24 106 673
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>24 604 173</b>	<b>24 106 673</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		5 512 668	6 488 724
Leverantörsskulder		497 114	114 522
Skatteskulder		23 358	16 073
Övriga kortfristiga skulder		2 620	7 629
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	508 311	585 278
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>6 544 071</b>	<b>7 212 226</b>

### Summa Skulder

31 148 244

31 318 899

### Summa Eget kapital och skulder

35 550 232

35 656 523

# KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01  
2023-12-31

2022-01-01  
2022-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 711 231 1 320 467

### Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 705 600 711 534

### Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

**705 600 711 534**

Erhållen ränta 2 747 854

Erlagd ränta -649 849 -579 605

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

**769 730 1 453 250**

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -43 673 -11 681

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 308 136 -2 645 939

### Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

**264 463 -2 657 620**

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

**1 034 193 -1 204 370**

## Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -89 990 0

### Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

**-89 990 0**

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -478 556 -341 789

### Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

**-478 556 -341 789**

## Årets kassaflöde

**465 647 -1 546 159**

Likvida medel vid årets början **1 410 469 2 956 628**

Likvida medel vid årets slut **1 876 115 1 410 469**

**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	3 819 300	3 672 468
	Övriga primära intäkter	19 272	12 907
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>3 838 572</b>	<b>3 685 375</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>3 838 572</b>	<b>3 685 375</b>
Not 3	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och lokavård	-223 404	-81 622
	Snö och halk-bekämpning	-137 703	-65 844
	Reparationer	-154 159	-85 417
	Planerat underhåll	-279 511	-87 850
	Försäkringskostnader	-64 566	0
	EI	-107 578	-82 080
	Uppvärmning	-471 835	-220 936
	Vatten	-68 489	-62 242
	Sophämtning	-114 399	-110 544
	Fastighetsförsäkring	-81 109	-72 345
	Kabel-TV och bredband	-87 670	-87 883
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-196 509	-187 794
	Förvaltningsavtalskostnader	-194 749	-181 395
	Övriga driftkostnader	0	-4 572
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-2 181 682</b>	<b>-1 330 522</b>
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	0	-750
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-19 328	-80 001
	Administrationskostnader	-37 185	-14 983
	Extern revision	-11 625	-11 000
	Konsultkostnader	0	-36 583
	Medlemsavgifter	-31 275	-27 470
	Föreningsverksamhet	-46 550	-15 225
	Övriga förvaltningskostnader	-3 000	-800
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-148 963</b>	<b>-186 812</b>

Not 5	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-90 286	-111 572
	Revisionsarvode	-3 900	-3 900
	Övriga arvoden	-2 000	0
	Sociala avgifter	-16 923	-22 068
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-113 109</b>	<b>-137 540</b>
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	-705 600	-711 534
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-705 600</b>	<b>-711 534</b>
Not 7	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	42 928 663	42 928 663
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 240 900	1 240 900
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>44 169 563</b>	<b>44 169 563</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 055 813	-9 344 279
	Årets avskrivningar	-705 600	-711 534
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-10 761 413</b>	<b>-10 055 813</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>33 408 150</b>	<b>34 113 750</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	41 947 000	41 947 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	17 305 000	17 305 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	<b>59 252 000</b>	<b>59 252 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	31 225 000	31 225 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	<b>31 225 000</b>	<b>31 225 000</b>
Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	89 990	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	<b>89 990</b>	<b>0</b>

<b>Not 9</b>	<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
--------------	---	-------------------	-------------------

*Andra långfristiga värdepappersinnehav*

Ingående värde andel i HSB

700

700

*Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav***700****700**

<b>Not 10</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
---------------	---	-------------------	-------------------

*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

136 007

114 877

*Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter***136 007****114 877**

<b>Not 11</b>	<b>Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>2023-12-31</b>
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,62%	2027-04-30	1 727 125	0
Stadshypotek AB	1,4%	2024-03-30	5 069 832	0
Stadshypotek AB	1,23%	2027-09-30	1 860 000	0
Stadshypotek AB	1,0%	2025-12-01	2 546 848	0
Stadshypotek AB	1,21%	2028-12-01	3 675 000	0
Stadshypotek AB	1,16%	2026-06-30	1 473 750	0
Stadshypotek AB	1,7%	2031-06-30	3 860 000	0
Stadshypotek AB	3,21%	2032-04-30	2 264 920	0
Stadshypotek AB	4,32%	2026-12-30	1 892 159	19 112
Stadshypotek AB	4,04%	2026-03-30	1 908 736	208 352
Stadshypotek AB	3,95%	2027-03-30	1 919 234	107 688
Stadshypotek AB	3,91%	2028-03-30	1 919 237	107 684
			<b>30 116 841</b>	<b>442 836</b>

Långfristig del

24 604 173

Nästa års amortering av långfristig skuld

442 836

Lån som ska konverteras inom ett år

5 069 832

Kortfristig del

5 512 668

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

442 836

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 771 344

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

6 124 920

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,24%

Finns swap-avtal

Nej

<b>Not 12</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
---------------	---	-------------------	-------------------

*Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter

320 924

311 029

Upplupna räntekostnader

32 634

32 869

Övriga upplupna kostnader

154 753

241 380

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***508 311****585 278**

**Not 13    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 Söderkäkar i Nynäshamn, org.nr. 716419-1558

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Söderkäkar 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 Brf Söderkäkar 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 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 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

Bo Dahlström  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**BRITT SORPOLA**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 09:52:39



**MARIE JAKOBSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 17:16:27



**ANNA ÖSTMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 10:14:37



**YLVA ERIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-17 kl. 15:09:38



**MAJ-BRITT REDENHEIM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 09:54:18



**MAGNUS LANDSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-16 kl. 10:31:25



**BO DAHLSTRÖM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 06:30:45



**BOREVISION AB WILLIAM**

**LINDSTRÖM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 19:11:56



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**BO DAHLSTRÖM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 06:28:23



**BOREVISION AB WILLIAM**

**LINDSTRÖM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 19:11:40



# 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.