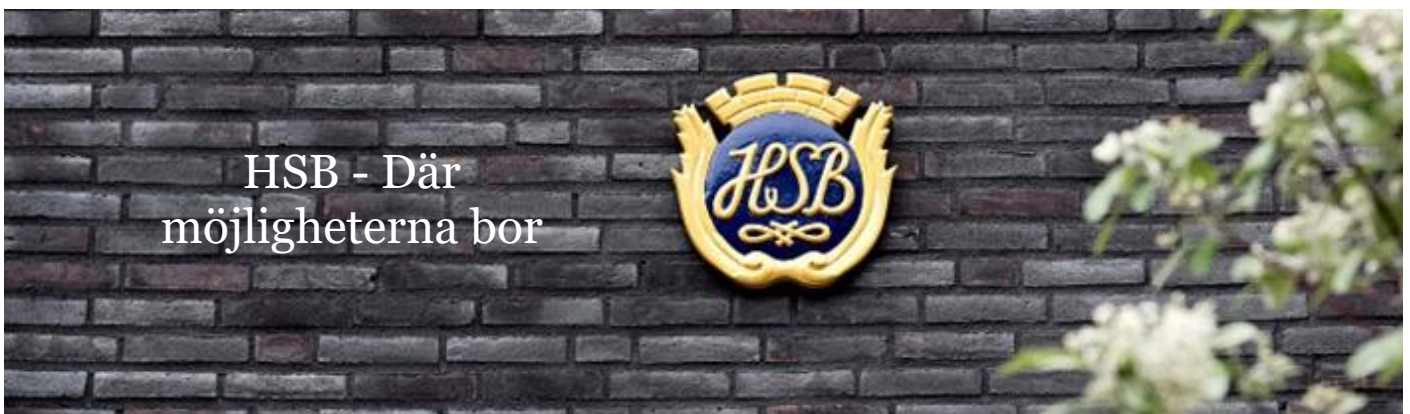




Årsredovisning 2023

Brf Brandstoden i Nyköping





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Brandstoden i Nyköping med säte i Nyköping org.nr. 719000-4783 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nyköping kommun med adress Fruängsgatan 25 A-F, 27 A-C samt 29 A-B:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Brandstoden 12	1972-01-19	1978

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	50
1	lokaler (hyresrätt)	120
84	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6968
72	p-platser varav 36 st är carport	0
5	p-platser besökande	0
Totalt 163 objekt		7138

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 1 st 1 rum och kök
- 28 st 2 rum och kök
- 22 st 3 rum och kök
- 27 st 4 rum och kök
- 6 st 5 rum och kök



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anna Möller	Ordförande	2023-04-18	
Roland Rundgren	Ledamot	2023-04-18	
Sonja Bergström	Ledamot	2022-05-18	
Jan Sjöstedt	Ledamot	2022-05-18	
Anneli Lyback	Ledamot	2022-05-18	
Maria Högberg	Ledamot	2022-05-18	
Helena Nyberg	Ledamot	2023-04-18	
Al-Gifahri Athahb	Ledamot	2023-04-18	2023-12-20

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Maria Högberg, Anneli Lyback, Sonja Bergström, Roland Rundgren.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen samt två i förening av Sonja Bergström, Maria Högberg, Helena Nyberg och Anna Möller.

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

Valberedning har varit: Karin Skogqvist, Katarina Laaksonen och Göran Norberg.

Föreningen har utsett Anna Möller som fullmäktigeledamot till HSB Södermanlands föreningsstämma samt Anneli Lyback som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-18. På stämman deltog 38 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +1% 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.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under räkenskapsåret av styrelsen.

Underhåll

Under 2023 har arbete pågått med att slutföra den nya häcken på långsidan samt kortsidan av 29 a-b. Målning av carport och parkering har genomförts samt vidare har arbete med att måla om staket påbörjats.

Investeringar

Föreningens underhållsplan har under året uppdateras med hjälp från HSB. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Enligt underhållsplanen finns inga större kostnadskrävande åtgärder planerade under perioden 2024-2025. Under 2025 kommer en bedömning göras om balkongbrädornas skick. Nästa område som ska gås igenom enligt underhållsplan är föreningens hissar och avloppsstammar.

Övrig föreningsinformation

Under 2023 har styrelsen informerat medlemmarna i form av åtta informationsblad innehållande aktuella förvaltningsfrågor. Aktuell information har också lämnats på anslagstavlor i trapphusen. Föreningen har tecknat avtal med Securitas gällande rondering av föreningens mark och parkering. Två traditionella städdagar har genomförts. Städagen på hösten kombinerades med en skördedag. En inspektion av vårt skyddsrum har genomförts under året.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2018	Omfattande markarbeten isolering grund
2018	Fiberinstallation
2018	Byte av armaturer lyktstolpar
2018	Installation av pollare (belysning)
2018	Reparation/byte av avloppsrör 27 A
2019	Utbyte av värmeväxlare, vattenmätare m m i undercentralen
2019	Takreparationer, inkl plåtutbyte
2019	Renovering/utbyte av balkongbräder
2019	Nya tak på lusthus och cykelgarage, asfaltering cykelgarage
2019	Staket, målning av lusthus, bänkar och lekplats, utbyte av armaturer vid lekplats
2019	Inköp och plantering av växter
2022	Renovering av pergolan och uteplats
2022	Renovering av samtliga bostadshustak
2022	Markarbete vid 29 A-B
2022	Framtagande av nyttjanderättsavtal för boende på nedre botten 27-29
2023	Anläggande av häck vid 29 A-B

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
HSB Södermanland	Teknisk förvaltning
Vattenfall	Elavtal, el och nät
Vattenfall	Fjärrvärme
Nyköpings kommun	VA och sophämtning
Tele2	TV
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar
SOS Alarm	Hisslarm
Nordisk Hiss	Hisservice

Föreningen har avtal med HSB om teknisk förvaltning och Johan Valberg fungerat som teknisk förvaltare under 2023.

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

Årtal	Ändamål
2025	Byte och reparation av balkongbrädor
2026	Genomgång av avloppsstammar och bedömning inför eventuellt stambyte
2027	Genomgång av hissar och eventuellt påbörja byte av hissar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 118 och under året har det tillkommit 7 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 116.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	*2020	*2019
Sparande, kr/kvm	106	127	187	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 747	1 779	412	444	475
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 777	1 810	419	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	1	0	0
Energikostnad, kr/kvm	169	156	157	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	577	577	577	529	533
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	100	100	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	564	563	568	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 019	4 010	4 018	3 686	3 686
Resultat efter finansiella poster, tkr	-99	87	803	706	297
Soliditet, %	49	48	75	73	72

*Från och med 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler och samtliga jämförelsetal har ej räknats ut. Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2019 och 2020: Sparande, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad, Årsavgift/totala intäkter och Totala intäkter.

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: 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 %: 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.

Årets förlust:

Årets förlust beror till största delen på ökade avskrivningar till följd av större investering i samband med omläggning av taket under föregående räkenskapsår. För att avhjälpa detta har styrelsen beslutat om att höja avgifterna med 1% fr. o.m. 2024-01-01 samt att man har beslutat om att avsluta avsättningen till inre fonden, vilket kan ses som en indirekt avgiftshöjning.

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	1 699 700	0	0	1 699 700
Underhållsfond, kr	5 152 910	0	-66 701	5 086 209
S:a bundet eget kapital, kr	6 852 610	0	-66 701	6 785 909
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 526 814	87 489	66 701	7 681 005
Årets resultat, kr	87 489	-87 489	-99 355	-99 355
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 614 303	0	-32 654	7 581 650
S:a eget kapital, kr	14 466 913	0	-99 355	14 367 559

* Förändring av underhållsfond se resultatdisposition i nästa stycke.

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	7 614 304
Årets resultat, kr	-99 355
Reservation till underhållsfond, kr	-53 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	119 701
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 581 650

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	7 581 650

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 018 755	4 010 394
Övriga rörelseintäkter	3	6 010	6 273
Summa rörelseintäkter		4 024 765	4 016 667
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 578 407	-2 451 723
Övriga externa kostnader	5	-350 948	-246 010
Underhåll enligt plan	6	-119 701	-321 321
Personalkostnader och arvoden	7	-112 599	-211 364
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-735 199	-496 037
Summa rörelsekostnader		-3 896 854	-3 726 455
Rörelseresultat		127 911	290 212
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		41 245	9 319
Räntekostnader och liknande resultatposter		-268 511	-212 042
Summa finansiella poster		-227 266	-202 723
Resultat efter finansiella poster		-99 355	87 489
Årets resultat		-99 355	87 489

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	23 369 575	24 104 774
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		23 369 575	24 104 774
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		23 370 075	24 105 274
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	3 508
Övriga fordringar		25 827	35 361
Avräkningskonto HSB Södermanland		2 625 623	2 912 925
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	187 000	159 075
Summa kortfristiga fordringar		2 838 450	3 110 869
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	1 420 000	1 420 000
Summa kortfristiga placeringar		1 420 000	1 420 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	13	1 429 868	1 412 711
Summa kassa och bank		1 429 868	1 412 711
Summa omsättningstillgångar		5 688 318	5 943 580
SUMMA TILLGÅNGAR		29 058 393	30 048 854

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 699 700	1 699 700
Förlagsinsatser		5 086 209	5 152 910
Summa bundet eget kapital		6 785 909	6 852 610
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 681 005	7 526 814
Årets resultat		-99 355	87 489
Summa fritt eget kapital		7 581 650	7 614 303
Summa eget kapital		14 367 559	14 466 913
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15	11 159 600	12 220 000
Summa långfristiga skulder		11 159 600	12 220 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	16	1 310 000	479 600
Leverantörsskulder		180 464	928 159
Aktuella skatteskulder		38 039	21 506
Övriga skulder	17	1 400 002	1 408 256
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	602 729	524 420
Summa kortfristiga skulder		3 531 234	3 361 941
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 058 393	30 048 854

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-99 355	87 489
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		735 199	496 037
Resultat efter finansiella poster		635 844	583 526
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		3 508	-1 673
Förändring av kortfristiga fordringar		-18 391	-12 946
Förändring av leverantörsskulder		-747 695	859 317
Förändring av kortfristiga skulder		86 588	80 476
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-40 146	1 508 700
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-10 784 432
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-10 784 432
Finansieringsverksamheten			
Ökning/minskning av skulder till kreditinstitut		-230 000	9 760 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-230 000	9 760 000
Årets kassaflöde		-270 146	484 268
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		5 325 636	4 841 367
Likvida medel vid årets slut		5 055 490	5 325 635

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 55 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,9 %.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20 % av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. I kassaflödesanalysen medräknas även föreningens avräkningskonto samt kortfristiga placeringar hos HSB Södermanland in i de likvida medlen. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 7 274 563 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Årsavgifter	4 046 892	4 046 892
Avgiftsbortfall	-25 668	-25 668
Hyror	221 096	220 872
Hysesbortfall	-29 844	-29 529
Övriga intäkter	25 279	12 830
Avsättning inre fond	-219 000	-215 004
Summa nettoomsättning	4 018 755	4 010 393

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Övriga ersättningar och intäkter	6 010	6 273
Summa övriga rörelseintäkter	6 010	6 273

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	14 984	4 229
Löpande underhåll	273 217	429 839
Elavgifter	131 974	142 921
Uppvärmningsavgifter	801 273	749 763
Vatten och avlopp	274 982	218 680
Sophämtning	69 578	64 163
Försäkringar	124 338	126 550
Kabel-TV/bredband	113 160	104 719
Fastighetskötsel	626 961	489 648
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	145 196	139 316
Övriga kostnader	2 744	19 973
Kundbonus	0	-38 077
Summa driftskostnader	2 578 407	2 451 724

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Revisionsarvoden	21 200	10 125
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	121 144	124 230
Övriga förvaltningskostnader	800	800
Konsultarvoden	2 094	32 619
Bankkostnader	990	990
Medlemsavgift HSB	25 250	25 250
Möteskostnader	12 720	5 282
Fritidsverksamhet	0	1 712
Överlåtelseavgift	12 811	3 588
Pantförskrivningsavgift	2 100	3 860
Kreditupplysning	855	540
Kontorsmaterial och trycksaker	2 806	1 245
Telefon	9 804	7 867
Mobiltelefon	10	4 037
Avtal vicevärdsuppdrag	138 088	23 865
Inkassokostnader	276	0
Summa övriga externa kostnader	350 948	246 010

Not 6 Underhåll enligt plan

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Underhåll enligt plan	119 701	321 321
Summa underhåll enligt plan	119 701	321 321

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Löner anställda	5 400	4 700
Arvode styrelse	48 812	111 868
Arvode vicevärd	0	30 173
Arvode föreningsvald revisor	2 100	2 100
Övriga arvoden	30 770	14 400
Sociala avgifter	23 517	39 315
Övriga personalkostnader	2 000	8 808
Summa personalkostnader och arvoden	112 599	211 364

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2077.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1978.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	38 800 146	27 977 332
Ingående anskaffningsvärde mark	1 419 834	1 419 834
Årets investeringar	0	10 822 814
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 219 980	40 219 980
Ingående avskrivningar	-16 115 204	-15 619 167
Årets avskrivningar	-735 199	-496 037
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 850 403	-16 115 204
Utgående redovisat värde	23 369 577	24 104 776
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	60 000 000	50 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	887 000	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	28 000 000	21 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	285 000	0
Totalt taxeringsvärde	89 172 000	71 000 000

Fastighetsbeteckning: Brandstoden 12

Not 9 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	38 382
Årets investeringar	0	10 784 432
Omklassificeringar	0	-10 822 814
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB 500 kronor

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	187 000	159 075
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	187 000	159 075

Not 12 Övriga kortfristiga placeringar

	2023-12-31	2022-12-31
Räntebärande konto HSB	1 000 000	1 000 000
Övriga placeringar	420 000	420 000
Summa kortfristiga placeringar	1 420 000	1 420 000

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Kassa	4 000	4 000
Bankkonto Sörmlands Sparbank	1 425 868	1 408 711
Summa kassa och bank	1 429 868	1 412 711

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Sörmlands Sparbank	1,25	2024-12-30	1 120 000	1 160 000
Sörmlands Sparbank	4,16	2025-08-30	249 600	0
Sörmlands Sparbank	3,66	2025-05-31	1 100 000	1 140 000
Sörmlands Sparbank	1,96	2025-03-30	10 000 000	10 000 000
Sörmlands Sparbank	1,37	2023-02-28	0	399 600
			12 469 600	12 699 600

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	- 1 080 000	-249 600
Nästa års amortering beräknas uppgå till	-230 000	-230 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	11 159 600	12 220 000

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank.

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	-432 500
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	11 807 100

Not 15 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	17 396 000	17 396 000
Summa ställda säkerheter	17 396 000	17 396 000

Not 16 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	1 310 000	479 600
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	1 310 000	479 600

Not 17 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	1 497	0
Lagstadgade sociala avgifter	1 568	0
Övriga kortfristiga skulder	2 605	0
Medlemmars reparationsfond/inre fond	1 394 332	1 408 256
Summa övriga kortfristiga skulder	1 400 002	1 408 256

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	1 408 256	1 354 448
Uttag under året	-232 924	-161 196
Avsättning	219 000	215 004
Utgående värde	1 394 332	1 408 256

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	5 499	5 857
Förutbetalda hyror och avgifter	373 703	365 595
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	223 527	149 524
Avtalsplacerade betalningar	0	3 443
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	602 729	524 419

Årsredovisningen och revisionsberättelsen för HSB Brf Brandstoden i Nyköping med räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31 har signerats digitalt.

Anna Möller

Sonja Bergström

Maria Högberg

Anneli Lybäck

Helena Nyberg

Roland Rundgren

Jan Sjöstedt

Vår revisionsberättelse har lämnats

BoRevision AB

Ola Trané
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ove Nyman
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Brandstoden i Nyköping, org.nr. 719000-4783

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Brandstoden i Nyköping 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. Risker 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 Brandstoden i Nyköping 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 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.

Nyköping

Digitalt signerad av

Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ove Nyman
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

ANNA MÖLLER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 10:53:42



ROLAND RUNDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 15:24:33



SONJA BERGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-29 kl. 11:31:04



ANNELI LYBÄCK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-03 kl. 15:26:43



JAN SJÖSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 20:47:51



MARIA HÖGBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-29 kl. 16:44:04



HELENA NYBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-01 kl. 14:40:25



OVE NYMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-09 kl. 10:17:21



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 06:07:54



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

OVE NYMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-09 kl. 10:18:39



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 06:08:44



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.