



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Arnö i Nyköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Arnö i Nyköping med säte i Nyköping org.nr. 719000-2092 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna Gurkan 1, Pumpan 1, Parikan 1, Spenaten 1, Rädisan 1 och Tomaten 1 i Nyköpings kommun med adress Grönsaksvägen 1 - 151.

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gurkan 1 Samtaxering	1959-09-30	1981
Paprikan 1 Samtaxeri	1959-09-30	1981
Pumpan 1	1959-09-30	1947 och 1981
Rädisan 1 Samtaxerin	1959-09-30	1981
Spenaten 1 Samtaxeri	1959-09-30	1981
Tomaten 1 Samtaxerin	1959-09-30	1981

Totalt 6 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
121	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 541
102	garageplatser	0
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	180
Totalt 224 objekt		12 721

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 8 st 2 rum och kök
- 24 st 3 rum och kök
- 60 st 4 rum och kök
- 29 st 5 rum och kök

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Kristina Zdilar	Ordförande	2023-05-31	
Stina Palmberg Eriksson	Ledamot	2023-05-31	
Arne Bergström	Ledamot	2023-05-31	
Håkan Jansson	HSB Ledamot	2023-05-31	
Linda Aspgren	Ledamot	2023-05-31	
Carina Nordström	Ledamot	2022-05-30	2023-12-31
Viktor Thor	Ledamot	2022-05-30	
Linus Jonsson	Ledamot	2023-05-31	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kristina Zdilar och Viktor Thor.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av Arne Bergström, Kristina Zdilar och Viktor Thor.

Revisorer har varit: Björn Bergvall och Anna Malmström som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Susanna Shaibu (sammanställande) och Linnéa Ahmad Björn, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +5% 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-16.

Föreningen köpte in sig i HSBs solcellspark 2022 med start 1 jan 2023.

Underhåll

Föreningens 20 åriga underhållsplan, upprättades ursprungligen 2011 och omarbetades senast 2020-10-26. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Målning av fasaderna och byte av dåligt virke startade våren 2020 och är uppdelat i tre etapper och kommer att utföras under tre år.

En ny redovisningsprincip är tagen på målningsåtgärder och kostnaden skriv nu av på ca 12 år.

Inga avgiftshöjningar är planerat på grund av målningen.
Ej heller till följd av bergvärmeinstallation.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2005	Balkongrenovering
2006-2008	Målning av fastigheterna
2011	Takomläggning på Pumpan 1 och Spenaten 1
2011	Installation av fiber för överföring av TV/bredband/telefon
2011	Kärlsorteringsskåp för sopor
2012	Takomläggning
2012	Fiber för överföring av bredband och telefoni
2013	Energieffektivisering/ventilationsarbete/tak
2014	Renoverat tvättstugan "Pumpan"
2014	Nytt lekhus i "Spenaten"
2014	Lagt nya fuktspärrar och nockband på alla tak utöver de renoverade
2014	Genomgång och renovering av all plåtbeklädnad och byte av ruttet virke på garagen
2015	Byte av alla ventiler + termostater i alla lägenheter + injustera värmen
2015	Renoverat tvättstugan, Spenaten
2016	Mossbekämpning tak
2016	Översyn, byte och justering av takfläktar
2016	Brandskyddsbesiktning och byggkontroll kvartersgården
2017	Stamspolning
2017	Kostnader föreningslokalen
2018	Målning fönster
2018	Takbehandling o byte ytterpanel
2018	Plåtslageriarbeten hängrännor/stuprör
2019	Nytt lekhus till område "Gurkan"
2020-2022	Målning av fasader
2020-2022	Renovering utbyte virke på fasader
2021	Byte till elektriska garageportar
2021-2022	Borring/installation av bergvärme
2023	Föreningens el kommer från HSBs solcellspark

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
Vattenfall	Avtal elnät
LOS Energy AB	Elavtal
Vattenfall	Fjärrvärme
Nyköpings Kommun	Vatten och renhållning
Sappa	Tv
Gästbudstaden	Bredband till föreningen
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar

Som vicevärd har Arne Bergström fungerat.

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 175 och under året har det tillkommit 3 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 173.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	*2020	2019
Sparande, kr/kvm	211	184	184	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 708	2 777	2 163	2 245	2 326
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 747	2 817	2 194	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	4	0	0
Energikostnad, kr/kvm	131	157	175	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	564	564	556	538	538
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	95	94	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	597	587	583	0	0
Nettoomsättning, tkr	7 458	7 452	7 334	7 325	7 338
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 032	650	757	963	790
Soliditet, %	27	25	25	27	24

*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.

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	2 683 798	0	0	2 683 798
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 734 636	0	700 000	5 434 636
S:a bundet eget kapital, kr	7 418 434	0	700 000	8 118 434
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 373 491	650 149	-700 000	4 323 640
Årets resultat, kr	650 149	-650 149	1 032 305	1 032 305
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 023 640	0	332 305	5 355 945
S:a eget kapital, kr	12 442 074	0	1 032 305	13 474 379

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 700 000 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	5 023 640
Årets resultat, kr	1 032 305
Reservation till underhållsfond, kr	-700 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 355 945

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	5 355 945
------------------------------------	------------------

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	7 458 136	7 452 110
Övriga rörelseintäkter	3	131 128	17 437
Summa rörelseintäkter		7 589 264	7 469 547
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 752 233	-3 992 449
Övriga externa kostnader	5	-297 910	-363 197
Underhåll enligt plan	6	0	-50 000
Personalkostnader och arvoden	7	-210 593	-228 291
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 653 993	-1 646 613
Summa rörelsekostnader		-5 914 729	-6 280 550
Rörelseresultat		1 674 535	1 188 997
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-642 242	-538 848
Summa finansiella poster		-642 230	-538 848
Resultat efter finansiella poster		1 032 305	650 149
Årets resultat		1 032 305	650 149

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	46 302 581	47 732 930
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	189 288	228 432
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		46 491 869	47 961 362
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	719 801	719 801
Summa finansiella anläggningstillgångar		719 801	719 801
Summa anläggningstillgångar		47 211 670	48 681 163
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 030	0
Övriga fordringar		49	37
Avräkningskonto HSB Södermanland		1 787 704	1 055 738
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	514 893	486 662
Summa kortfristiga fordringar		2 307 676	1 542 437
Summa omsättningstillgångar		2 307 676	1 542 437
SUMMA TILLGÅNGAR		49 519 346	50 223 600

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 683 798	2 683 798
Förlagsinsatser		5 434 636	4 734 636
Summa bundet eget kapital		8 118 434	7 418 434
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 323 640	4 373 491
Årets resultat		1 032 305	650 149
Summa fritt eget kapital		5 355 945	5 023 640
Summa eget kapital		13 474 379	12 442 074
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	22 014 070	29 822 320
Summa långfristiga skulder		22 014 070	29 822 320
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	15	12 437 524	5 504 854
Leverantörsskulder		540 636	1 226 478
Aktuella skatteskulder		64 733	101 580
Övriga skulder	16	32 705	35 309
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	955 299	1 090 985
Summa kortfristiga skulder		14 030 897	7 959 206
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 519 346	50 223 600

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 032 305	650 149
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 653 993	1 646 613
Resultat efter finansiella poster		2 686 298	2 296 762
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-5 030	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-28 243	-20 697
Förändring av leverantörsskulder		-685 842	670 753
Förändring av kortfristiga skulder		-175 136	71 927
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 792 047	3 018 745
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-184 500	-4 672 195
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	-719 301
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-184 500	-5 391 496
Finansieringsverksamheten			
Ökning/minskning av skulder till kreditinstitut		-875 580	1 299 337
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-875 580	1 299 337
Årets kassaflöde		731 967	-1 073 414
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 055 738	2 129 153
Likvida medel vid årets slut		1 787 705	1 055 739

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 58 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,27 %.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 10 respektive 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 42 099 423 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Årsavgifter	7 076 880	7 067 412
Hyror	376 800	366 600
Hysesbortfall	-1 200	0
Intäkter konsumtionsavgift	-2 400	-2 400
Övriga intäkter	8 055	20 497
Summa nettoomsättning	7 458 135	7 452 109

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Ersättning från försäkringsbolag	402	0
Övriga ersättningar och intäkter	56 742	17 437
Elstöd SKV	73 983	0
Summa övriga rörelseintäkter	131 127	17 437

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	47 152	130 862
Löpande underhåll	149 504	300 205
Elavgifter	148 735	328 475
Uppvärmningsavgifter	859 390	1 091 343
Vatten och avlopp	659 976	575 122
Sophämtning	162 483	149 703
Övrig renhållning	19 623	39 183
Försäkringar	432 610	407 594
Kabel-TV/bredband	224 645	201 173
Fastighetsskötsel	415 555	182 658
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	603 413	585 901
Övriga kostnader	29 147	12 081
Kundbonus	0	-11 851
Summa driftskostnader	3 752 233	3 992 449

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Revisionsarvoden	15 000	12 525
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	190 264	180 468
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	1 000	0
Övriga förvaltningskostnader	800	800
Konsultarvoden	0	81 867
Medlemsavgift HSB	34 500	34 500
Möteskostnader	5 061	16 918
Fritidsverksamhet	4 474	6 444
Överlåtelseavgift	6 458	8 382
Pantförskrivningsavgift	6 740	9 650
Kreditupplysning	563	1 080
Kontorsmaterial och trycksaker	27 216	4 028
Mobiltelefon	2 397	2 259
Övriga externa kostnader	3 438	4 275
Summa övriga externa kostnader	297 911	363 196

Not 6 Underhåll enligt plan

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Underhåll enligt plan	0	50 000
Summa underhåll enligt plan	0	50 000

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Arvode styrelse	91 870	89 000
Arvode vicevärd	75 740	93 050
Arvode föreningsvald revisor	3 000	3 000
Övriga arvoden	0	4 900
Sociala avgifter	30 130	35 841
Övriga personalkostnader	9 853	2 500
Summa personalkostnader och arvoden	210 593	228 291

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2080.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1981.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	70 871 118	58 124 741
Ingående anskaffningsvärde mark	2 178 504	2 178 504
Årets investeringar	184 500	12 746 377
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 234 122	73 049 622
Ingående avskrivningar	-25 316 691	-23 709 222
Årets avskrivningar	-1 614 849	-1 607 469
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 931 540	-25 316 691
Utgående redovisat värde	46 302 582	47 732 931
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	92 278 000	92 278 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 402 000	2 402 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	32 421 000	32 421 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 482 000	1 482 000
Totalt taxeringsvärde	128 583 000	128 583 000

Fastighetsbeteckning: Gurkan 1, Paprikan 1, Pumpan 1, Rädisan 1, Spenaten 1, Tomaten 1

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	361 678	361 678
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	361 678	361 678
Ingående avskrivningar enligt plan	-133 244	-94 100
Årets avskrivning enligt plan	-39 144	-39 144
Utgående ackumulerade avskrivningar	-172 388	-133 244
Utgående redovisat värde	189 290	228 434

Not 10 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	8 074 181
Årets investeringar	0	4 672 196
Omklassificeringar	0	-12 746 377
Utgående redovisat värde	0	0

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB 500 kronor, föregående år 500 kronor.

	2023-12-31	2022-12-31
Ing anskaffningsvärden, andel HSB	500	500
Ing anskaffningsvärden, andel HSB solcellspark 3 377 st	719 301	719 301
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	719 801	719 801
Utgående redovisat värde	719 801	719 801

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	514 893	486 662
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	514 893	486 662

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	4,00	2027-01-30	1 380 037	1 433 113
Stadshypotek	5,25	2024-01-30	2 749 237	2 844 041
Stadshypotek	0,93	2025-01-30	3 463 603	3 616 971
Stadshypotek	2,53	2024-04-30	3 758 410	3 932 546
Stadshypotek	1,90	2027-03-01	4 563 160	4 736 992
Stadshypotek	0,77	2024-07-30	4 514 673	4 706 109
Stadshypotek	1,07	2025-10-30	5 017 474	5 212 402
Stadshypotek	3,62	2027-06-30	1 750 000	1 950 000
Stadshypotek	1,75	2026-03-01	6 755 000	6 895 000
Stadshypotek	5,39	2024-01-12	500 000	0

34 451 594 **35 327 174**

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-11 061 944	-4 129 274
Nästa års amortering beräknas uppgå till	-1 375 580	-1 375 580
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	22 014 070	29 822 320

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	5 502 320
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	27 573 694

Not 14 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	50 763 600	50 763 600
Summa ställda säkerheter	50 763 600	50 763 600

Not 15 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)	12 437 524	5 504 854
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	12 437 524	5 504 854

Not 16 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	12 934	14 549
Lagstadgade sociala avgifter	9 705	10 694
Medlemmars reparationsfond/inre fond	10 066	10 066
Summa övriga kortfristiga skulder	32 705	35 309

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	88 609	63 275
Förutbetalda hyror och avgifter	608 834	577 693
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	257 857	450 017
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	955 300	1 090 985

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

Kristina Zdilar

Arne Bergström

Stina Palmberg Eriksson

Viktor Thor

Linda Aspgren

Linus Jonsson

Håkan Jansson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Björn Bergvall
Av föreningen vald revisor

Thaha Osman
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Arnö i Nyköping, org.nr. 719000-2092

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Arnö i Nyköping för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 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 Arnö i Nyköping för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Björn Bergvall
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

KRISTINA ZDILAR

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 14:58:44



HÅKAN JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 17:13:24



LINDA ASPGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-02 kl. 15:04:52



VIKTOR THOR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-31 kl. 07:06:41



ARNE BERGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 14:43:12



LINUS JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-31 kl. 07:38:02



STINA PALMBERG ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 18:24:12



BJÖRN BERGVALL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-06-11 kl. 17:13:43



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-12 kl. 12:19:47



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

BJÖRN BERGVALL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-06-11 kl. 17:15:04



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-12 kl. 12:19:29



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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.