



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Borgaren i Nyköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Borgaren i Nyköping med säte i Nyköping org.nr. 719000-2035 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 1936. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Nyköping kommun med adress Borgaregatan 15.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Konduktören 18	1936-02-29	1937

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 (hyresrätt)	78
10	p-platser	0
22	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	900
Totalt 33 objekt		978

Föreningens lägenheter fördelas på:

16 st 1 rum och kök

6 st 2 rum och kök

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Nyköping Konduktören GA:1	G:A		1 / 3	Dagvattenledningar kring huskropparna på konduktören 6,9 och 18 samt dagvattenbrunnar och rensbrunnar.

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Ulla Bergström	Ordförande	2023-04-29
Leif Eriksson	Ledamot	2023-04-29
Mariana Veckstedt	Ledamot	2022-04-23
Caroline Bohl	Ledamot	2022-04-23
Casper Fältskog	Ledamot	2023-04-29
Fredrik Holster	HSB Ledamot	2023-04-29
Magnus Häsä	Suppleant	2022-04-23
Helena Envall	Suppleant	2022-04-23

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mariana Veckstedt, Caroline Bohl, Magnus Häsä och Helena Envall.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas Styrelsen eller två i förening av Ulla Bergström, Caroline Bohl och Casper Fältskog.

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

Valberedning har varit: Styrelsen samt föreningsrevisor, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-29. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar. Extra stämma hölls 2024-01-30 för ett första beslut om antagande av nya stadgar, på extra stämman deltog 7 st varav 6 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +1%.

En förändring av årsavgiften med +2% 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 hösten 2023.

Underhåll/investering som gjorts under året.

Laddstolpar

IMD EI Eco Guard

Inköp av 290 st solcellsandelar HSB Solcellspark

Enligt underhållsplanen planeras inga kostnadskrävande åtgärder under 2024.

Övrig föreningsinformation

Föreningen ger ut "Borgarinfo" två gånger om året.

Det genomförs också gemensamma städdagar vår och höst.

Am

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1992	Stambyte
1992	Renovering kök/badrum
1992	Dörrbyte
1992	Takbyte
1992	Fasadmålning
1999	Motorvärmare till alla p-platser
2002	Fönsterrenovering/plåtbeklädnad
2006	Bredbandsinstallation
2006	Miljöhus
2011	Byte värmexlare
2012	Isolering av vind
2012	Installation stolpbelysning
2014	Upprustning av lokal
2017	Byggt staket
2018	Åtgärdat underliggande mark vid staketet
2019	Ledstång till källarlokalen
2020	Fiberindragning
2021	Uppgraderat med ljussensorer
2021	Inköp av 106 st solcellsandelar HSB Solcellspark
2023	Laddstolpar
2023	IMD EI Eco Guard
2023	Inköp av 290 st solcellsandelar HSB Solcellspark

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel, jouravtal & energibesparingar
Vattenfall	Nätavtal, Fjärrvärme
Jämtkraft AB	Elavtal
Nyköpings Kommun	Vatten & renhållning
IL Recycling	Återvinning
Tele 2	TV
Länsförsäkring i Sörmland	Fastighetsförsäkring
A-rengörarna i Sörmland	Trappstädning

Vicevärdskapet är uppdelat inom styrelsen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 26 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 26.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	*2020	*2019
Sparande, kr/kvm	157	212	240	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 643	2 248	2 341	2 435	2 525
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 786	2 441	2 542	0	0
Räntekänslighet, %	2	3	3	0	0
Energikostnad, kr/kvm	257	210	218	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	808	800	800	800	800
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	92	92	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	869	801	801	0	0
Nettoomsättning, tkr	813	783	783	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-11	82	-6	122	126
Soliditet, %	43	36	34	33	31

* Flerårsöversikten kan inte jämföras med alla tidigare år i tabellen då nya nyckeltal är framtagna enligt nya krav och regler. Jämförelseår för dessa blir från år 2021.

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.

mm

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.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror på föreningens avskrivningar. Föreningen har investerat i åtgärder för att effektivisera och minska elkostnaderna på sikt. Givet nuvarande avgiftsnivå har föreningen ett positivt sparande och kassaflöde över tid, samt styrelsen har beslutat höja avgiften med 2% från 240101.

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	27 880	0	0	27 880
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	454 420	0	20 055	474 475
S:a bundet eget kapital, kr	482 300	0	20 055	502 355
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	850 048	81 825	-20 055	911 818
Årets resultat, kr	81 825	-81 825	-10 754	-10 754
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	931 873	0	-30 809	901 064
S:a eget kapital, kr	1 414 173	0	-10 754	1 403 419

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 54 000 kr samt ianspråktagande skett med 33 945 kr

Am

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	931 873
Årets resultat, kr	-10 754
Reservation till underhållsfond, kr	-54 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	33 945
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	901 064

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	901 064

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

Am

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	812 728	782 892
Övriga rörelseintäkter	3	35 832	0
Summa rörelseintäkter		848 560	782 892
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-521 534	-408 054
Övriga externa kostnader	5	-78 148	-79 764
Underhåll enligt plan	6	-33 945	0
Personalkostnader och arvoden	7	-63 639	-64 690
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-130 411	-125 034
Summa rörelsekostnader		-827 677	-677 542
Rörelseresultat		20 883	105 350
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 707	5 681
Räntekostnader och liknande resultatposter		-34 344	-29 206
Summa finansiella poster		-31 637	-23 525
Resultat efter finansiella poster		-10 754	81 825
Årets resultat		-10 754	81 825

AM

Balansräkning	Not 1	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	2 598 511	2 583 572
Summa materiella anläggningstillgångar		2 598 511	2 583 572
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	84 848	23 078
Summa finansiella anläggningstillgångar		84 848	23 078
Summa anläggningstillgångar		2 683 359	2 606 650
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		57 013	163
Avräkningskonto HSB Södermanland		319 394	548 044
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	25 151	22 637
Summa kortfristiga fordringar		401 558	570 844
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	200 000	700 000
Summa kortfristiga placeringar		200 000	700 000
Summa omsättningstillgångar		601 558	1 270 844
SUMMA TILLGÅNGAR		3 284 917	3 877 494

mm

BalansräkningNot
1

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital*****Bundet eget kapital***

Insatser		27 880	27 880
Fond för yttre underhåll		474 475	454 420
Summa bundet eget kapital		502 355	482 300

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		911 818	850 048
Årets resultat		-10 754	81 825
Summa fritt eget kapital		901 064	931 873

Summa eget kapital		1 403 419	1 414 173
---------------------------	--	------------------	------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12, 13	1 514 389	1 138 216
Summa långfristiga skulder		1 514 389	1 138 216

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	91 032	1 058 237
Leverantörsskulder		35 914	47 142
Aktuella skatteskulder		4 571	2 811
Övriga skulder	15	26 464	32 445
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	209 128	184 470
Summa kortfristiga skulder		367 109	1 325 105

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

3 284 917	3 877 494
------------------	------------------

mm

KassaflödesanalysNot
12023-01-01
-2023-12-312022-01-01
-2022-12-31**Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

-10 754

81 825

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

130 411

125 034

Resultat efter finansiella poster**119 657****206 859****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kundfordringar

0

1 183

Förändring av kortfristiga fordringar

-59 364

-16 148

Förändring av leverantörsskulder

-11 228

-36 630

Förändring av kortfristiga skulder

20 437

12 718

Kassaflöde från den löpande verksamheten**69 502****167 982****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-145 350

0

Investeringar i finansiella anläggningstillgångar

-61 770

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-207 120****0****Finansieringsverksamheten**

Ökning/minskning av skulder till kreditinstitut

-591 032

-91 032

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-591 032****-91 032****Årets kassaflöde****-728 650****76 950****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

1 248 044

1 171 094

Likvida medel vid årets slut**519 394****1 248 044**

I kassaflödesanalysen medräknas även föreningens avräkningskonto samt kortfristiga placeringar hos HSB Södermanland in i de likvida medlen.

Am

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 34 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,6 %.

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 1 622 693 kronor.

Am

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter	726 408	719 232
Hyrer	64 800	71 903
Hysesbortfall	0	-22 258
Intäkter konsumtionsavgift	8 556	0
Övriga intäkter	12 964	14 016
Summa nettoomsättning	812 728	782 893

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Ersättning från försäkringsbolag	30 591	0
Elstöd 2023	5 241	0
Summa övriga rörelseintäkter	35 832	0

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	297	9 697
Löpande underhåll	130 055	57 777
Elavgifter	42 901	20 358
Uppvärmningsavgifter	160 168	151 435
Vatten och avlopp	47 606	33 122
Sophämtning	16 949	17 005
Försäkringar	17 965	15 901
Kabel-TV/bredband	10 414	11 543
Fastighetsskötsel	65 686	67 920
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	29 492	28 232
Övriga kostnader	0	120
Kundbonus	0	-5 057
Summa driftskostnader	521 533	408 053

pm

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Revisionsarvoden	12 500	10 400
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	47 704	42 104
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	2 250	2 194
Övriga förvaltningskostnader	0	1 600
Bankkostnader	425	425
Medlemsavgift HSB	9 500	9 500
Möteskostnader	2 201	1 568
Fritidsverksamhet	1 601	1 343
Överlåtelseavgift	0	7 210
Pantförskrivningsavgift	525	2 896
Kontorsmaterial och trycksaker	1 442	398
Inkassokostnader	0	127
Summa övriga externa kostnader	78 148	79 765

Not 6 Underhåll enligt plan

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Underhåll enligt plan	33 945	0
Summa underhåll enligt plan	33 945	0

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Arvode styrelse	44 400	43 400
Arvode föreningsvald revisor	2 000	1 500
Övriga arvoden	0	1 500
Sociala avgifter	10 839	10 471
Övriga personalkostnader	6 400	7 819
Summa personalkostnader och arvoden	63 639	64 690

Föreningen har ingen anställd personal.

Am

Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2056.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1937.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	4 838 435	4 838 435
Ingående anskaffningsvärde mark	9 998	9 998
Årets investering markanläggning	83 475	
Årets investeringar	61 875	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 993 783	4 848 433
Ingående avskrivningar	-2 264 860	-2 139 827
Årets avskrivningar	-130 411	-125 034
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 395 271	-2 264 861
Utgående redovisat värde	2 598 512	2 583 572
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	7 000 000	7 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	89 000	89 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	3 596 000	3 596 000
Totalt taxeringsvärde	10 685 000	10 685 000

Fastighetsbeteckning: Konduktören 18

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB 500 kronor, föregående år 500 kronor.
Ingående solcells andelar 2023, 106 st.
Totala solcells andelar 2023, 396 st.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 078	23 078
Inköp 290 st solcellsandelar	61 770	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	84 848	23 078
Utgående redovisat värde	84 848	23 078

Am

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 151	22 637
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 151	22 637

Not 11 Övriga kortfristiga placeringar

	2023-12-31	2022-12-31
Räntebärande konto HSB	200 000	700 000
Summa kortfristiga placeringar	200 000	700 000

Not 12 Skulder till kreditinstitut

En extra amortering om 500 000 kr gjordes vid villkorsändring i början av 2023.

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	1,28	2025-01-30	310 622	370 378
Stadshypotek	3,68	2028-01-30	467 205	985 481
Stadshypotek	1,43	2029-10-30	827 594	840 594
			1 605 421	2 196 453
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-0	-967 205
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-91 032	-91 032
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			1 514 389	1 138 216

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	364 128
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	1 150 261

Am

Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Andra ställda säkerheter	4 878 000	4 878 000
Summa ställda säkerheter	4 878 000	4 878 000

Not 14 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)	91 032	1 058 237
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	91 032	1 058 237

Not 15 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmars reparationsfond/inre fond	26 464	32 445
Summa övriga kortfristiga skulder och (moms fordran)	26 464	32 445
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll		
Belopp vid årets ingång	32 445	34 473
Uttag under året	-5 981	-2 028
Utgående värde	26 464	32 445

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna arvoden och löner	46 400	44 900
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	10 591	10 000
Upplupna räntekostnader	3 529	2 728
Förutbetalda hyror och avgifter	71 113	61 409
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	77 495	65 433
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	209 128	184 470

mm

Nyköping 21-02-2024

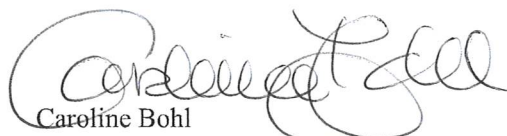
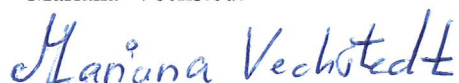


Ulla Bergström



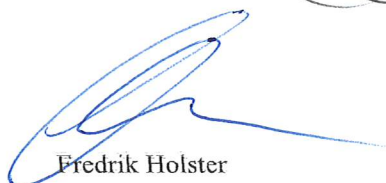
Leif Eriksson

Mariana Veckstedt



Caroline Bohl

Casper Fältskog



Fredrik Holster

Vår revisionsberättelse har lämnats

Nyköping 21/02 2024



Kerstin Jonsson

Revisor

Vald av föreningen



Agnes Milton

Revisor

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

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 står något i årsredovisningen.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Borgaren i Nyköping, org.nr. 719000-2035

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Borgaren 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor 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.

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 revisionssed 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.

Am

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 den 21 / 02 2024



Agnes Milton
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Kerstin Jonsson
Av föreningen vald revisor