



## ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Älgen i Nynäshamn



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Älgen i Nynäshamn med säte i Nynäshamn org.nr. 712400-2002 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1945. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-12.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger fastigheterna i Nynäshamns kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Grankotten 21	1947-03-12	1947
Älgen 7	1947-03-12	1947

### Totalt 2 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
65	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3868
7	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	257
1	lokaler (hyresrätt)	10
43	p-platser	0
<b>Totalt 116 objekt</b>		<b>4135</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 44 st 2 rok, 18 st 3 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Karina Larsson	Ordförande	2017-05-17	
Ingalill Bååth	Ledamot	2014-05-27	
Maria Schneider	Ledamot	2017-05-17	2023-05-12
Henrik Persson	Ledamot	2020-05-12	
Kevin Liljehammar	Ledamot	2022-05-19	
Martin Edberg	Ledamot	2023-05-12	



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Karina Larsson samt Ingalill Bååth .

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ingalill Bååth, Karina Larsson, Maria Schneider, Kevin Liljehammar och Martin Edberg.

Revisorer har varit: Maria Landin med Héléne Martina Skoglund som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit: Inez Granström (sammankallande) samt Birgitta Johansson , vald vid föreningsstämman.

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-10. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

### **VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

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

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Underhållsplanen är aktuell.

I augusti hade föreningen en kräftskiva för medlemmarna på uteplatsen bakom Skolgatan 2. Festen kunde genomföras mycket tack vare en engagerad och duktig "festkommitté" och samtliga närvarande ser gärna att det kan bli flera liknande sammankomster framöver.

Vid HSB Södertörns styrelsekonferens i september fick föreningen mottaga ett pris för att vara den förening på södertörn som gjort mest för att spara energi och lyckats sänka energiförbrukningen med hela 16%.

Motivationen löd: "För deras initiativ och investering mot lägre energianvändning och förnybar energi under åren 2022-2023."

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Ändamål
1987	Husen tilläggsisoleras och får ny puts på alla fasader, balkongernas storlek utökas och de franska balkongerna byts ut till vanliga balkonger,
1997-2001	Stambyte och renovering av badrummen sker successivt under åren. Samtidigt med stambytet byts lägenheternas elkablar och man får nya kontakter och vägguttag
2005	Fjärrvärme installeras.
2010	Byte av kallvattenrör i samtliga fastigheter och året därpå byte av spill-/dagvattenledningar.
2015	Samtliga fönster i föreningen byts ut till 3-glas kompositfönster med extra ljudisolerad yterruta.
2016	Gårdarna asfalteras om och samtidigt läggs en ny kulvert ner mellan Skolgatan 2 och Centralgatan 18. Nya sopbehållare sätts upp vid Centralgatan 24 och ett nytt Miljöhus sätts upp bakom Skolgatan 2 med kår för sopsortering. Samtliga sopnedkast i husen stängs.
2017	Installation av portlås med nyckelbrickor installeras tillsammans med porttelefon och även låsen till källarna byts. Källardörrarna byts till brandsäkra dörrar med hög säkerhetsklass.
2018-2019	Nya 3-fas stamledningar dras fram till lägenheterna. Byte av belysning till LED-armatur både utomhus och invändigt i trapphus och källare. Individuell mätning och debitering av elförbrukningen införs (IMD).
2021	Fyra parkeringsplatser bakom Skolgatan 2 förses med elbilsladdare.
2022	Taken byts ut på samtliga fastigheter och förses med solceller. Vindarna tilläggsisoleras.
2023	Fasaden på Centralgatan 18 spolades ren. Den lagstadgade OVK besiktningen gjordes i samtliga av föreningens lägenheter och lokaler.

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

Årtal	Ändamål
2024-2029	I planeringen för 2024 har vi lagt in spolning av våra stammar. Eftersom vi utfört alla större planerade arbeten under ett antal år, så kommer vi under de närmaste 5 åren endast att behöva utföra mindre arbeten enligt planeringen i underhållsplanen.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 79 och under året har det tillkommit 6 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 82.



## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	183	152	271	263	158
Skuldsättning, kr/kvm	5 451	5 583	4 466	4 564	4 649
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 466	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	6	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	325	319	315	294	282
Årsavgifter, kr/kvm	929	884	884	884	884
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 053	957	959	952	954
Nettoomsättning, tkr	4 216	3 947	3 956	3 925	3 935
Resultat efter finansiella poster, tkr	-284	-253	-166	272	-105
Soliditet, %	12	13	17	17	16

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Nytt nyckeltal from år 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år. Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter, kr/kvm:** IMD inte är medräknat i årsavgifter/kvm.

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

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

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

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

#### Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 183 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 5 %

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	31 605	0	0	31 605
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 785 626	0	124 035	1 909 661
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>1 817 231</b>	<b>0</b>	<b>124 035</b>	<b>1 941 266</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	2 053 136	-253 077	-124 035	1 676 024
Årets resultat, kr	-253 077	253 077	-284 087	-284 087
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 800 059</b>	<b>0</b>	<b>-408 122</b>	<b>1 391 937</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>3 617 290</b>	<b>0</b>	<b>-284 087</b>	<b>3 333 203</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 309 000 kr samt ianspråktagande skett med 184 965 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	1 800 059
Årets resultat, kr	-284 087
Reservation till underhållsfond, kr	-309 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	184 965
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 391 937</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>1 391 937</b>

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

# RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 216 484	3 947 378
Övriga rörelseintäkter	Not 3	139 163	0
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>4 355 646</b>	<b>3 947 378</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 845 590	-2 568 259
Övriga externa kostnader	Not 5	-127 436	-129 388
Personalkostnader	Not 6	-211 379	-229 796
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-855 264	-881 947
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-49 829
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-4 039 669</b>	<b>-3 859 219</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>315 977</b>	<b>88 158</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	16 330	6 869
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-616 395	-348 104
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-600 065</b>	<b>-341 235</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-284 087</b>	<b>-253 077</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-284 087</b>	<b>-253 077</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-284 087</b>	<b>-253 077</b>



# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 11	23 994 093	25 073 367
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 12	5 610	10 989
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>23 999 703</b>	<b>25 084 356</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
<b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**24 000 203**      **25 084 856**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		68 245	61 273
Aktuell skattefordran		0	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	2 199 769	2 120 698
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	142 689	150 582
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>2 410 703</b>	<b>2 332 553</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	500 000	500 000
<b>Summa Kortfristiga placeringar</b>		<b>500 000</b>	<b>500 000</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 17	38 376	33 922
<b>Summa Kassa och bank</b>		<b>38 376</b>	<b>33 922</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**2 949 079**      **2 866 475**

### Summa Tillgångar

**26 949 282**      **27 951 331**

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	31 605	31 605
Fond för yttre underhåll	1 909 661	1 785 626
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>1 941 266</b>	<b>1 817 231</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 676 024	2 053 136
Årets resultat	-284 087	-253 077
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>1 391 937</b>	<b>1 800 059</b>

### Summa Eget kapital

<b>3 333 203</b>	<b>3 617 291</b>
------------------	------------------

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	9 656 250	18 306 714
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>9 656 250</b>	<b>18 306 714</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		12 885 590	4 723 176
Leverantörsskulder		412 305	669 919
Skatteskulder		10 421	5 871
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	78 188	87 017
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	573 325	541 344
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>13 959 829</b>	<b>6 027 327</b>

### Summa Skulder

<b>23 616 079</b>	<b>24 334 041</b>
-------------------	-------------------

### Summa Eget kapital och skulder

<b>26 949 282</b>	<b>27 951 331</b>
-------------------	-------------------

# KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	315 977	88 158
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	855 264	881 947
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>855 264</b>	<b>881 947</b>
Erhållen ränta	14 771	6 640
Erlagd ränta	-624 410	-321 787
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>561 602</b>	<b>654 958</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-359 521	-191 182
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-221 897	371 273
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>-581 418</b>	<b>180 091</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-19 815</b>	<b>835 049</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	229 389	-6 882 671
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>229 389</b>	<b>-6 882 671</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-488 050	4 608 200
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-488 050</b>	<b>4 608 200</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-278 476</b>	<b>-1 439 422</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 434 032</b>	<b>3 873 454</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 155 557</b>	<b>2 434 032</b>

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

**Kassaflödesanalys**

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

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 557 292	3 420 492
	Årsavgifter lokaler	273 640	263 135
	Hyror lokaler	4 200	4 200
	Hyror garage och parkeringsplatser	102 000	101 800
	Hyror förbrukningsbaserad	227 865	132 524
	Hyror övrigt	10 132	14 232
	Övriga primära intäkter	46 255	18 870
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>4 221 384</b>	<b>3 955 253</b>
	Hysesbortfall	-4 900	-7 875
	<i>Summa</i>	<b>-4 900</b>	<b>-7 875</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>4 216 484</b>	<b>3 947 378</b>
		<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	139 163	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>139 163</b>	<b>0</b>
		<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
Not 4	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och lokavård	-334 934	-262 478
	Snö och halk-bekämpning	-109 766	-39 883
	Reparationer	-43 988	-184 277
	Planerat underhåll	-184 965	0
	Försäkringskostnader	-41 348	0
	EI	-259 172	-285 265
	Uppvärmning	-711 670	-665 123
	Vatten	-371 049	-366 753
	Sophämtning	-150 429	-125 710
	Fastighetsförsäkring	-72 917	-64 813
	Kabel-TV och bredband	-199 592	-204 067
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-118 595	-114 045
	Förvaltningsavtalskostnader	-247 164	-225 846
	Övriga driftkostnader	0	-30 000
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-2 845 590</b>	<b>-2 568 259</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-10 649	-14 601
	Administrationskostnader	-32 552	-39 671
	Extern revision	-12 000	-11 000
	Medlemsavgifter	-38 625	-34 050
	Föreningsverksamhet	-31 786	-28 570
	Övriga förvaltningskostnader	-1 825	-1 495
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-127 436</b>	<b>-129 388</b>
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-123 928	-142 100
	Revisionsarvode	-4 400	-4 400
	Övriga arvoden	-44 268	-42 596
	Löner och övriga ersättningar	0	-396
	Sociala avgifter	-34 657	-40 305
	Övriga personalkostnader	-4 125	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-211 379</b>	<b>-229 796</b>
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-824 578	-833 357
	Avskrivning på markanläggning	-25 306	-25 306
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-5 380	-23 283
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-855 264</b>	<b>-881 947</b>
Not 8	Övriga rörelsekostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Förlust vid avyttring av tillgångar	0	-49 829
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	<b>0</b>	<b>-49 829</b>
Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 882	4 804
	Ränteintäkter HSB bunden placering	9 097	1 813
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	5 352	252
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>16 330</b>	<b>6 869</b>



Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-615 675	-347 212
	Övriga räntekostnader	-720	-892
	<b>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-616 395</b>	<b>-348 104</b>
Not 11	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	35 069 117	28 257 054
	Ingående anskaffningsvärde mark	85 982	85 982
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 072 329	1 072 329
	Årets investeringar	0	6 812 063
	Årets försäljningar/utrangeringar	-286 641	0
	<b>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>35 940 787</b>	<b>36 227 428</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 154 061	-10 349 636
	Årets avskrivningar	-849 884	-858 664
	Omklassificeringar	57 251	54 239
	<b>Summa Ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 946 694</b>	<b>-11 154 061</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>23 994 093</b>	<b>25 073 367</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	33 000 000	33 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 069 000	1 069 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	14 400 000	14 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	462 000	462 000
	<b>Summa</b>	<b>48 931 000</b>	<b>48 931 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	23 800 000	23 800 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Summa</b>	<b>23 800 000</b>	<b>23 800 000</b>

Not 12	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	188 024	174 286
	Årets investeringar	0	13 738
	<b>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>188 024</b>	<b>188 024</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-177 034	-156 383
	Årets avskrivningar	-5 380	-23 283
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	1	2 632
	<b>Summa Ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-182 413</b>	<b>-177 034</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 610</b>	<b>10 989</b>
Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<b>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 617 181	1 900 110
	Övriga fordringar	582 589	220 588
	<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>2 199 769</b>	<b>2 120 698</b>
Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	2 063	504
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	140 626	150 078
	<b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>142 689</b>	<b>150 582</b>
Not 16	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	500 000	500 000
	<b>Summa Övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>500 000</b>	<b>500 000</b>
Not 17	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Swedbank	38 376	33 922
	<b>Summa Kassa och bank</b>	<b>38 376</b>	<b>33 922</b>

**Not 18 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2023-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	1,48%	2024-03-01	2 896 000	64 000
Stadshypotek AB	4,95%	2024-04-02	1 774 276	105 000
Swedbank Hypotek AB	4,14%	2024-12-20	5 516 964	0
Swedbank Hypotek AB	3,66%	2027-06-23	4 875 000	100 000
Swedbank Hypotek AB	1,07%	2025-05-23	5 018 750	137 500
Swedbank Hypotek AB	4,75%	2024-06-28	2 460 850	55 300
			<b>22 541 840</b>	<b>461 800</b>

Långfristig del	9 656 250
Nästa års amortering av långfristig skuld	237 500
Lån som ska konverteras inom ett år	12 648 090
Kortfristig del	12 885 590
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	461 800
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 847 200
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,14%
Finns swap-avtal	Nej

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

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	0	0
Källskatt	1 339	14 597
Inre fond	71 154	71 154
Övriga kortfristiga skulder	5 695	1 266
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>78 188</b>	<b>87 017</b>

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

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	381 438	324 714
Upplupna räntekostnader	39 025	47 040
Övriga upplupna kostnader	152 862	169 590
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>573 325</b>	<b>541 344</b>

**Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Älgen i Nynäshamn, org.nr. 712400-2002

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Älgen i Nynäshamn för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Älgen i Nynäshamn för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Maria Landin  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**KARINA LARSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 10:25:34



**KEVIN LILJEHAMMAR**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 16:23:51



**INGALILL BÅÅTH**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-09 kl. 13:54:36



**HENRIK PERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 13:32:56



**MARTIN EDBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 06:48:10



**MARIA LANDIN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 09:50:13



**BOREVISION AB WILLIAM**

**LINDSTRÖM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 18:46:27



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**MARIA LANDIN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 09:49:24



**BOREVISION AB WILLIAM**

**LINDSTRÖM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 18:46:16

