



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Fyren 15 i Nynäshamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Fyren 15 i Nynäshamn med säte i Nynäshamn org.nr. 769617-1284 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-03-04.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger fastigheten i Nynäshamn kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Nynäshamn Fyren 15	2014-12-19	1947

#### Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
1	lokaler (hyresrätt)	22
20	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1228
1	lägenheter (hyresrätt)	60
13	garageplatser	0
6	förråd	36
<b>Totalt 41 objekt</b>		<b>1346</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 3 st 2 rok, 12 st 3 rok, 3 st 4 rok.

### Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Nynäshamn Fyren GA:3	G:A		0 / 0	Garage i källarplan
Nynäshamn Fyren GA:2	G:A		0 / 0	Infart

#### Totalt 2 objekt



**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Rickard Gardelin	Ordförande	2022-05-31	2023-05-28
Lars Höglund	Ordförande	2023-05-28	
Lars Höglund	Ledamot	2022-10-13	
Ellinor Hillström	Ledamot	2023-05-28	
Henna Ahovalli	Ledamot	2018-05-16	
Victor Sundqvist	Ledamot	2022-05-31	
Jesper Krusell	Ledamot	2022-05-31	
Cecilia Åkerström-Hjerten	Suppleant	2023-05-28	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars Höglund, Jesper Krusell, Victor Sundqvist.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Rickard Gardelin, Lars Höglund och Jesper Krusell.

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

Valberedning har varit: Sigrid Schutt (sammankallande) och Jeanette Gardelin, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +10%.

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

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-01-17.

Två städdagar genomfördes i samarbete med föreningens trädgårdsgrupp.

Två medlemsmöten hölls då styrelsen informerade om ekonomi, underhåll och andra aktuella frågor.

Den nya uteplatsen färdigställdes och invigdes under sommaren.

Passersystem med kodlås och porttelefon installerades i december.

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

Årtal	Ändamål
2014	I december blev vi Brf Fyren 15.
2015	Vi påbörjade stambyte, helrenovering av alla badrum, byte av el till 3-fas och renovering av tvättstugan.
2016	Vi anslöt oss till individuell mätning av el (IMD), där föreningen står för abonnemanget och medlemmarna bara betalar för sin egen förbrukning. Vi installerade en ny tvättmaskin och med detta har vi en helt ny maskinpark i tvättstugan och vi har ett serviceavtal på maskinerna som går igenom varje år.
2017	Vi bytte ut våra entréportar och bytte belysning vid dessa. Vi bytte ut alla ventiler och termostater till värmeradiatorerna i alla lägenheter.
2018	Vi bytte ut alla fönster samt installerade säkerhetsdörrar till alla lägenheter.
2019	Vi renoverade våra balkonger, betongplattorna kontrollerades/reparerades och målades, hela plåtbeklädnaden byttes också ut.
2020	Vi utförde spolning/slamsugning och renovering av vårt dagvattensystem.
2021	Vi löste ett lån som var på 2,5 miljoner, vilket gjorde att vi kom under den rekommenderade gränsen på låneskuld om 10.000 kr/m <sup>2</sup> Avtal skrevs med HSB för snöröjning av vägen upp till fastigheten. Alla lägenheter fick ny brandvarnare. Vi hade skyddstillsyn från Södertörns Brandförsvär. Vi fick bygglov som avser ombyggnad och breddning av befintlig gångbro av trä till en altan på ca 20 kvm på fastighetens södra gavel.
2022	Den nya altanen byggdes och invigdes. Omläggningen av utemiljön påbörjades.
2023	Uteplatsen färdigställdes och invigdes. Passersystem installerades.

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

Årtal	Ändamål
2024	Målning av trapphus.
2025	Stamspolning enligt underhållsplanen.
2026	Inga större underhållsåtgärder planerade.
2027	Måleriarbeten i källare och cykelrum enligt underhållsplanen.
2028	Eventuellt renovering av tak och/eller fasad vid behov.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 29 och under året har det tillkommit 2 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 30.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	156	275	277	273	297
Skuldsättning, kr/kvm	8 841	8 971	9 095	11 137	11 275
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 424	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	10	11	11	15	17
Energikostnad, kr/kvm	355	286	280	279	274
Årsavgifter, kr/kvm	962	875	850	819	824
Årsavgifter/totala intäkter, %	79	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 141	1 004	1 012	997	1 035
Nettoomsättning, tkr	1 471	1 315	1 327	1 307	1 358
Resultat efter finansiella poster, tkr	-178	6	15	-41	40
Soliditet, %	61	61	61	53	49

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

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

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

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

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

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

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Intäkter för IMD är inte medräknat i nyckeltalet.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Nytt nyckeltal från år 2023, värdet historiskt är inte 0kr men historik har inte räknats fram. Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Intäkter för IMD är inte medräknat i nyckeltalet.

**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.

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	15 008 478	0	0	15 008 478
Upplåtelseavgifter, kr	4 824 342	0	0	4 824 342
Underhållsfond, kr	447 894	0	105 800	553 694
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>20 280 714</b>	<b>0</b>	<b>105 800</b>	<b>20 386 514</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-1 088 512	6 470	-105 800	-1 187 841
Årets resultat, kr	6 470	-6 470	-177 995	-177 995
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-1 082 042</b>	<b>0</b>	<b>-283 795</b>	<b>-1 365 836</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>19 198 672</b>	<b>0</b>	<b>-177 995</b>	<b>19 020 678</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 110 000 kr samt ianspråktagande skett med 4 200 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	-1 082 041
Årets resultat, kr	-177 995
Reservation till underhållsfond, kr	-110 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	4 200
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-1 365 836</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>-1 365 836</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

## Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	1 470 865	1 314 809
Övriga rörelseintäkter	Not 3	22 519	0
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>1 493 384</b>	<b>1 314 809</b>

## Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-868 789	-659 860
Övriga externa kostnader	Not 5	-113 197	-75 432
Personalkostnader	Not 6	-109 688	-107 306
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-377 685	-348 792
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-1 469 359</b>	<b>-1 191 390</b>

## Rörelseresultat

**24 025**      **123 419**

## Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31 329	15 505
Räntekostnader och liknande resultatposter		-233 349	-132 454
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-202 020</b>	<b>-116 949</b>

## Resultat efter finansiella poster

**-177 995**      **6 470**

## Resultat före skatt

**-177 995**      **6 470**

## Årets resultat

**-177 995**      **6 470**

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	28 229 032	27 450 978
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	116 250	1 014 265
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>28 345 282</b>	<b>28 465 243</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	6 500	6 500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>6 500</b>	<b>6 500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**28 351 782**      **28 471 743**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		40 531	14 916
Övriga kortfristiga fordringar		1 001 723	1 383 032
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	39 364	40 012
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>1 081 618</b>	<b>1 437 960</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		1 700 000	1 700 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>1 700 000</b>	<b>1 700 000</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**2 781 618**      **3 137 960**

### Summa Tillgångar

**31 133 400**      **31 609 702**



**BALANSRÄKNING**

2023-12-31

2022-12-31

**Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	19 832 820	19 832 820
Fond för yttre underhåll	553 694	447 894
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>20 386 514</b>	<b>20 280 714</b>

*Ansamlad förlust*

Balanserat resultat	-1 187 841	-1 088 512
Årets resultat	-177 995	6 470
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-1 365 836</b>	<b>-1 082 041</b>

**Summa Eget kapital****19 020 678****19 198 673****Skulder***Långfristiga skulder*

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	5 789 738	8 642 538
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>5 789 738</b>	<b>8 642 538</b>

*Kortfristiga skulder*

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		5 782 538	3 109 738
Leverantörsskulder		219 389	395 888
Skatteskulder		71 784	66 258
Övriga kortfristiga skulder		10 752	7 060
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	238 522	189 548
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>6 322 985</b>	<b>3 768 492</b>

**Summa Skulder****12 112 723****12 411 030****Summa Eget kapital och skulder****31 133 400****31 609 702**

# KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01  
2023-12-31

2022-01-01  
2022-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	24 025	123 419
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	377 685	348 792
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>377 685</b>	<b>348 792</b>
Erhållen ränta	29 171	11 288
Erlagd ränta	-220 809	-119 668

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-59 782	14 784
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-130 847	333 551
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>-190 629</b>	<b>348 334</b>

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

### Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-257 725	-1 014 265
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-257 725</b>	<b>-1 014 265</b>

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-180 000	-180 000
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-180 000</b>	<b>-180 000</b>

## Årets kassaflöde

Årets kassaflöde	-418 282	-482 099
Likvida medel vid årets början	3 082 275	3 564 375
Likvida medel vid årets slut	<b>2 663 993</b>	<b>3 082 275</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	1 181 808	1 074 324
	Hyror bostäder	89 832	81 660
	Hyror lokaler	56 400	44 500
	Hyror garage och parkeringsplatser	75 582	78 693
	Hyror förbrukningsbaserad	117 290	41 815
	Hyror informationsöverföring	1 320	1 320
	Hyror övrigt	16 896	17 421
	Övriga primära intäkter	2 027	10 009
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>1 541 155</b>	<b>1 349 742</b>
	Hysesbortfall	-70 290	-34 933
	<i>Summa</i>	<b>-70 290</b>	<b>-34 933</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>1 470 865</b>	<b>1 314 809</b>
		<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Elersättning	22 519	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>22 519</b>	<b>0</b>
		<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
Not 4	Driftskostnader	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-115 594	-98 790
	Snö och halk-bekämpning	-59 794	-19 716
	Reparationer	-25 654	-6 178
	Planerat underhåll	-4 203	0
	El	-121 518	-66 047
	Uppvärmning	-227 949	-198 583
	Vatten	-114 632	-109 123
	Sophämtning	-31 680	-22 320
	Fastighetsförsäkring	-35 920	-21 948
	Kabel-TV och bredband	-15 472	-12 632
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-39 577	-34 569
	Förvaltningsavtalskostnader	-76 794	-65 659
	Övriga driftkostnader	0	-4 296
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-868 789</b>	<b>-659 860</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	-52 691	-31 125
	Administrationskostnader	-2 745	-12 466
	Extern revision	-11 800	-10 200
	Konsultkostnader	-20 500	0
	Medlemsavgifter	-13 025	-11 426
	Föreningsverksamhet	-11 436	-3 100
	Övriga förvaltningskostnader	-1 000	-7 114
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-113 197</b>	<b>-75 432</b>
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-82 936	-93 292
	Revisionsarvode	-2 000	-1 000
	Övriga arvoden	-2 000	-1 000
	Sociala avgifter	-22 752	-12 014
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-109 688</b>	<b>-107 306</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	-348 792	-348 792
	Avskrivning på markanläggning	-28 894	0
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-377 685</b>	<b>-348 792</b>

Not 8	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	24 414 875	24 414 875
	Ingående anskaffningsvärde mark	5 329 779	5 329 779
	Årets investeringar	1 155 740	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>30 900 394</b>	<b>29 744 654</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 293 676	-1 944 884
	Årets avskrivningar	-377 685	-348 792
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-2 671 361</b>	<b>-2 293 676</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>28 229 032</b>	<b>27 450 978</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	12 000 000	12 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	228 000	228 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	4 920 000	4 920 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	39 000	39 000
	<i>Summa</i>	<b>17 187 000</b>	<b>17 187 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	16 232 000	16 232 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	<b>16 232 000</b>	<b>16 232 000</b>
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	1 014 265	0
	Årets investeringar	0	1 014 265
	Omklassificering till byggnad	-898 015	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	<b>116 250</b>	<b>1 014 265</b>
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	6 500	6 500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	<b>6 500</b>	<b>6 500</b>
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	8 816	6 658
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 548	33 354
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>39 364</b>	<b>40 012</b>

**Not 12 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>
Nordea Hypotek AB	1,25%	2024-12-18	2 772 800	100 000
Nordea Hypotek AB	4,84%	2024-11-15	2 929 738	0
Nordea Hypotek AB	4,08%	2025-11-19	2 929 738	0
Nordea Hypotek AB	0,99%	2025-10-20	2 940 000	80 000
			<b>11 572 276</b>	<b>180 000</b>

Långfristig del	5 789 738
Nästa års amortering av långfristig skuld	80 000
Lån som ska konverteras inom ett år	5 702 538
Kortfristig del	5 782 538
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	180 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	720 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,81%
Finns swap-avtal	Nej

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2023-12-31 2022-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	136 779	114 862
Upplupna räntekostnader	38 337	25 797
Övriga upplupna kostnader	63 406	48 889
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>238 522</b>	<b>189 548</b>

**Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser att nämna.

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

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Fyren 15 i Nynäshamn, org.nr. 769617-1284

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Fyren 15 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 Fyren 15 i Nynäshamn för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Urban Hallén  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Fyren 15 i Nynäshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**LARS HÖGLUND**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 13:18:02



**VICTOR SUNDQVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-01 kl. 21:00:50



**HENNA AHOVALLI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-24 kl. 17:49:12



**ELLINOR HILLSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 15:39:22



**JESPER KRUSELL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 21:07:07



**URBAN HALLÉN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 11:57:34



**BOREVISION AB WILLIAM  
LINDSTRÖM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 16:09:21



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Fyren 15 i Nynäshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**URBAN HALLÉN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 16:10:47



**BOREVISION AB WILLIAM  
LINDSTRÖM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 16:09:08



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.