



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf City i Nynäshamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf City i Nynäshamn med säte i Nynäshamn org.nr. 712400-0196 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger fastigheterna i Nynäshamn kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Apotekaren 1	1958-05-19	1962

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksm. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
26	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 881
5	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	722
4	lokaler (hyresrätt)	284
18	p-platser	0
Totalt 53 objekt		2 887

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 5 st 2 rok, 11 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Joel Svedérus	Ordförande	2022-06-06
Börje Johansson	Ledamot	2018-06-05
Kristina Ericsson	Ledamot	2023-10-02
Annika Ulrika Strömkvist	Ledamot	2017-07-13
Ann Hentschel	Ledamot	2016-04-21
Karim Touray	Ledamot	2022-06-06



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Annika Ulrika Strömkvist och Joel Svedérus.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Annika Ulrika Strömkvist, Joel Svedérus och Karim Touray.

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

Valberedning har varit: Thomas Henriksson och Annette Plarsmo, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-16. På stämman deltog 24st röstberättigade medlemmar varav en med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +12%.

En förändring av årsavgiften med +20% 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.

Aktiviteter

Föreningen har haft städdag vår och höst samt en årsstämma.

Föreningen ordnade även en kräftskiva som var mycket uppskattat.

Förvaltningstjänster

Ekonomisk förvaltning utförs av HSB Södertörn.

Föreningen har köpt in extern fastighetsskötsel och drift som utförs av HSB Södertörn.

Trädgårdsskötsel utförs av Lovisas trädgårdshjälp som föreningen har haft under några år.

Nyckelhantering sköts av Södertörns lås.

Städning av trapphus utförs av Nynäs Städ och allservice.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2016	Föreningen har rustat upp styrelserummet med nytt golv, tapetsering samt köpt ett nytt kylskåp.
2017	Tilläggsisolering av vinden har gjorts av ett företag som heter Cremab. Underhåll av värmesystem har utförts med komplettering med vattenbehandlingsutrusning för att förlänga radiatorernas livslängd.
2018	Samtliga lägenheter har det utförts en OVK besiktning och efterföljande åtgärder är utförda.
2019	Föreningen gjorde en besiktning av fasad och garage som medförde reparationer på fasad runt fönster utmed Fredsgatan och fasad utanför Handelsbanken. Ny garageport har installerats. Inköp och installation av expansionskärl och cirkulationspump. Belysning i trapphus och miljöhus är utbytt till ledbelysning med nödbelysning. Filmning av föreningens avloppsstammar i källarplanet är gjort.
2020	Stor upprustning av innergård med nytt hus, lekstuga, altaner med olika sittgrupper samt fina växter. Ny ventilation i 3 av föreningens lokaler som hyrs ut till butiker. Dessa lokaler har efter installation fått en godkänd OVK. Dessa lokaler har även fått luftvärmepumpar installerade då värmen i lokalerna inte höll måttet.
2021	Under året har föreningen renoverat fläktar på vindarna. Målat nya linjer parkeringsplatser. Entrepertar har renoverats och lackats. Ny belysning till garageinfart och lastkaj har installerats för att öka trygghet. Väggen runt garageport har målats och dörren är renoverad med ny stängare. Köpt en ny julgran och högtryckstvätt. Lägenhetstillsyner är gjorda i slutet på året och har åtgärdat det som är föreningen ansvar
2022	Genomgång av samtliga fönster och balkongdörrar är utfört samt rengjort och bytt filter i tilluftsventilerna. Ny entrédörr är utbytt i lokalen utmed Fredsgatan.
2023	3 radiatorer utbytta
2023	1 tvättmaskin är utbytt
2023	Komplett installation av ny porttelefon från centralgatan

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

Årtal	Ändamål
2024	Stammar m.m.
2025	Tak m.m
2026	Målning asfalt m.m.
2027	Puts på fasader m.m.
2028	Smått underhåll

Föreningen har påbörjat utredningen med att kartlägga vilka stammar som behöver bytas eller relinas. Vi ser att det är en större underhållsåtgärd som behöver utföras i närtid.

Föreningen har flera större underhållsåtgärder inom närmsta 5 åren som styrelsen arbetar aktivt med för att se vilka åtgärder som kan skjutas fram efter 5 år för att få en mer jämnt med underhållsåtgärderna.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 36 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 36.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	183	179	174	224	198
Skuldsättning, kr/kvm	2 013	2 009	2 009	970	970
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 228	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	2
Energikostnad, kr/kvm	244	233	222	184	191
Årsavgifter, kr/kvm	666	492	478	478	434
Årsavgifter/totala intäkter, %	74	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	807	746	715	691	656
Nettoomsättning, tkr	2 297	2 153	2 065	1 994	1 894
Resultat efter finansiella poster, tkr	80	-327	13	80	235
Soliditet, %	60	59	60	60	74

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: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	325 779	0	0	325 779
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	4 076 846	0	0	4 076 846
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 694 643	0	88 319	1 782 962
S:a bundet eget kapital, kr	6 097 268	0	88 319	6 185 587
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 370 648	-327 304	-88 319	2 955 024
Årets resultat, kr	-327 304	327 304	79 718	79 718
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 043 344	0	-8 601	3 034 742
S:a eget kapital, kr	9 140 612	0	79 718	9 220 329

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 213 000 kr samt ianspråktagande skett med 124 681 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	3 043 344
Årets resultat, kr	79 718
Reservation till underhållsfond, kr	-213 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	124 681
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 034 743

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 034 743

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	2 297 231	2 152 656
Övriga rörelseintäkter	Not 3	33 744	71 715
Summa Rörelseintäkter		2 330 975	2 224 371

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-1 577 998	-1 913 085
Övriga externa kostnader	Not 5	-132 818	-128 625
Personalkostnader	Not 6	-104 642	-90 186
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-321 812	-325 975
Summa Rörelsekostnader		-2 137 269	-2 457 871

Rörelseresultat

193 705 **-233 500**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 611	3 208
Räntekostnader och liknande resultatposter		-128 598	-97 012
Summa Finansiella poster		-113 987	-93 804

Resultat efter finansiella poster

79 718 **-327 304**

Resultat före skatt

79 718 **-327 304**

Årets resultat

79 718 **-327 304**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	10 984 288	11 306 100
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	5 614	5 614
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		10 989 902	11 311 714

Finansiella anläggningstillgångar

BR lokal och andel HSB	Not 10	1 700 500	1 700 500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		1 700 500	1 700 500

Summa Anläggningstillgångar

12 690 402 **13 012 214**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar		1 831 729	1 566 824
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	68 736	70 714
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 900 465	1 637 538

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		500 000	500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		500 000	500 000

Kassa och bank

Kassa och bank		410 948	411 248
<i>Summa Kassa och bank</i>		410 948	411 248

Summa Omsättningstillgångar

2 811 413 **2 548 786**

Summa Tillgångar

15 501 815 **15 561 000**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

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

Medlemsinsatser	4 402 625	4 402 625
Fond för yttre underhåll	1 782 962	1 694 643
Summa Bundet eget kapital	6 185 587	6 097 268

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 955 024	3 370 648
Årets resultat	79 718	-327 304
Summa Fritt eget kapital	3 034 742	3 043 344

Summa Eget kapital**9 220 329****9 140 611****Skulder***Långfristiga skulder*

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	2 400 000	5 400 000
Summa Långfristiga skulder		2 400 000	5 400 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		3 400 000	400 000
Leverantörsskulder		151 907	133 763
Skatteskulder		31 941	19 775
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	25 232	25 462
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	272 406	441 389
Summa Kortfristiga skulder		3 881 486	1 020 389

Summa Skulder**6 281 486****6 420 389****Summa Eget kapital och skulder****15 501 815****15 561 000**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 193 705 -233 500

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 321 812 325 975

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

321 812 325 975

Erhållen ränta 14 570 3 174

Erlagd ränta -125 266 -97 012

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

404 821 -1 363

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -19 508 -16 012

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -142 235 122 321

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-161 743 106 309

Kassaflöde från den löpande verksamheten

243 078 104 946

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 0 -8 421

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

0 -8 421

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

0 0

Årets kassaflöde

243 078 96 525

Likvida medel vid årets början **2 453 270 2 356 745**

Likvida medel vid årets slut **2 696 348 2 453 270**

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	1 036 572	925 488
	Årsavgifter lokaler	695 936	621 380
	Hyror lokaler	879 668	802 092
	Hyror garage och parkeringsplatser	52 920	52 920
	Hyror övrigt	24 848	24 848
	Övriga primära intäkter	20 628	29 884
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 710 572	2 456 612
	Avgiftsbortfall	-339 560	-303 176
	Hysesbortfall	-73 781	-780
	<i>Summa</i>	-413 341	-303 956
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 297 231	2 152 656
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	71 715
	Övriga sekundära intäkter	33 744	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	33 744	71 715
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 4	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-124 786	-136 223
	Snö och halk-bekämpning	0	0
	Reparationer	-58 304	-43 328
	Planerat underhåll	-124 681	-273 629
	Försäkringsskador	-128 404	-386 699
	EI	-79 108	-113 363
	Uppvärmning	-472 020	-416 978
	Vatten	-153 259	-141 187
	Sophämtning	-67 766	-55 368
	Fastighetsförsäkring	-58 663	-52 324
	Kabel-TV och bredband	-50 901	-47 856
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-125 314	-123 494
	Förvaltningsavtalskostnader	-132 584	-120 578
	Tomträttsavgäld	0	0
	Övriga driftkostnader	-2 206	-2 058
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 577 998	-1 913 085

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	-28 580	-25 525
	Administrationskostnader	-36 431	-50 140
	Extern revision	-13 000	-11 625
	Medlemsavgifter	-33 644	-29 650
	Föreningsverksamhet	-14 922	-10 584
	Övriga förvaltningskostnader	-6 240	-1 100
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-132 818	-128 625
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-60 184	-57 026
	Revisionsarvode	-2 600	-2 600
	Övriga arvoden	-14 000	-14 000
	Löner och övriga ersättningar	-5 555	0
	Sociala avgifter	-18 868	-16 560
	Övriga personalkostnader	-3 435	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-104 642	-90 186
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	-268 514	-268 514
	Avskrivning på markanläggning	-53 298	-53 298
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	0	-4 163
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-321 812	-325 975

Not 8	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	16 985 059	16 985 059
	Ingående anskaffningsvärde mark	100 400	100 400
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 065 953	1 065 953
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	18 151 412	18 151 412
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 845 312	-6 523 500
	Årets avskrivningar	-321 812	-321 812
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-7 167 124	-6 845 312
	Utgående redovisat värde	10 984 288	11 306 100
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	18 400 000	18 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 000 000	6 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	8 400 000	8 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 400 000	2 400 000
	Summa	35 200 000	35 200 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	5 800 000	5 800 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	5 800 000	5 800 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	75 890	67 469
	Årets investeringar	0	8 421
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	75 890	75 890
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-70 276	-66 113
	Årets avskrivningar	0	-4 163
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-70 276	-70 276
	Utgående redovisat värde	5 614	5 614
Not 10	BR lokal och andel HSB	2023-12-31	2022-12-31
	<i>BR lokal och andel HSB</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	BR Lokal	1 700 000	1 700 000
	Summa BR lokal och andel HSB	1 700 500	1 700 500

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>				
	Upplupna ränteintäkter	83	42		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	68 653	70 672		
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	68 736	70 714		
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>
	Stadshypotek AB	1,27%	2024-04-30	3 000 000	0
	Stadshypotek AB	1,09%	2026-04-30	700 000	0
	Stadshypotek AB	4,04%	2027-09-01	1 700 000	0
	Stadshypotek AB	4,67%	2024-04-30	400 000	0
				5 800 000	0
	Långfristig del			2 400 000	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
	Lån som ska konverteras inom ett år			3 400 000	
	Kortfristig del			3 400 000	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			0	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			0	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,29%	
	Finns swap-avtal			Nej	
Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Övriga skulder</i>				
	Inre fond	25 232	25 232		
	Övriga kortfristiga skulder	0	230		
	<i>Summa Övriga skulder</i>	25 232	25 462		
Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
	Förutbetalda hyror och avgifter	163 208	233 960		
	Upplupna räntekostnader	9 679	6 347		
	Övriga upplupna kostnader	99 519	201 082		
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	272 406	441 389		

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 City i Nynäshamn, org.nr. 712400-0196

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening City 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 City 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

Kenneth Grahn
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

JOEL SVEDÉRUS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 12:17:19



KRISTINA ERICSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 14:21:30



KARIM TOURAY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 18:23:54



ANNIKA ULRIKA STRÖMKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 18:19:46



BÖRJE JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 13:35:11



ANN HENTSCHEL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 14:46:16



KENNETH GRAHN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 09:17:19



BOREVISION AB WILLIAM

LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 15:51:48



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

KENNETH GRAHN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 09:18:31



BOREVISION AB WILLIAM

LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 15:51:41



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.