



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB:s Brf Vågen i Nynäshamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB:s Brf Vågen i Nynäshamn med säte i Nynäshamn org.nr. 712400-1897 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 1943. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-03-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger fastigheterna i Nynäshamns kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vesslan 13	1943-01-16	1943

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Från 2024 har föreningen bytt försäkringsbolag till Gjensidige och nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
5	lokaler	539
27	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1458
11	p-platser	0

Totalt 43 objekt1997

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 17 st 2 rok, 1 st 3 rok, 1 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Fredrik Andersson	Ordförande	2019-06-07	
Eva Jonsson	Ledamot	2021-05-24	
Patric Dalebo	Ledamot	2022-07-08	
Jenny Westerling	Ledamot	2018-06-02	
Louise Mikkiasson	Ledamot	2021-05-24	
Annika Sundberg	Ledamot	2023-05-23	
Curt Mählström	Ledamot	2014-05-25	2023-05-17

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Fredrik Andersson, Eva Jonsson och Jenny Westerling.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Eva Jonsson, Jenny Westerling, Louise Mikkiasson och Fredrik Andersson.

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

Valberedning har varit: Agneta Jannebro och Pelle Jannebro, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-17. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Planen sträcker sig 10 år framåt och uppdaterades under 2023.

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 2023-05-05.

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

Årtal	Ändamål
2025	Slätputs, 2 ggr strykning, skjuts eventuellt upp beroende på skick.
2026	OVK-besiktning, självdrag

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 31 och under året har det tillkommit 1 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 30.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	107	50	140	223	135
Skuldsättning, kr/kvm	1 929	2 004	2 009	2 033	2 057
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 642	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	277	360	354	296	342
Årsavgifter, kr/kvm	885	885	860	843	826
Årsavgifter/totala intäkter, %	60	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 038	880	874	911	886
Nettoomsättning, tkr	2 073	1 713	1 717	1 790	1 739
Resultat efter finansiella poster, tkr	25	-259	143	298	132
Soliditet, %	40	40	42	41	38

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. Intäkter för IMD är inte medräknat.

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. Intäkter för IMD är inte medräknat.

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	50 985	0	0	50 985
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 139 283	0	112 705	1 251 988
S:a bundet eget kapital, kr	1 190 268	0	112 705	1 302 973
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 903 818	-259 373	-112 705	1 531 740
Årets resultat, kr	-259 373	259 373	25 187	25 187
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 644 445	0	-87 518	1 556 927
S:a eget kapital, kr	2 834 713	0	25 187	2 859 900

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 170 000 kr samt ianspråktagande skett med 57 295 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	1 644 445
Årets resultat, kr	25 187
Reservation till underhållsfond, kr	-170 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	57 295
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 556 927

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 556 927

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	2 073 451	1 712 518
Övriga rörelseintäkter	Not 3	81 503	0
Summa Rörelseintäkter		2 154 954	1 712 518
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 624 227	-1 501 629
Övriga externa kostnader	Not 5	-105 829	-86 917
Personalkostnader	Not 6	-211 142	-179 716
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-132 112	-132 112
Summa Rörelsekostnader		-2 073 310	-1 900 374
Rörelseresultat		81 644	-187 856
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	56 651	14 846
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-113 107	-86 363
Summa Finansiella poster		-56 456	-71 517
Resultat efter finansiella poster		25 187	-259 373
Resultat före skatt		25 187	-259 373
Årets resultat		25 187	-259 373

BALANSRÄKNING

2023-12-31 2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 10 3 663 719 3 795 832

Summa Materiella anläggningstillgångar

3 663 719 3 795 832

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11 1 500 1 500

Summa Finansiella anläggningstillgångar

1 500 1 500

Summa Anläggningstillgångar

3 665 219 3 797 332

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

190 104 6 965

Övriga kortfristiga fordringar

1 212 961 1 211 208

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 56 399 56 362

Summa Kortfristiga fordringar

1 459 465 1 274 534

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 13 2 096 016 2 042 434

Summa Kassa och bank

2 096 016 2 042 434

Summa Omsättningstillgångar

3 555 481 3 316 968

Summa Tillgångar

7 220 700 7 114 300

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	50 985	50 985
Fond för yttre underhåll	1 251 988	1 139 283
Summa Bundet eget kapital	1 302 973	1 190 268

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 531 740	1 903 818
Årets resultat	25 187	-259 373
Summa Fritt eget kapital	1 556 927	1 644 445

Summa Eget kapital**2 859 901****2 834 713**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	3 805 725	3 852 485
Summa Långfristiga skulder		3 805 725	3 852 485

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		46 760	46 760
Leverantörsskulder		170 856	130 804
Skatteskulder		11 877	7 890
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	28 705	21 652
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	296 877	219 996
Summa Kortfristiga skulder		555 075	427 102

Summa Skulder**4 360 800****4 279 586****Summa Eget kapital och skulder****7 220 700****7 114 300**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-312022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	81 644	-187 856
-----------------	--------	----------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	132 112	132 112
---------------	---------	---------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

132 112	132 112
---------	---------

Erhållen ränta

56 651	14 846
--------	--------

Erlagd ränta

-113 107	-86 363
----------	---------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

157 299	-127 261
---------	----------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-272 911	-14 691
--	----------	---------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	127 973	7 220
---	---------	-------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-144 938	-7 471
----------	--------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

12 361	-134 732
--------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-46 760	-46 760
--	---------	---------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-46 760	-46 760
---	---------	---------

Årets kassaflöde

-34 399	-181 492
---------	----------

Likvida medel vid årets början

3 215 691	3 397 183
-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

3 181 293	3 215 691
-----------	-----------

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.

Beskattnings

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	898 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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	1 291 776	1 291 776
	Hyror lokaler	445 199	341 152
	Hyror garage och parkeringsplatser	25 800	25 350
	Hyror förbrukningsbaserad	326 248	191 107
	Hyror övrigt	0	900
	Övriga primära intäkter	11 608	9 545
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 100 631	1 859 830
	Hyresbortfall	-27 180	-147 312
	<i>Summa</i>	-27 180	-147 312
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 073 451	1 712 518
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	81 503	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	81 503	0
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-102 518	-100 732
	Reparationer	-148 812	-121 970
	Planerat underhåll	-57 295	-225 728
	Försäkringsskador	-2 938	0
	El	-384 144	-226 325
	Uppvärmning	-343 953	-306 941
	Vatten	-209 135	-168 811
	Sophämtning	-76 091	-63 793
	Fastighetsförsäkring	-44 317	-36 068
	Kabel-TV och bredband	-79 849	-80 267
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-73 503	-71 613
	Förvaltningsavtalskostnader	-97 925	-94 981
	Övriga driftkostnader	-3 747	-4 400
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 624 227	-1 501 629

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	-53 033	-33 135
	Administrationskostnader	-12 036	-19 229
	Extern revision	-10 500	-10 625
	Medlemsavgifter	-17 175	-14 690
	Föreningsverksamhet	-11 226	-8 238
	Övriga förvaltningskostnader	-1 860	-1 000
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-105 829	-86 917
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-100 632	-68 428
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Övriga arvoden	-72 775	-80 200
	Sociala avgifter	-35 735	-29 088
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-211 142	-179 716
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	-132 112	-132 112
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-132 112	-132 112
Not 8	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	1 544	1 240
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	55 106	13 606
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	56 651	14 846
Not 9	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	-113 107	-86 265
	Övriga räntekostnader	0	-98
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-113 107	-86 363

Not 10	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	9 265 847	9 265 847
	Ingående anskaffningsvärde mark	26 000	26 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	72 540	72 540
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	9 364 387	9 364 387
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 568 556	-5 436 444
	Årets avskrivningar	-132 112	-132 112
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-5 700 668	-5 568 556
	<i>Utgående redovisat värde</i>	3 663 719	3 795 832
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	12 600 000	12 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 114 000	2 114 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	5 400 000	5 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	946 000	946 000
	<i>Summa</i>	21 060 000	21 060 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	6 718 735	6 718 735
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	6 718 735	6 718 735
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	1 000	1 000
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	1 500	1 500
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	56 399	56 362
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	56 399	56 362
Not 13	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Fonus	932	932
	SBAB	2 095 084	2 041 502
	<i>Summa Kassa och bank</i>	2 096 016	2 042 434

Not 14 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	4,22%	2025-09-30	1 239 652	13 968
Stadshypotek AB	2,78%	2027-03-30	1 646 160	18 240
Stadshypotek AB	1,47%	2026-12-30	966 673	14 552
			3 852 485	46 760

Långfristig del	3 805 725
Nästa års amortering av långfristig skuld	46 760
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	46 760
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	46 760
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	187 040
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,91%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder**2023-12-31****2022-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	15 563	0
Inre fond	9 402	9 402
Övriga kortfristiga skulder	3 740	12 250
<i>Summa Övriga skulder</i>	28 705	21 652

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2023-12-31****2022-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	169 181	126 968
Övriga upplupna kostnader	127 696	93 028
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	296 877	219 996

Not 17 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:s Bostadsrättsförening Vågen i Nynäshamn, org.nr. 712400-1897

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Gabriel Björk
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

FREDRIK ANDERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 17:19:00



ANNIKA SUNDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 20:11:08



JENNY WESTERLING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 19:56:31



PATRIC DALEBO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 20:39:53



LOUISE MIKKIASSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 20:25:03



EVA JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 18:11:16



GABRIEL BJÖRK

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 17:57:20



**BOREVISION AB WILLIAM
LINDSTRÖM**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 21:04:41



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

GABRIEL BJÖRK

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 17:58:45



**BOREVISION AB WILLIAM
LINDSTRÖM**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 21:04:29



HSB – där möjligheterna bor

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.