



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Brf Bävern i Nyköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Bävern i Nyköping med säte i Nyköping org.nr. 719000-2068 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 -- 2024-08-31.

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 1955. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-12-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nyköping kommun med adressen Östra Bergsgatan 24 A-G:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bävern 1	1956-12-12	1957

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
68	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 726
4	lokaler (hyresrätt)	239
33	garageplatser	685
48	p-platser varav 1 gästparkering och en HCP plats.	0

Totalt 153 objekt5 650

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 8 st 1 rum och kök
- 21 st 2 rum och kök
- 7 st 3 rum och kök
- 29 st 4 rum och kök
- 3 st 5 rum och kök



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jan-Erik Johansson	Ordförande
Marior Svensson	Ledamot
Jan Callh	Ledamot
Benny Hjalmarsson	Ledamot
Helen Eiderborn	Ledamot
Cecilia Karlström	Ledamot
Madeleine Andersson	HSB Ledamot

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer har varit: Göran Maathz vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB..

Valberedning har varit: Lars Nyström, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-12-12. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar, bl a 2:a beslut uppdatera stadgarna. Extra stämma avhölls 2023-09-27, 14 st röstberättigade medlemmar deltog, 1:a beslut att uppdatera stadgarna.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-10-01 med +8%.

En förändring av årsavgiften med +8% per 2024-10-01 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 2024-04-17.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2000	Stamreovering och badrum
2007	Fönsterbyte
2014	Balkongreovering
2019	Byte huvudvattenledning
2019	Dränering
2020	Hissreovering
2021	Tvätt och ytbehandling av fasad
2022	Målning fasadsockel
2022	Inköp av andelar i HSB's solcellspark
2024	Bredband via Tele2

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

Årtal	Ändamål
2024	Målning av tak
24/25	Byte av stuprör
24/25	OVK-besiktning
24/25	Byte av tvättmaskiner
25/26	Byte av garageportar
25/26	Målning av entréportar

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

HSB Södermanland - Ekonomisk förvaltning
HSB Södermanland - Energoptimering
HSB Södermanland - Underhållsplan
Lennander - Fastighetsskötsel
Tele2 - TV
Vattenfall - Elavtal, el och fjärrvärme
Nyköpings kommun - VA och sophämtning
Telenor - Bredband tom 2024-05-31
Otis - Serviceavtal Hiss
Schneider Electric - Årlig besiktning undercentraler
Lennander - Lokalvård
Tele2 - Bredband from 2024-06-01

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 87 och under året har det tillkommit 7 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 87.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023*	2021/2022*	2020/2021*	2019/2020*
Sparande, kr/kvm	175	200	161	120	152
Skuldsättning, kr/kvm	1 733	2 179	2 409	2 441	2 286
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 068	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	180	186	208	183	170
Årsavgifter, kr/kvm	632	571	558	531	528
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	585	627	606	591	577
Nettoomsättning, tkr	3 288	3 047	2 997	2 842	2 849
Resultat efter finansiella poster, tkr	337	469	154	-62	286
Soliditet, %	18	14	10	9	10

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

*För år 2019/2020 - 2022/2023 har nyckeltalen räknats fram utan garagens kvm yta. Enligt regelverket **BFNAR 2023:1** skall kvadratmeter för varmgarage medräknas så fr o m 2023/2024 är de kvm medräknade vid beräkningen av nyckeltalen. Nyckeltal för Skuldsättning bostadsrättsyta 2019/2020 - 2022/2023 samt Årsavgifter/totala intäkter, % var ej obligatoriskt i tidigare regelverk vilka därför har belopp 0, då de ej räknats fram.

Sedan ska alla nyckeltal finnas beräknade för 2023/2024 och då enligt hur de ska beräknas enligt BFNAR 2023:1 (dvs. inklusive konsumtionsavgifter för årsavgiften).

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

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta

ökar med en procentenhet, allt annat lika.

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

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	296 087	0	0	296 087
Upplåtelseavgifter, kr	296 648	0	0	296 648
Underhållsfond, kr	661 125	0	104 566	765 690
S:a bundet eget kapital, kr	1 253 860	0	104 566	1 358 425
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	154 109	469 333	-104 566	518 876
Årets resultat, kr	469 333	-469 333	337 384	337 384
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	623 442	0	232 818	856 260
S:a eget kapital, kr	1 877 302	0	337 384	2 214 685

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 235 000 kr samt ianspråktagande skett med 130 434 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	623 442
Årets resultat, kr	337 384
Reservation till underhållsfond, kr	-235 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	130 434
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	856 260

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	856 260
------------------------------------	----------------

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

RESULTATRÄKNING		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 287 936	3 046 843
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 825	67 406
Summa Rörelseintäkter		3 295 761	3 114 249
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 187 941	-1 877 880
Övriga externa kostnader	Not 5	-71 851	-47 619
Personalkostnader	Not 6	-90 195	-84 059
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-500 587	-500 587
Summa Rörelsekostnader		-2 850 574	-2 510 145
Rörelseresultat		445 187	604 104
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 868	52
Räntekostnader och liknande resultatposter		-128 671	-134 823
Summa Finansiella poster		-107 803	-134 771
Resultat efter finansiella poster		337 384	469 333
Resultat före skatt		337 384	469 333
Årets resultat		337 384	469 333

BALANSRÄKNING

2024-08-31

2023-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	11 296 278	11 753 558
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	86 614	129 921
Summa Materiella anläggningstillgångar		11 382 892	11 883 479

Finansiella anläggningstillgångar

Andel i HSB Solcellspark	Not 9	268 380	268 380
Andel i HSB	Not 10	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		268 880	268 880

Summa Anläggningstillgångar		11 651 772	12 152 359
-----------------------------	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 433	1 313
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	789 146	979 705
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		80 035	69 538
Summa Kortfristiga fordringar		870 614	1 050 556

Kassa och bank

Handelsbanken placeringskonto		70 713	0
Summa Kassa och bank		70 713	0

Summa Omsättningstillgångar		941 327	1 050 556
-----------------------------	--	---------	-----------

Summa Tillgångar		12 593 099	13 202 916
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-08-31

2023-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och Upplåtelseavgifter	592 735	592 735
Fond för yttre underhåll	765 690	661 125
Summa Bundet eget kapital	1 358 426	1 253 860

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	518 876	154 109
Årets resultat	337 384	469 333
Summa Fritt eget kapital	856 260	623 442

Summa Eget kapital	2 214 686	1 877 302
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	4 925 930	8 122 952
Summa Långfristiga skulder		4 925 930	8 122 952

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	4 847 022	2 696 000
Leverantörsskulder		97 734	57 195
Skatteskulder		12 448	773
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	15 843	2 970
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	479 437	445 724
Summa Kortfristiga skulder		5 452 484	3 202 662

Summa Skulder		10 378 414	11 325 614
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		12 593 099	13 202 916
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	445 187	604 104
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	500 587	500 587
Övriga justeringar	0	0
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	500 587	500 587
Erhållen ränta	20 868	52
Erlagd ränta	-123 243	-135 134
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	843 399	969 609
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-11 349	-12 413
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	93 372	-121 233
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	82 023	-133 646
Kassaflöde från den löpande verksamheten	925 422	835 963
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0	-268 380
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-268 380
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	0
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 046 000	-1 144 184
Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder	0	0
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 046 000	-1 144 184
Årets kassaflöde	-120 578	-576 601
Likvida medel vid årets början	972 700	1 549 301
Likvida medel vid årets slut	852 122	972 700

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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:	15-20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5-15 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 inanspråktagande 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.

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	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 902 921	2 699 979
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	85 341	82 406
	Hyror lokaler	3 948	5 127
	Hyror garage och parkeringsplatser	281 528	261 296
	Hyror övrigt	2 277	810
	Övriga primära intäkter	16 947	8 917
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 292 962	3 058 535
	Hyresbortfall	-5 026	-11 692
	<i>Summa</i>	-5 026	-11 692
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 287 936	3 046 843
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	7 825	67 406
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	7 825	67 406
	Intäkt från Länsförsäkringar 2023/24 och elstöd 2022/23		
Not 4	Driftskostnader	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-280 014	-299 557
	Snö och halk-bekämpning	-3 575	-74 601
	Reparationer	-287 147	-106 699
	Planerat underhåll	-130 434	-22 500
	Försäkringsskador	-15 535	-9 613
	El	-168 784	-186 671
	Uppvärmning	-638 054	-550 869
	Vatten	-209 708	-186 311
	Sophämtning	-32 336	-41 029
	Fastighetsförsäkring	-65 661	-54 652
	Kabel-TV och bredband	-100 229	-93 016
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-136 372	-116 635
	Förvaltningsavtalskostnader	-120 091	-135 728
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 187 941	-1 877 880

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 999	-1 397
	Administrationskostnader	-18 633	-11 222
	Extern revision	-12 800	-13 200
	Medlemsavgifter	-21 000	-21 000
	Föreningsverksamhet	-15 819	0
	Övriga förvaltningskostnader	-1 600	-800
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-71 851	-47 619
Not 6	Personalkostnader	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-68 058	-54 609
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Övriga arvoden	-3 400	-8 790
	Sociala avgifter	-12 637	-7 707
	Övriga personalkostnader	-4 100	-10 954
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-90 195	-84 059
	Föreningen har ingen anställd personal.		
Not 7	Byggnader och mark	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	22 172 539	22 172 539
	Ingående anskaffningsvärde mark	153 275	153 275
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	946 229	946 229
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	23 272 043	23 272 043
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 518 485	-11 061 204
	Årets avskrivningar	-457 280	-457 280
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-11 975 765	-11 518 485
	<i>Utgående redovisat värde</i>	11 296 278	11 753 558
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-08-31</i>	<i>2023-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	37 000 000	37 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 015 000	1 015 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	18 800 000	18 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 003 000	1 003 000
	<i>Summa</i>	57 818 000	57 818 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-08-31</i>	<i>2023-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	12 606 000	12 606 000
	Varav i eget förvar	0	0

Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-08-31	2023-08-31
-------	--	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	216 535	216 535
----------------------------	---------	---------

<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	216 535	216 535
--	----------------	----------------

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-86 614	-43 307
------------------------	---------	---------

Årets avskrivningar	-43 307	-43 307
---------------------	---------	---------

<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-129 921	-86 614
---	-----------------	----------------

<i>Utgående redovisat värde</i>	86 614	129 921
---------------------------------	---------------	----------------

Not 9	Andel i HSB Solcellspark	2024-08-31	2023-08-31
-------	--------------------------	------------	------------

Andel i HSB Solcellspark

Ingående värde andelar i koncernföretag	268 380	0
---	---------	---

Årets anskaffning	0	268 380
-------------------	---	---------

Årets försäljning	0	0
-------------------	---	---

<i>Summa Andel i HSB Solcellspark</i>	268 380	268 380
---------------------------------------	----------------	----------------

Andel solcellspark, 1 260 andelar: 268 380 kr

Not 10	Andel i HSB	2024-08-31	2023-08-31
--------	-------------	------------	------------

Andel i HSB

Ingående värde andel i HSB	500	500
----------------------------	-----	-----

<i>Summa Andel i HSB</i>	500	500
--------------------------	------------	------------

Andel i HSB: 500 kronor

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-08-31	2023-08-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	781 409	972 700
---------------------	---------	---------

Övriga fordringar	7 737	7 005
-------------------	-------	-------

<i>Summa Övriga fordringar</i>	789 146	979 705
--------------------------------	----------------	----------------

Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-08-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,28%	2024-12-30	3 197 022	146 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,05%	2025-06-30	1 650 000	100 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	0,99%	2025-12-01	1 000 000	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	0,99%	2025-12-30	3 925 930	0
			9 772 952	246 000
Långfristig del			4 925 930	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			4 847 022	
Kortfristig del			4 847 022	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			246 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			984 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			1,60%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 13 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-08-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,28%	2024-12-30	3 197 022	146 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,05%	2025-06-30	1 650 000	100 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	0,99%	2025-12-01	1 000 000	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	0,99%	2025-12-30	3 925 930	0
			9 772 952	246 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			4 847 022	
Kortfristig del			4 847 022	

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

2024-08-31

2023-08-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	2 854	2 592
Inre fond	378	378
Övriga kortfristiga skulder	12 611	0
Summa Övriga skulder	15 843	2 970

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	257 653	236 986
	Upplupna räntekostnader	24 436	19 008
	Övriga upplupna kostnader	197 348	189 730
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	479 437	445 724

Årsredovisningen har signerats digitalt 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 Brf Båvern i Nyköping, org.nr. 719000-2068

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Båvern i Nyköping för räkenskapsåret 20230901-20240831.

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 Augusti 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten 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 Kungsbron Borevision AB 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. Risker 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 Brf Båvern i Nyköping för räkenskapsåret 20230901-20240831 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 prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Göran Maathz
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB Brf Båvern i Nyköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JAN-ERIK JOHANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-11-11 kl. 09:38:48



CECILIA KARLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-10 kl. 18:51:50



BENNY HJALMARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-13 kl. 09:29:31



HELEN EIDERBORN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-12 kl. 14:30:23



MADELEINE ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-11 kl. 08:23:07



MARIOR SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-10 kl. 17:42:30



JAN CALLH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-09 kl. 09:54:01



GÖRAN MAATHZ

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-13 kl. 11:30:21



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-13 kl. 12:43:04



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB Brf Båvern i Nyköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GÖRAN MAATHZ

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-13 kl. 11:28:31



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-13 kl. 12:46:00



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 stadgarna 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

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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