



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Brf Haren i Nyköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Haren i Nyköping med säte i Nyköping org.nr. 719000-2282 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (ähta 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 2024-09-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nyköping kommun med adress Östra Bergsgatan 23-33:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Haren 4	1960-06-22	1961
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.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (hyresrätt)	157
51	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 985
15	garageplatser	268
11	p-platser	0
Totalt 80 objekt		3 410

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 1 rok, 18 st 2 rok, 13 st 3 rok, 5 st 4 rok, 1 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Katarina Jouper	Ordförande	2023-02-01
Margareta Eklund	Ledamot	2023-02-01
Kjell Bratt	Ledamot	2024-02-07
Krister Eriksson	HSB-Ledamot	2020-07-01
Anders Ljungberg	Ledamot	2024-02-07
Monica Carstens	Ledamot	2024-02-07
Johan Wibaeus	Ledamot	2024-02-07
Patrik Eriksson	Ledamot	2023-02-01

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer har varit: Kenneth Löf med Linda Johansson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Carina Fredriksson (sammankallande) samt Andreas Sundholm, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-02-07. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.
Extra stämma angående uppdaterade normalstadgar hölls 2024-04-22.
Extra stämma angående bergvärme installation hölls 2024-08-12.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +5% 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 2024-04-16.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2003	Stambyte
2007	Fönsterbyte
2014	Balkongrenovering, Nya branddörrar i källare.
2015	Energioptimering, radonmätning - installation av fläktar
2017	Ny belysningsarmatur i trappuppgångar
2018	Förbättrat skalskydd, dränering 23-27, steg 2
2020	Elkablar i hänggrännor (garagesidan)
2021	Fasadtvätt, Belysningsarmaturer i källargångar 2021, IMD (Individuell Mätning Debitering)
2021	Andelar i Strängnäs solcellspark
2022	Målning av yttertak, ny uteplats vid nr 23, ny ledbelysning i tvättstugor, målning lekpark, oljning staket, målning entrépartier, källargolv

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

HSB Södermanland AB - Ekonomisk förvaltning

Vattenfall - Elavtal, nät och fjärrvärme

Kommunen - VA och sophantering

Telenor - Bredband och TV

Länsförsäkringar - Fastighetsförsäkringar

IMD - EcoGuard

Lennander Fastighets Förvaltning - Fastighetsskötsel och Lokalvård

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

(antaganden gjorda 2023)

Årtal	Ändamål
2024	Installation av bergvärme och förbättrat skalskydd (portar)
2025	Trapphus målning
2027	Källare målning
2028	Exteriörbelysning led på stolp

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 66 och under året har det tillkommit 9 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 70.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	49	75	80	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 848	1 872	1 918	2 170	2 235
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 146	2 172	2 227	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	4	0	0
Energikostnad, kr/kvm	218	179	170	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	596	604	586	565	563
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	94	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	547	554	535	593	565
Nettoomsättning, tkr	1 968	1 876	1 855	1 787	1 776
Resultat efter finansiella poster, tkr	-152	-111	-131	101	-78
Soliditet, %	8	9	11	12	11

*Från och med 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler och samtliga jämförelsetal har ej räknats ut.

Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2019/2020 och 2020/2021: Sparande, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad och Årsavgift/totala intäkter.

Från 2021 och framåt har nyckeltalet Årsavgift, kr/kvm beräknats på andra grunder enligt BFNAR 2023:1 vilket kan påverka jämförbarheten för tidigare år.

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: 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.

Årets förlust:

Årets förlust beror till stor del på ökade driftskostnader och ökade räntekostnader samt avskrivning. För att finansiera föreningens framtida åtgärder har föreningens årsavgifter höjts med 5% från 2024-10-01.

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	310 865	0	0	310 865
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	511 185	0	0	511 185
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	124 679	0	63 625	188 304
S:a bundet eget kapital, kr	946 729	0	63 625	1 010 354
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-45 881	-110 778	-63 625	-220 284
Årets resultat, kr	-110 778	110 778	-152 126	-152 126
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-156 659	0	-215 751	-372 410
S:a eget kapital, kr	790 070	0	-152 126	637 944

* Förändring av underhållsfond se resultatdisposition i nästa stycke.

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	-156 659
Årets resultat, kr	-152 126
Reservation till underhållsfond, kr	-138 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	74 375
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-372 410

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-372 410

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	1 968 289	1 876 204
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 721	45 511
Summa Rörelseintäkter		1 981 011	1 921 715
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 584 987	-1 519 818
Övriga externa kostnader	Not 5	-72 388	-46 487
Personalkostnader	Not 6	-99 068	-110 908
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-247 409	-261 688
Summa Rörelsekostnader		-2 003 852	-1 938 901
Rörelseresultat		-22 842	-17 186
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		664	487
Räntekostnader och liknande resultatposter		-129 948	-94 079
Summa Finansiella poster		-129 284	-93 592
Resultat efter finansiella poster		-152 126	-110 778
Resultat före skatt		-152 126	-110 778
Årets resultat		-152 126	-110 778

BALANSRÄKNING

2024-08-312023-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	6 775 403	7 022 812
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		6 775 403	7 022 812
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	197 951	197 951
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		197 951	197 951
Summa Anläggningstillgångar		6 973 354	7 220 763

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	1 313
Aktuell skattefordran		22 641	24 741
Övriga kortfristiga fordringar		825 741	1 092 152
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		46 194	71 789
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		894 576	1 189 995
Summa Omsättningstillgångar		894 576	1 189 995
Summa Tillgångar		7 867 930	8 410 758

BALANSRÄKNING

2024-08-31

2023-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		822 050	822 050
Fond för yttre underhåll		188 304	124 679
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		1 010 354	946 729
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-220 284	-45 881
Årets resultat		-152 126	-110 778
<i>Summa Ansamlad förlust</i>		-372 409	-156 659
Summa Eget kapital		637 945	790 070

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 9	5 134 068	5 130 945
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		5 134 068	5 130 945
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	1 270 419	1 358 000
Leverantörsskulder		48 832	17 304
Övriga kortfristiga skulder	Not 11	449 275	439 477
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	327 391	674 962
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		2 095 917	2 489 743
Summa Skulder		7 229 985	7 620 688
Summa Eget kapital och skulder		7 867 930	8 410 758



KASSAFLÖDESANALYS	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-22 842	-17 186
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	247 409	261 688
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	247 409	261 688
Erhållen ränta	664	487
Erlagd ränta	-130 667	-82 091
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	94 564	162 898
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	33 289	32 214
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-305 525	284 123
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-272 236	316 336
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-177 672	479 235
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-336 625
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-336 625
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-84 458	-158 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-84 458	-158 000
Årets kassaflöde	-262 130	-15 390
Likvida medel vid årets början	1 085 761	1 101 151
Likvida medel vid årets slut	823 631	1 085 761

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

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	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 778 592	1 721 232
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	86 076	0
	Hyror lokaler	81 404	81 404
	Hyror garage och parkeringsplatser	91 295	85 482
	Hyror förbrukningsbaserad	108	80 291
	Övriga primära intäkter	14 833	14 853
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 052 308	1 983 262
	Hyresbortfall	-36 619	-37 350
	Avsatt till inre fond	-47 400	-69 708
	<i>Summa</i>	-84 019	-107 058
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 968 289	1 876 204
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	12 721	45 511
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	12 721	45 511
Not 4	Driftskostnader	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-278 864	-258 236
	Snö och halk-bekämpning	0	-25 000
	Reparationer	-60 706	-89 571
	Planerat underhåll	-74 375	-107 321
	El	-136 510	-120 062
	Uppvärmning	-454 121	-380 841
	Vatten	-166 406	-118 961
	Sophämtning	-43 114	-39 679
	Fastighetsförsäkring	-49 317	-35 496
	Kabel-TV och bredband	-135 005	-158 743
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-94 299	-98 409
	Förvaltningsavtalskostnader	-92 271	-87 499
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 584 987	-1 519 818

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	-100	0
	Administrationskostnader	-19 198	-13 909
	Extern revision	-12 375	-11 800
	Konsultkostnader	-4 981	0
	Medlemsavgifter	-16 750	-16 750
	Föreningsverksamhet	-16 584	-3 228
	Övriga förvaltningskostnader	-2 400	-800
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-72 388	-46 487
Not 6	Personalkostnader	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-71 317	-68 534
	Revisionsarvode	-1 650	-1 650
	Övriga arvoden	-6 525	-7 612
	Sociala avgifter	-18 700	-18 860
	Övriga personalkostnader	-876	-14 252
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-99 068	-110 908
Not 7	Byggnader och mark	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 469 867	11 852 267
	Ingående anskaffningsvärde mark	101 855	101 855
	Årets investeringar	0	617 600
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	12 571 722	12 571 722
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 548 910	-5 287 222
	Årets avskrivningar	-247 409	-261 688
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-5 796 319	-5 548 910
	<i>Utgående redovisat värde</i>	6 775 403	7 022 812
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-08-31</i>	<i>2023-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	24 600 000	24 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	495 000	495 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	11 800 000	11 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	621 000	621 000
	<i>Summa</i>	37 516 000	37 516 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-08-31</i>	<i>2023-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	7 672 100	7 672 100
	Varav i eget förvar	0	0

Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-08-31	2023-08-31
-------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB	500	500
Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	197 451	197 451
Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	197 951	197 951

Not 9	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-08-31
-------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,46%	2026-12-30	2 550 543	20 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	5,16%	2024-09-03	1 223 775	20 000
Seb Bolån AB	1,06%	2025-12-28	2 630 169	26 644
			6 404 487	66 644
Långfristig del			5 134 068	
Nästa års amortering av långfristig skuld			46 644	
Lån som ska konverteras inom ett år			1 223 775	
Kortfristig del			1 270 419	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			66 644	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			266 576	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,00%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 10	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-08-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,46%	2026-12-30	2 550 543	20 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	5,16%	2024-09-03	1 223 775	20 000
Seb Bolån AB	1,06%	2025-12-28	2 630 169	26 644
			6 404 487	66 644
Nästa års amortering av långfristig skuld			46 644	
Lån som ska konverteras inom ett år			1 223 775	
Kortfristig del			1 270 419	

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

Övriga skulder

Inre fond	447 007	437 504
Övriga kortfristiga skulder	2 268	1 973
Summa Övriga skulder	449 275	439 477

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	167 728	149 937
	Upplupna räntekostnader	25 381	26 100
	Övriga upplupna kostnader	134 282	498 925
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	327 391	674 962

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 Haren i Nyköping, org.nr. 719000-2282

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Haren i Nyköping för räkenskapsåret 2024.

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. Revisoremas 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.

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 Bostadsrättsförening Haren i Nyköping för räkenskapsåret 2024 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 revisionssed 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

Kenneth Löf
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

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

KATARINA JOUPER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-10-19 kl. 09:46:45



KJELL BRATT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-18 kl. 15:25:05



MARGARETA EKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-18 kl. 18:12:14



MONICA CARSTENS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-18 kl. 14:48:20



KRISTER ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-18 kl. 14:06:27



ANDERS LJUNGBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-19 kl. 10:37:41



JOHAN WIBAEUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-19 kl. 10:27:59



PATRIK ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-18 kl. 18:24:22



KENNETH LÖF

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-10-23 kl. 10:52:11



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-10-24 kl. 09:51:25



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

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

KENNETH LÖF

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-10-22 kl. 11:22:12



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-10-24 kl. 09:52:03



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.