

# Årsredovisning 2023

HSB:s Bostadsrättsförening Fyren i Nacka

769608-0477



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för HSB:s Bostadsrättsförening Fyren i Nacka

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län Nacka kommun.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-02-13. Stadgar registrerades 2017-10-19 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sicklaön 145:7	2002	Nacka

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2003

Föreningen har 51 bostadsrätter om totalt 4 457 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 457 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Marie Arnér	Ordförande
Nina Sandström	Styrelseledamot
Ann-Sofie Margaretha Rickby	Styrelseledamot
Eva Hedén	Styrelseledamot
Johan Johannes Gauermann	Styrelseledamot
Jonas Svanström	Styrelseledamot
Markus Kanto	Styrelseledamot
Pernilla Busch	Styrelseledamot

### Valberedning

Susanne Jonasson  
Anders Ahlström  
Håkan von Matern

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två ledamöter i förening.



## Revisorer

Inga Lundberg      Revisor  
Ola Trané          Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Utförda historiska underhåll

- 2023**
- Radonmätning
  - Rensat och spolat hängrännor
  - Installation av avgasare för undercentral
  - Årlig hissbesiktning
  - Byte av armatur till LED-belysning i gemensamma utrymmen
  - Träarbeten på uteplatser, ommålning och byte av skärmar

## Planerade underhåll

- 2024**
- Målning takkepsar, träarbeten
  - Årlig hissbesiktning
  - Åtgärd av fasadskador
  - Besiktning och ev byte värmekabel i avvattningssystem
  - Installation av verktyg för väderoptimering av värme

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo Group
Teknisk förvaltning	Nabo Group
Teknisk administrativ förvaltning	Nabo Group
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Fastighetselnät	Nacka Energi
Fastighetsel	Boo Energi
Trappstädning	Städpoolen

## Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Järla Sjö Samfällighet, med en andel på 5%.

Samfälligheten ansvarar för bryggor, vägar, parkering, snöröjning och annat underhåll av gemensamma markanläggningar inom området. Övriga bostadsrättsföreningar samt ett antal kommersiella fastighetsägare ingår i samfälligheten. Kostnaden för 2023 uppgår till 201 (267) tkr och denna har påverkats av återbetalning från föregående år med 179 (201)tkr. Föreningen har varit representerad i områdets nätverk genom styrelsen.

## Övrig verksamhetsinformation

### Fastigheten

Föreningen äger sedan 2002-09-09 fastigheten Sicklaön 145:7 i Nacka, som bebyggdes under 2002-2003 med sju fastigheter. Taxeringsvärdet för föreningens fastighet är fördelad på markvärde 52 miljoner kr och byggnadsvärde 85 miljoner kr, totalt 137 miljoner kr (Skatteverket taxeringsår 2022) och ändrades 2022 från tidigare totalt 100 miljoner kr.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen består av 51 lägenheter och 14 förråd för uthyrning. Totala bostadsytan är 4 457 kvadratmeter (kvm) och förrådsytan för uthyrning är 24 kvm. Utöver de förråd som hyrs ut, disponerar samtliga lägenheter ett förråd var.

Lägenheterna är anslutna till kabel TV via Tele2 (basutbud ingår) och har internetanslutning via Telenor (Bredband 250 Mbit/s och den fasta avgiften för IP telefoni ingår). I avgiften ingår även det bostadsrättstillägg, som boende behöver, förutom hemförsäkring. Medlemsavgift till HSB Stockholm ingår inte i avgiften.

### Avtal och leverantörer

Föreningen bevakar kontinuerligt avtal med våra leverantörer avseende kvalitén på utfört arbete visavi kostnaden. Uppsägningar av avtal sker inom stipulerad tid före avtalets utgång. Vid förnyad upphandling begärs ny offert från den befintliga leverantören samt i de flesta fall från ytterligare ett antal leverantörer.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Avgifterna för lägenheter och förråd höjdes med 10% fr.o.m 1 juli 2023 för att möta ökning av löpande kostnader för drift och underhåll. I januari avgjordes slutligen en tvist med försäkringsbolaget Brandkontoret i domstol kring en vattenskada föreningen drabbades av i maj 2021 och domstolen gick tyvärr inte på föreningens linje om ersättning. De juridiska kostnaderna uppgår till 120 tsek för detta ärende och ersättning för rättsskydd har erhållits med 61 tsek. I februari omsattes ett av föreningens två lån och rörlig ränta valdes. I juni 2023 ökade föreningen sin upplåning med rörlig ränta med 1,5 miljoner kronor för att förbättra likviditeten och säkra medel för investeringar och underhåll. Den del av lånet som ej nyttjats (1 miljon kronor) har kortsiktigt placerats för att reducera kostnaden för lånet.

Under 2023 har taxebundna kostnader för vatten, el och fjärrvärme, som står för den största delen av föreningens löpande kostnader, ökat med 16%. Föreningen har erhållit elpristöd på 31 tkr. Årets vattenkostnader har påverkats positivt av återbetalning med 95 tsek p.g.a. felaktiga debiteringar från Nacka Vatten & Avlopp perioden 2014-2023.

### Förändringar i avtal

Avtal har tecknats med EcoCloud som tillhandahåller verktyg för effektivare styrning av fjärrvärmeförbrukning.

## Övriga uppgifter

Styrelsen har arbetat med att ta fram policies för godkännande av nya medlemmar, finansiering och placering och arbetat med att revidera stadgarna enligt gällande lagstiftning.

Föreningen har gjort en förnyad upphandling av försäkring och har efter utvärdering av flera leverantörer beslutat att fortsätta med Brandkontoret. Under 2023 har en vattenskada i en lägenhet reglerats genom försäkringen.

Föreningen har begärt medling i Fjärrvärmenämnden med anledning av Stockholm Exergis aviserade höjning från 1 januari 2024. Medling har ännu inte genomförts. Föreningen kommer att företrädas av jurist från HSB.

## Nyckeltal

Föreningens soliditet är fortsatt på god nivå och även om skuldsättningsgraden stigit med 337 kr/kvm till 3 626 kr/kvm så är denna fortsatt på en låg nivå, vilket ger utrymme för framtida finansiering av underhåll. Genomsnittliga skuldräntan har ökat 2023 då ett av föreningens två lån löper med rörlig ränta. De taxebundna avgifterna har som tidigare nämnts höjts under de senaste åren, vilket framgår av nyckeltalen gällande värme, vatten och el. Korrekta nyckeltalet avseende vatten för 2023 är 63 då krediteringar från tidigare år minskat årets kostnad. Avgiftsnivån är i förhållande till andra föreningar i området låg och har höjts 2022 och 2023 för att möta ökade underhållskostnader och högre prisläge men också för att på sikt kunna öka sparandet.

## Aktiviteter 2023

Städdagen under våren genomfördes med god uppslutning och ansning gjordes av gårdsytor, rabatter och fruktträd. Dagen avslutades med korvgrillning, kaffe och kaka i strålände solsken och frisk vind. Föreningens 20-årsjubileum firades i augusti med ett gemensamt hejdundrande knytkalas på en av medlemmarnas sjönära terrass, dit alla medlemmar var inbjudna och såväl unga som äldre – och medlemmars hundar och katter delvis - deltog. Inför middagen organiserades också en bouletturnering i Herrrgårdsparken och drinkar och mingel på bryggan. I augusti fiskades även kräftor och i samband med detta organiserades ett medlemsmingel på bryggan. Höststädningen genomfördes i början av oktober och bla rensades hängrännor, roddbåten togs upp och vid ett senare tillfälle målades grafitti över i källaren. Den första onsdagen i varje månad (förutom juli) har medlemmar träffats för pubkväll på Pumphuset i området.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 80 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 78 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 004	2 759	2 638	2 633
Resultat efter fin. poster	-1 055	-925	-1 639	-701
Soliditet (%)	87	88	89	89
Yttre fond	1 481	657	840	959
Taxeringsvärde	137 000	137 000	100 000	100 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	658	600	573	573
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,8	97,0	93,0	96,9
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 626	3 289	3 289	3 289
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 626	3 289	3 272	3 272
Sparande per kvm totalyta, kr	65	70	-71	124
Elkostnad per kvm totalyta, kr	53	44	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	131	114	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	42	61	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	226	219	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,58	1,02	0,85	1,03
Räntekänslighet (%)	5,51	5,48	5,74	5,74

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Uppllysning vid förlust

Resultatet för 2023 blev -1 055 tkr. Det motsvarar årets avskrivning av materiella anläggningstillgångar, som återspeglar fastighetens värdeminskning och har också påverkats av ökade räntekostnader i samband med utökning av föreningens lån. Övriga kostnader ligger i nivå med föreningens intäkter. För att förbättra föreningens sparande har avgiften höjts med 10% 1 januari 2024 och kommer att höjas med ytterligare 10% 1 juli 2024. Amortering av föreningens skulder planeras under året för att öka framtida låneutrymme och styrelsen har för avsikt att arbeta för en balanserad budget och ökande av föreningens sparande under kommande året.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	127 064	-	-	127 064
Fond, yttre underhåll	657	-	824	1 481
Balanserat resultat	-7 242	-925	-824	-8 991
Årets resultat	-925	925	-1 055	-1 055
<b>Eget kapital</b>	<b>119 554</b>	<b>0</b>	<b>-1 055</b>	<b>118 499</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 991
Årets resultat	-1 055
<b>Totalt</b>	<b>-10 046</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 032
Att från yttre fond i anspråk ta	-315
Balanseras i ny räkning	-10 763
	<b>-10 046</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 004	2 759
Övriga rörelseintäkter	3	92	-1
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 096</b>	<b>2 758</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 287	-2 166
Övriga externa kostnader	9	-297	-215
Personalkostnader	10	-153	-124
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 029	-1 029
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 765</b>	<b>-3 533</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-670</b>	<b>-775</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-399	-149
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-386</b>	<b>-149</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 055</b>	<b>-925</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 055</b>	<b>-925</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	133 239	134 268
Maskiner och inventarier	13	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>133 239</b>	<b>134 268</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	1	1
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1</b>	<b>1</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>133 239</b>	<b>134 268</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		6	7
Övriga fordringar	15	901	536
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	313	351
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 221</b>	<b>894</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Kortfristiga placeringar	17	1 000	0
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>1 000</b>	<b>0</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		11	1
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>11</b>	<b>1</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 231</b>	<b>895</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>135 471</b>	<b>135 163</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		127 064	127 064
Fond för yttre underhåll		1 481	657
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>128 545</b>	<b>127 721</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-8 991	-7 242
Årets resultat		-1 055	-925
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-10 046</b>	<b>-8 167</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>118 499</b>	<b>119 554</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18	7 471	7 471
Övriga långfristiga skulder		1	2
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 472</b>	<b>7 472</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		8 691	7 191
Leverantörsskulder		212	423
Skatteskulder		0	3
Övriga kortfristiga skulder		0	6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	598	514
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 500</b>	<b>8 137</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>135 471</b>	<b>135 163</b>



## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-670</b>	<b>-775</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 029	1 029
	<b>359</b>	<b>254</b>
Erhållen ränta	13	0
Erlagd ränta	-343	-140
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>29</b>	<b>113</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	40	89
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-192	-10
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-123</b>	<b>192</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Uptagna lån	1 500	0
Depositioner	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>1 500</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>1 376</b>	<b>192</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>504</b>	<b>312</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 881</b>	<b>504</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för HSB:s Bostadsrättsförening Fyren i Nacka har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
Fastighetsförbättringar	2,5 - 3,33 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	2 842	2 583
Hysesintäkter, lokaler	68	82
Kabel-TV/Bredband	92	92
Övriga intäkter	2	2
<b>Summa</b>	<b>3 004</b>	<b>2 759</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	0	0
Erhållna statliga bidrag	0	-1
Elprisstöd	31	0
Ersättn.fr.försäkr.bolag	61	0
Övriga rörelseintäkter	0	0
<b>Summa</b>	<b>92</b>	<b>-1</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	62	60
Städning	63	105
Besiktning och service	30	29
Trädgårdsarbete	4	4
Övrigt	16	0
<b>Summa</b>	<b>175</b>	<b>197</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	5	165
Bostäder VVS	1	0
Dörrar och lås/porttele	20	0
VA	27	0
Ventilation	62	0
Hissar	27	0
Tak	22	0
Fasader	5	0
Försäkringsärende/vattenskada	25	0
<b>Summa</b>	<b>193</b>	<b>165</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Planerade underhåll (används ej)	0	208
Trapphus/port/entré	76	0
Värme	60	0
Staket/grind/terrass	179	0
<b>Summa</b>	<b>315</b>	<b>208</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	236	197
Uppvärmning	582	513
Vatten	188	273
Sophämtning	71	75
<b>Summa</b>	<b>1 077</b>	<b>1 057</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	58	55
Kabel-TV	47	46
Bredband	89	89
Övrigt	51	4
Samfällighet	201	267
Fastighetsskatt	81	77
<b>Summa</b>	<b>527</b>	<b>538</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	0	0
Övriga förvaltningskostnader	82	84
Juridiska kostnader	125	52
Revisionsarvoden	29	21
Ekonomisk förvaltning	60	58
<b>Summa</b>	<b>297</b>	<b>215</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	111	97
Sociala avgifter	43	27
<b>Summa</b>	<b>153</b>	<b>124</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader	0	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	398	149
Övriga räntekostnader	1	0
<b>Summa</b>	<b>399</b>	<b>149</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	146 100	146 100
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>146 100</b>	<b>146 100</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-11 833	-10 804
Årets avskrivning	-1 029	-1 029
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-12 862</b>	<b>-11 833</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>133 239</b>	<b>134 268</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>23 623</i>	<i>23 623</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	85 000	85 000
Taxeringsvärde mark	52 000	52 000
<b>Summa</b>	<b>137 000</b>	<b>137 000</b>

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	33	33
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>33</b>	<b>33</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-33	-33
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-33</b>	<b>-33</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier och andelar	1	1
<b>Summa</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

#### NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1	0
Skattefordringar	26	32
Övriga fordringar	5	0
Nabo Klientmedelskonto	682	503
Borgo	188	0
<b>Summa</b>	<b>901</b>	<b>536</b>

#### NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	175	220
Fastighetsskötsel	15	15
Försäkringspremier	67	58
Kabel-TV	12	12
Räntor	0	4
Bredband	20	20
Förvaltning	24	23
<b>Summa</b>	<b>313</b>	<b>351</b>

#### NOT 17, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfr.placeringar	1 000	0
<b>Summa</b>	<b>1 000</b>	<b>0</b>

#### NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Nordea Hypotek	2025-01-25	1,09 %	7 471	7 471
Nordea Hypotek	2024-02-15	4,85 %	8 691	7 191
<b>Summa</b>			<b>16 161</b>	<b>14 661</b>
Varav kortfristig del			8 691	7 191

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 161 tkr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
El	28	35
Uppvärmning	89	81
Utgiftsräntor	71	16
Löner	105	91
Sociala avgifter	33	20
Förutbetalda avgifter/hyror	253	252
Beräknat revisionsarvode	18	18
<b>Summa</b>	<b>598</b>	<b>514</b>

## NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	23 090	23 090

## NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgifter och hyror kommer från 1 januari 2024 att höjas med 10 % procent med anledning av löpande kostnadsökningar och för att möta ökande underhållskostnader. Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med ytterligare 10% per 1 juli 2024. Ärendet gällande medling hos fjärrvärmenämnden har ännu inte behandlats så föreningens fjärrvärmeavtal fortsätter att löpa enligt 2023 års prislista.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholms län Nacka kommun

---

Ann-Sofie Margaretha Rickby  
Styrelseledamot

---

Eva Hedén  
Styrelseledamot

---

Johan Johannes Gauermann  
Styrelseledamot

---

Jonas Svanström  
Styrelseledamot

---

Marie Arnér  
Ordförande

---

Markus Kanto  
Styrelseledamot

---

Nina Sandström  
Styrelseledamot

---

Pernilla Busch  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Inga Lundberg  
Revisor

---

BoRevision  
Ola Trané  
Revisor





# Document history

COMPLETED BY ALL:

22.04.2024 09:56

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 15.04.2024 10:57

DOCUMENT ID:

SJetf2PqgA

ENVELOPE ID:

rkKfnw5xR-SJetf2PqgA

DOCUMENT NAME:

HSB:s Bostadsrättsförening Fyren i Nacka, 769608-0477 - Årsredov isning 2023.pdf

20 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Johan Johannes Gauermann johan.gauermann@me.com	Signed Authenticated	15.04.2024 11:28 15.04.2024 11:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/12/04) IP: 185.224.56.246
2. NINA SANDSTRÖM nina.sandstorm@gmail.com	Signed Authenticated	15.04.2024 15:51 15.04.2024 15:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/05/23) IP: 212.247.175.74
3. EVA HEDÉN evaheden14@gmail.com	Signed Authenticated	15.04.2024 22:16 15.04.2024 22:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/01/14) IP: 83.226.130.85
4. MARIE ARNÉR marie@arner-consulting.se	Signed Authenticated	17.04.2024 10:42 17.04.2024 10:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/07/30) IP: 81.226.40.176
5. PERNILLA BUSCH pernillabusch@yahoo.com	Signed Authenticated	18.04.2024 19:49 16.04.2024 14:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/03/13) IP: 90.129.203.253
6. Markus Juhani Kanto markuskanto@gmail.com	Signed Authenticated	21.04.2024 12:46 21.04.2024 12:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/03/01) IP: 83.226.158.171
7. Ann-Sofie Margaretha Rickby annsofie.rickby@gmail.com	Signed Authenticated	21.04.2024 17:08 21.04.2024 17:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/02/13) IP: 147.28.72.91
8. JONAS SVANSTRÖM svjonas@hotmail.com	Signed Authenticated	21.04.2024 19:39 21.04.2024 19:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/07/17) IP: 83.226.138.57
9. INGA LUNDBERG inga.lundberg31@outlook.com	Signed Authenticated	21.04.2024 19:43 21.04.2024 19:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/08/09) IP: 83.226.131.94

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.




GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
10. Ola Mats Erik Trané ola.trane@borevision.se	 Signed Authenticated	22.04.2024 09:56 22.04.2024 09:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/02/20) IP: 52.166.4.227

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed