



ÅRSREDOVISNING 2021

MEDLEM I HSB



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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Haren i Nynäshamn med säte i Nynäshamn org.nr. 712400-0535 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 bildades 1943. Fastigheten Baggen 1 förvärvades 1945-06-06. Fastigheten Björnen 13 förvärvades 1945-06-06. Fastigheten Hermelinen 1 förvärvades 1945-06-06. Fastigheten Illern 1 förvärvades 1945-06-06. Fastigheten Oxen 5 förvärvades 1945-06-06. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-05-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna:

Byggnad/Fastighet	Nybyggnadsår
Baggen 1	1945
Björnen 13	1944
Hermelinen 1	1945
Illern 1	1944
Oxen 5	1945

Totalt 5 objekt

I Nynäshamn kommun. Fastigheterna ägs av föreningen. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (hyresrätt)	72
1	garageplatser	0
127	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6450
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	42
34	p-platser	0

Totalt 167 objekt **6564**

Föreningens lägenheter fördelas på: 44 st 1 rok, 56 st 2 rok, 27 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Eva Dahlgren	Ordförande	2020-10-27	
Inger Andersson	Ledamot	2014-05-28	2021-06-07
Ingalill Bååth	Ledamot utsedd av HSB Södertörn	2016-05-16	
Sol-Britt Kvick	Ledamot	2017-06-14	
Lars-Eric Jonsson	Ledamot	2016-05-18	
Sandra Eriksson	Ledamot	2021-06-07	
Elisabeth Jonsson	Ledamot	2016-05-18	
Tarik Dzabirov	Ledamot	2021-06-07	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars-Eric Jonsson samt Sol-Britt Kvick.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Lars-Eric Jonsson, Eva Dahlgren, Elisabeth Jonsson.

Firman tecknas enligt ovan i enlighet med föreningens stadgar.

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

Valberedning har varit: Inger Andersson (sammankallande), samt Simon Jonsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningens vice värdar har varit Lars-Eric Jonsson samt Roland Davidsson

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-03. På stämman deltog 23 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2021-07-01 med -5%.

En förändring av årsavgiften med -5% per 2022-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2021-05-05.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Årtal	Ändamål
2021	Fasadtvätt har påbörjats och Höjdgatan 10 fick bli testprojekt.
2021	Tvättstuga och gym bokas numera digitalt via tavlorna eller via nätet.
2021	Löpbandet i gymmet har reparerats.
2021	Sista gamla tvättmaskinen i tvättstugan Höjdgatan 11 är bytt efter 20 år i tjänst.
2021	Cykelrampvid Höjdgatan 10 är iordningställd.
2021	Handledare vid Höjdgatan 10 och 11 har gjorts ordning.
2021	Nödvändiga åtgärder på tak är utförda.
2021	Styrelsen har varit i kontakt med kommunen för att se över parkeringsfrågan.
2020	Byte av låssystem, porttelefoner samt digitala anslagstavlor
2019	Fönsterbyte
2018	Fönsterbyte
2006	Fjärrvärmeåtgärder
2005	Fjärrvärmeåtgärder
2001	Bredband till samtliga lägenheter
2000	Portar och ytterdörrar utbyta till ekdörrar (ursprungsmodell)
2000	Fasad och balkongrenoveringar
1999	Fasad och balkongrenoveringar
1990	Stambyte

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

Årtal	Ändamål
2022	Fortsätta se över sophantering.
2022	Fortsätta se över frågan om parkeringsplatser.
2022	Fortsatt fasadtvätt med återstående 7 byggnader.
2022	Målning av samtliga burspråkstak efter besiktning.
2022	OVK ska utföras.
2022	Nytt serviceavtal för fjärrvärmecentralen med Indoor Energy.

Övriga väsentliga händelser

Sista januari 2022 så slutbetalas ett större lån där vi har amorterat med 235 000 kronor per år. Detta var en av anledningarna till att styrelsen ansåg att det fanns utrymme för avgiftssänkning.

Föreningen avsätter inte längre medel till den inre reparationsfonden.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 154 och under året har det tillkommit 16 och avgått 17 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 151.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	226	215	141	263	220
Skuldsättning, kr/kvm	2 944	3 055	3 154	2 709	2 272
Räntekänslighet, %	3	4	4	3	3
Energikostnad, kr/kvm	292	263	271	279	270
Driftskostnad, kr/kvm	545	0	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	868	890	890	890	882
Totala intäkter, kr/kvm	888	877	876	886	870
Nettoomsättning, tkr	5 828	5 904	5 768	5 751	5 693
Resultat efter finansiella poster, tkr	463	393	-29	655	358
Soliditet, %	24	22	13	14	14

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Nytt nyckeltal från 2021.

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	122 227	0	0	122 227
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	2 357 863	0	0	2 357 863
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	78 855	0	9 581	88 436
S:a bundet eget kapital, kr	2 558 945	0	9 581	2 568 526
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 175 941	393 149	-9 581	3 559 509
Årets resultat, kr	393 149	-393 149	463 319	463 319
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 569 090	0	453 738	4 022 828
S:a eget kapital, kr	6 128 035	0	463 319	6 591 354

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 353 000 kr samt ianspråktagande skett med 343 419 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 569 090
Årets resultat, kr	463 319
Reservation till underhållsfond, kr	-353 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	343 419
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 022 828

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 022 828

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

RESULTATRÄKNING2021-01-01
2021-12-312020-01-01
2020-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	5 828 095	5 755 498
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	148 752
Summa rörelseintäkter		5 828 095	5 904 250

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-3 574 238	-3 691 164
Övriga externa kostnader	Not 5	-176 984	-198 047
Underhåll enligt plan	Not 6	-343 419	-340 511
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-343 094	-346 804
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-674 857	-673 821
Summa rörelsekostnader		-5 112 592	-5 250 346

Rörelseresultat**715 503** **653 904****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande poster		5 183	4 438
Räntekostnader och liknande resultatposter		-256 826	-264 653
Övriga finansiella poster	Not 9	-540	-540
Summa finansiella poster		-252 183	-260 755

Årets resultat**463 319** **393 149**

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	21 846 110	22 393 582
Inventarier och installationer	Not 11	25 998	45 013
Summa materiella anläggningstillgångar		21 872 108	22 438 594
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		21 872 608	22 439 094
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 550	1 483
Kundfordringar		0	5 876
Avräkningskonto HSB		4 692 683	4 685 188
Övriga kortfristiga fordringar		75 372	90 030
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	206 422	184 995
Summa kortfristiga fordringar		4 976 028	4 967 572
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 000 000	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		1 000 000	1 000 000
Summa omsättningstillgångar		5 976 028	5 967 572
Summa tillgångar		27 848 636	28 406 666

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser		122 227	122 227
Upplåtelseavgifter		2 357 863	2 357 863
Fond för yttre underhåll		88 436	78 855
Summa bundet eget kapital		2 568 526	2 558 945

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		3 559 509	3 175 941
Årets resultat		463 319	393 149
Summa fritt eget kapital		4 022 828	3 569 090

Summa eget kapital

	6 591 354	6 128 035
--	------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	13 262 496	14 473 640
Summa långfristiga skulder		13 262 496	14 473 640

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		6 061 384	5 567 568
Medlemmarnas inre fond	Not 16	894 817	982 039
Leverantörsskulder		346 447	562 780
Aktuell skatteskuld	Not 17	13 277	41 987
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	4 825	4 825
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	674 035	645 792
Summa kortfristiga skulder		7 994 785	7 804 991

Summa skulder

	21 257 281	22 278 631
--	-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

	27 848 636	28 406 666
--	-------------------	-------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges nedan.

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad/-er har bedömts vara 20-47 år.

Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,6 %.

Avskrivning Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 10-20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Undantag är datorer som skrivs av med 33,3 % per år.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet/-er baseras på föreningens underhållsplan.

Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av styrelsen

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 459 kr per lägenhet 2021

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, tex avkastning på en del placeringar.

Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	5 601 438	5 700 147
	Hysesintäkt bostäder	0	17 265
	Hysesintäkt lokaler	54 600	41 400
	Hysesintäkt garage och bilplatser	61 200	61 050
	Hysesintäkt övrigt	31 250	17 363
	Avsatt till inre fond	0	-135 660
	Övriga intäkter i verksamheten	5 000	0
	Intäkt andrahandsupplåtelse	12 219	12 691
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	29 011	31 856
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	33 377	9 386
		5 828 095	5 755 498
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	0	148 752
		0	148 752
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-200 839	-476 689
	El	-127 617	-120 914
	Uppvärmning	-1 128 576	-983 855
	Vatten	-662 426	-623 920
	Renhållning	-166 483	-159 462
	TV, bredband, iptelefoni	-216 748	-239 520
	Serviceavtal	-8 333	-4 167
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-448 182	-333 642
	Förvaltningskostnader	-238 588	-229 885
	Försäkringar	-158 657	-158 419
	Fastighetsskatt	-166 710	-166 710
	Övriga driftskostnader	-51 078	-193 982
		-3 574 238	-3 691 164
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-12 500	-12 500
	Kostnader överlåtelse och panter	-30 065	-32 493
	Föreningsverksamhet	0	-4 799
	Kontorsutrustning och -material	-7 468	-7 070
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-6 987	-6 002
	Konsulter	0	-13 000
	Förbrukningsinventarier	-15 545	-34 460
	Medlemsavgifter HSB	-62 750	-62 750
	Stämma och styrelse	-40 590	-24 973
	Arrende, hyra, leasing	-1 079	0
		-176 984	-198 047
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	-75 580	0
	Underhåll installationer	-118 433	-46 036
	Underhåll huskropp utvändigt	-72 781	-262 350
	Underhåll fönster	0	-32 125
	Underhåll mark och utemiljö	-76 625	0
		-343 419	-340 511
Not 7	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-136 266	-128 850
	Vicevärdarvode	-144 000	-147 000
	Övriga arvoden	-17 000	-22 250
	Revisionsarvode	-6 000	-6 000
	Sociala avgifter	-39 828	-42 704
		-343 094	-346 804

Not 8 Avskrivningar			
Byggnader	-655 843		-644 944
Inventarier	-19 014		-28 878
	<u>-674 857</u>		<u>-673 821</u>
Not 9 Övriga finansiella poster			
Aviavgifter	-540		-540
	<u>-540</u>		<u>-540</u>

Not 10 Byggnader och mark 2021-12-31 2020-12-31

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2069

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	39 634 572	38 435 565
Årets investering byggnader	108 371	1 199 007
Ingående anskaffningsvärde mark	224 388	224 388
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 967 331	39 858 960

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-17 465 378	-16 820 434
Årets avskrivningar byggnader	-655 843	-644 944
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-18 121 221	-17 465 378

Utgående bokfört värde

21 846 110 22 393 582

Bokförda värden byggnader	21 621 722	22 169 194
Bokförda värden mark	224 388	224 388

Fastighetsbeteckning: Baggen 1, Björnen 13, Illern 1, Hermelinen 1 samt Oxen 5 i Nynäshamn

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1945	37 000 000	16 000 000	53 000 000	53 000 000
Lokaler	1945	402 000	369 000	771 000	771 000
		37 402 000	16 369 000	53 771 000	53 771 000

Not 11 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	634 103	596 116
Årets investeringar	0	37 987
Utgående anskaffningsvärden	634 103	634 103

Ingående avskrivningar	-589 090	-560 212
Årets avskrivningar	-19 014	-28 878
Utgående avskrivningar	-608 104	-589 090

Utgående bokfört värde 25 998 45 013

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	425	425
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	205 997	184 570
	206 422	184 995

Not 14 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum
Placering HSB 3 mån		
	1 000 000	1 000 000
	1 000 000	1 000 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,10%	2022-01-30	58 632	234 576
Stadshypotek AB		1,16%	2025-04-30	2 508 400	100 000
Stadshypotek AB		1,64%	2023-04-30	2 486 608	42 752
Swedbank Hypotek AB		1,00%	2026-02-25	1 845 000	100 000
Swedbank Hypotek AB		0,76%	2024-04-25	3 005 240	40 000
Swedbank Hypotek AB		1,48%	2022-09-23	5 640 000	120 000
Swedbank Hypotek AB		1,30%	2024-02-23	3 780 000	80 000
				19 323 880	717 328

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	13 262 496
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 869 312
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	15 737 240
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	24 330 625	24 330 625
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	24 330 625	24 330 625

Not 16 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	982 039	943 436
Avsättning	0	135 660
Uttag	-87 222	-97 057
	894 817	982 039

Not 17 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	13 277	41 987
	13 277	41 987

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	3 600	3 600
Arbetsgivaravgifter	1 225	1 225
	4 825	4 825

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	174 711	122 989
Upplupna räntekostnader	32 152	33 796
Upplupen revision	12 500	12 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	444 470	476 507
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 202	0
	674 035	645 792

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av.....
Elisabeth Jonsson.....
Eva Dahlgren.....
Ingalill Bååth.....
Lars-Eric Jonsson.....
Sandra Eriksson.....
Sol-Britt Kvik.....
Tarik Dzabirov

Vår revisionsberättelse har

-

-

lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Joa Palmer

Revisor vald av föreningsstämman

.....
Jörgen Götehed

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Haren i Nynäshamn, org.nr. 712400-0535

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Haren i Nynäshamn för räkenskapsåret 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Haren i Nynäshamn för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Nynäshamn

Digitalt signerad av

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Joar Palmer
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB Brf Haren i Nynäshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EVA DAHLGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-03-18 kl. 10:09:24



SANDRA ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-17 kl. 07:29:37



TARIK DZABIROV

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-17 kl. 14:27:47



INGALILL BÅÅTH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-18 kl. 16:11:10



ELISABETH JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-17 kl. 14:01:13



LARS-ERIC JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-17 kl. 12:30:18



SOL-BRITT KVICK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-16 kl. 14:24:36



ANDERS JÖRGEN GÖTEHED

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-03-21 kl. 08:55:27



JOA PALMÉR

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-03-20 kl. 21:00:20



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB Brf Haren i Nynäshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION

AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-03-21 kl. 08:56:36



JOA PALMÉR

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-03-20 kl. 21:01:37

