



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Rodret nr. 10 i Nynäshamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Rodret nr. 10 i Nynäshamn med säte i Nynäshamn org.nr. 716419-6631 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1986. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-03-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger fastigheten i Nynäshamn kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Rodret Nr 1		1986

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i FOLKSAM. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	93
34	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2645
24	garageplatser	0
7	p-platser	0
4	gästparkeringar	0
1	föreningslokal/övernattningsrum	29
Totalt 71 objekt		2767

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 15 st 2 rok, 13 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Siw Nelding-Olofsson	Ordförande	2021-08-18	2023-03-02
Stephen Neal	Ordförande	2023-03-02	2023-05-24
Stephen Neal	Ledamot	2022-06-12	
Mats Jonsson	Ordförande	2023-05-24	
Mats Jonsson	Ledamot	2022-06-12	
Monica Pettersson	Ledamot	2022-06-12	
Briony Standley	Ledamot	2021-08-18	2023-05-24
Olof Christer Thorhuus	Ledamot	2019-06-19	
Ingrid Cargus	Ledamot	2023-05-24	2023-08-08
Nicolai Ussing	Ledamot	2022-06-17	
José Sanchez laizzo	Ledamot	2022-06-12	2023-05-24

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mats Jonsson, Stephen Neal och Monica Pettersson.

Styrelsen har under året hållit 17 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Siw Nelding-Olofsson, Olof Christer Thorhuus, Stephen Neal, Ingrid Cargus och Mats Jonsson.

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

Valberedning har varit: Sven-Erik Svensson (sammankallande) och Bernt Olofsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-14. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2024-01-01 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 2022-10-14.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 898 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för upprättade budgeten för 2024 visade visst höjningsbehov och styrelsen beslöt att genomföra en höjning med 3 % fr o m 2024-01-01. Amorteringarna under året har dock minskat lånekostnaden väsentligt.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 9 568 428 kr. Under året har föreningen amorterat 400 252 kr, med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 24 år. Styrelsen har under året satt in 1 000 000 kr på

sparkonto med en sparränta på 1,50 % för år 2023.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Styrelsen anser att kostnadsökningen för år 2024 är något osäker. Styrelsens bedömning är ändå att föreningen har en god beredskap med tillskott av årlig avsättning, vilket gör att vi bör kunna möta risker och andra faktorer vi i dag inte känner till utan någon större höjning av årsavgiften.

Väsentliga avtal

Föreningen har ett 20-tal avtal tecknade främst inom försäkring, försörjning, kommunikation och ekonomiadministration. Nytt avtal är tecknat via HSB för vinterväghållning (central upphandling). Avtal är tecknat med AIMO park som sköter bevakning av vår parkeringsyta vid garage samt innergård. Avtal är tecknat gällande teknisk förvaltning och ska utföras av HSB Södertörn (start januari -24).

Aktiviteter

Föreningen har under året haft vår och höststädning av trädgård och parkeringsytor, där ett 20-tal nya och gamla medlemmar deltagit. Genom att medlemmar deltagit och underhållit ytorna, så har föreningen på sätt sluppit betala för detta till något företag.

Omstrukturering av parkeringsplatser är genomförda under hösten 2023 efter förslag och enkät bland medlemmar. Antal förhyrda p-platser har utökats från 4 st till 7 st. Gästplatser har därmed minskats från 7 st till 4 st och är numera avgiftsbelagda via AIMO. Bevakning av p-platser och innergård utförs av AIMO park.

Miljö-, energi- och klimatarbete

Radonmätning i vårt hus påbörjades i december och avslutade i januari 2023.

Föreningen har beställt och fått en energideklaration framtagen. Föreningen fick energiklass C (energiklasser A-G).

Medlemsinformation

Under året har det getts ut 26 st Roderblad (medlemsinformation). Samma information läggs ut via MittHSB, där medlemmen får informationen digitalt.

Via MittHSB kan man få andra nyheter och nyttig information som föreningen och HSB informerar om.

Brf Rodrets hemsida har kontinuerligt uppdateras, med nyheter och annan information.

Gästrummet (styrelserummet) har stängts (tillsvidare) med anledning att styrelsen har större behov av att använda rummet bla pga bygg & projektmöten i samband med takbyte och installation av solceller. Dessutom har badrummet i styrelserummet fått användas av en medlem under tiden den boendes badrum renoverats (vattenskada).

Styrelsen har under året haft 1 konstituerande möte och 17 protokollförda styrelsemöten (varav 6 extra möten), samt arbetsmöten och projektmöten.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Under år 2015-2019 har föreningen bl a renoverat/målat om väggar, tak i trapphus, slipat upp golven. Bytt alla lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar samt ytterdörrar med portlås (Vakasystem).

Tvättstugans alla maskiner är utbytta samt att den målats om.

År 2020, har friskluftsventiler i alla lägenheter bytts ut.

År 2021 har snörasskydd monterats på samtliga balkonger högst upp under taket i fastigheten. Golvet i hissen har fått ny matta inlagd.

Under 2023 har följande **större** underhåll genomförts:

- Takfläkt till ventilationen på lågdel i port 2A & B, har bytts ut pga ett fläkthaveri.
- Stamspolning (från tappställe till huvudstam) i samtliga lägenheter.
- Vattenskada (försäkringsärende) i en lägenhet har åtgärdats.
- Gammal ytterbelysning till garagelänga har bytts ut till ny energisnål väggbelysning med ledlampor.
- Miljöstationens tak är utrustat med snörasskydd.
- Byte av takfläkt på lågdel port 2A & B (efter haveri).

Under 2023 har följande **mindre** underhåll genomförts:

- Lägenhetstillsyn av samtliga lägenheter och lokaler.
- Radonmätning genomförd årsskiftet 2022-2023.
- OVK besiktning av lägenheter och lokaler.
- Larmanläggning i hiss har installerats.
- Service/kontroll av värmecentral/anläggning utförd.
- Uppdatering av Vakasystemet (datasystem för portkodlås).
- Tvättstugan med wc har storstädats 1 gång under året. Därutöver städas tvättstugan efter användning, av användaren.
- Avbärräcken, målning träolja.
- Målning av staket till tomt.
- Filterbyte på hög- och låghusdelens frånluftsfläktar har utförts.
- Trädgård och parkeringsytor har underhållits.
- Snöskottning/sandning på gångytorna, samt plogning/sandning vid behov i övrigt.
- Trappstädning av fastigheten 1 g/v.

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

På årsstämman år 2023, beslutade stämman att tidigarelägga takbyte och samtidigt installera solceller på taket. Detta är planerat och utförs under 1:a halvåret år 2024.

Med solceller kommer fastigheten producera egen el till fastigheten. Överskottsel kommer säljas på elmarknaden. I samband med installation av solceller görs, bör en ny intresseundersökning för installation av elstolpar göras för elbilar samt göra vissa andra energibesparande åtgärder.

Stampsolningar ska utföras oftare i alla lägenheter, för att begränsa eventuella stopp i avloppstam.

Årtal	Ändamål
2025	Dörr av trä, målning/strykning 2 ggr in-/ut- sida. Tvättställ, toaletter, blandare o dyl. för föreningens gemensamma utrymmen ses över, eventuellt bytes. Vatten och avloppsunderhåll. Vippor tar ses över (garage) + målning av portarna.
2026	Enkla gemensamma utrymmen, hel målning inklusive golvmålning. Vatten och avloppsunderhåll. Hiss komplett. Hissmaskin, bytes hiss 500 - 1000 kg.
2027	Fasad renovering.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 45 och under året har det tillkommit 6 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 44.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	259	348	418	420	389
Skuldsättning, kr/kvm	3 495	3 641	3 774	3 923	4 058
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 618	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	233	209	207	188	205
Årsavgifter, kr/kvm	898	881	881	881	881
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	987	964	952	950	962
Nettoomsättning, tkr	2 704	2 640	2 633	2 628	2 660
Resultat efter finansiella poster, tkr	107	626	761	817	592
Soliditet, %	53	53	50	47	45

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

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

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Nytt nyckeltal för år 2023, värdet är inte 0 kr historiskt men historik har inte räknats fram. 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. I detta fall har inte intäkten för eldebitering till medlemmarna räknats in.

Årsavgifter/totala intäkter %: Nytt nyckeltal för år 2023, värdet är inte 0 kr historiskt men historik har inte räknats fram. Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. I detta fall har inte intäkten för eldebitering till medlemmarna räknats in.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 516 739	0	0	2 516 739
Upplåtelseavgifter, kr	69 755	0	0	69 755
Underhållsfond, kr	2 733 474	0	-163 784	2 569 690
S:a bundet eget kapital, kr	5 319 968	0	-163 784	5 156 184
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 600 456	625 574	163 784	6 389 814
Årets resultat, kr	625 574	-625 574	107 283	107 283
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 226 030	0	271 067	6 497 097
S:a eget kapital, kr	11 545 998	0	107 283	11 653 281

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 182 000 kr samt ianspråktagande skett med 345 784 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	6 226 030
Årets resultat, kr	107 283
Reservation till underhållsfond, kr	-182 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	345 784
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 497 097

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	6 497 097

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

RESULTATRÄKNING

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	2 703 601	2 640 435
Summa Rörelseintäkter		2 703 601	2 640 435

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-1 805 072	-1 255 103
Övriga externa kostnader	Not 4	-127 069	-120 162
Personalkostnader	Not 5	-224 421	-191 315
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-336 674	-336 674
Summa Rörelsekostnader		-2 493 236	-1 903 254

Rörelseresultat

210 366 **737 181**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 687	5 059
Räntekostnader och liknande resultatposter		-123 770	-116 667
Summa Finansiella poster		-103 083	-111 608

Resultat efter finansiella poster

107 283 **625 574**

Resultat före skatt

107 283 **625 574**

Årets resultat

107 283 **625 574**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	18 685 178	19 021 852
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	126 385	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		18 811 563	19 021 852

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar

18 812 063 **19 022 352**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		75	-110
Övriga kortfristiga fordringar		1 962 843	1 824 974
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	101 628	88 050
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 064 546	1 912 913

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		1 000 000	1 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 000 000	1 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 11	3 883	3 785
<i>Summa Kassa och bank</i>		3 883	3 785

Summa Omsättningstillgångar

3 068 430 **2 916 699**

Summa Tillgångar

21 880 493 **21 939 051**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	2 586 494	2 586 494
Fond för yttre underhåll	2 569 690	2 733 474
Summa Bundet eget kapital	5 156 184	5 319 968

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	6 389 814	5 600 456
Årets resultat	107 283	625 574
Summa Fritt eget kapital	6 497 097	6 226 030

Summa Eget kapital**11 653 280** **11 545 998****Skulder***Långfristiga skulder*

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	4 761 921	8 032 709
Summa Långfristiga skulder		4 761 921	8 032 709

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 806 507	1 935 971
Leverantörsskulder		239 441	114 885
Skatteskulder		10 241	6 610
Övriga kortfristiga skulder		8 975	15 497
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	400 128	287 381
Summa Kortfristiga skulder		5 465 292	2 360 344

Summa Skulder**10 227 212** **10 393 053****Summa Eget kapital och skulder****21 880 493** **21 939 051**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 210 366 737 181

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 336 674 336 674

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

336 674 336 674

Erhållen ränta 18 278 4 705

Erlagd ränta -118 930 -116 483

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

446 387 962 077

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -6 486 -9 278

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 229 571 21 056

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

223 085 11 778

Kassaflöde från den löpande verksamheten

669 473 973 856

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -126 385 0

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-126 385 0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -400 252 -473 937

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-400 252 -473 937

Årets kassaflöde

142 836 499 919

Likvida medel vid årets början **2 807 589 2 307 671**

Likvida medel vid årets slut **2 950 425 2 807 589**

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.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 375 688	2 329 092
	Hyror lokaler	154 188	139 392
	Hyror garage och parkeringsplatser	101 410	100 320
	Hyror förbrukningsbaserad	59 681	65 371
	Övriga primära intäkter	18 884	10 460
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 709 851	2 644 635
	Hysesbortfall	-6 250	-4 200
	<i>Summa</i>	-6 250	-4 200
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 703 601	2 640 435
Not 3	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-201 308	-94 272
	Snö och halk-bekämpning	-64 129	-10 423
	Reparationer	-160 880	-210 164
	Planerat underhåll	-265 908	0
	Försäkringsskador	-69 864	0
	EI	-209 097	-204 669
	Uppvärmning	-228 379	-181 769
	Vatten	-200 484	-192 571
	Sophämtning	-56 656	-42 367
	Fastighetsförsäkring	-58 171	-51 885
	Kabel-TV och bredband	-74 476	-74 432
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-62 736	-60 356
	Förvaltningsavtalskostnader	-150 922	-97 304
	Övriga driftkostnader	-2 062	-34 890
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 805 072	-1 255 103
Not 4	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-30 103	-15 962
	Administrationskostnader	-37 241	-53 621
	Extern revision	-11 675	-10 000
	Konsultkostnader	0	-8 625
	Medlemsavgifter	-20 850	-17 980
	Föreningsverksamhet	-23 830	-8 955
	Övriga förvaltningskostnader	-3 370	-5 019
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-127 069	-120 162

Not 5	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-169 200	-113 798
	Revisionsarvode	-3 100	-2 000
	Övriga arvoden	-17 700	-55 400
	Löner och övriga ersättningar	-5 700	0
	Sociala avgifter	-28 721	-20 117
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-224 421	-191 315
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-336 674	-336 674
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-336 674	-336 674
Not 7	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	25 115 404	25 115 404
	Ingående anskaffningsvärde mark	382 000	382 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	25 497 404	25 497 404
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 475 552	-6 138 879
	Årets avskrivningar	-336 674	-336 674
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-6 812 226	-6 475 553
	<i>Utgående redovisat värde</i>	18 685 178	19 021 851
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	28 000 000	28 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	652 000	652 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	9 800 000	9 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	219 000	219 000
	<i>Summa</i>	38 671 000	38 671 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	21 345 000	21 345 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	21 345 000	21 345 000

Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
-------	--	------------	------------

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Ingående värde pågående nyanläggning	0	0
Årets investeringar	126 385	0
Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	126 385	0

Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
-------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB	500	500
Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	3 188	779
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	98 440	87 271
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	101 628	88 050

Not 11	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Swedbank	3 883	3 785
Summa Kassa och bank	3 883	3 785

Not 12	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	1,59%	2024-03-01	414 250	25 000
Stadshypotek AB	1,02%	2024-03-01	656 250	25 000
Stadshypotek AB	0,93%	2024-10-30	3 352 476	50 000
Stadshypotek AB	0,91%	2025-01-30	3 609 733	50 000
Nordea Hypotek AB	4,81%	2024-02-28	233 531	150 252
Stadshypotek AB	4,44%	2028-10-30	1 302 188	100 000
			9 568 428	400 252

Långfristig del	4 761 921
Nästa års amortering av långfristig skuld	150 000
Lån som ska konverteras inom ett år	4 656 507
Kortfristig del	4 806 507
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	400 252
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 601 008
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,53%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	199 010	210 271
	Upplupna räntekostnader	19 606	14 766
	Övriga upplupna kostnader	181 512	62 344
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	400 128	287 381

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser att nämna.

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 Rodret nr 10 i Nynäshamn, org.nr. 716419-6631

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rodret nr 10 i Nynäshamn för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 Rodret nr 10 i Nynäshamn för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 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

William Lindström
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gösta Gustafsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Rodret nr. 10 i Nynäshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MATS JONSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 20:21:57



NICOLAI USSING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 11:13:20



MONICA PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 19:23:33



STEPHEN NEAL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 10:19:55



OLOF CHRISTER THORHUUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 11:48:58



GÖSTA GUSTAFSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 18:09:28



**BOREVISION AB WILLIAM
LINDSTRÖM**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 20:47:16



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Rodret nr. 10 i Nynäshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GÖSTA GUSTAFSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 18:14:49



**BOREVISION AB WILLIAM
LINDSTRÖM**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 20:46:50



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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