



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Brf Tullporten i Nyköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Tullporten i Nyköping med säte i Nyköping org.nr. 719000-2100 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1934. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-04-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nyköping kommun med adress Stockholmsvägen 5-7:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tullporten 17	1934-03-17	1934
Tullporten 18	1935-02-14	1935

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m²
49	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 103
22	p-platser	0

Totalt 71 objekt2 103

Föreningens lägenheter fördelas på: 33 st 1 rok, 1 st 1.5 rok, 15 st 2 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Lena Wärn	Ordförande	2024-02-28
Linus Bergkvist	Ledamot	2024-02-28
Simon Söderman	Ledamot	2024-02-28
Amela Topcagic	HSB Ledamot	2024-02-28
Anna Wallin	Ledamot	2024-02-28

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.



Revisorer har varit: en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-02-28. På stämman deltog 5 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2024-10-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan av styrelsen under året.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1992	Stambyte
1992	Renovering kök och badrum
2007	Byte lägenhetsdörrar och låssystem
2008	Renovering balkonger
2011	Fönsterbyte
2019	Byte yttertak samt dränering av hela fastigheten
2021	Iordningställt gården, byggt staket
2021	Byte av källarfönster
2021	Stamspolning
2023	Byte vindsdörrar i 5:an

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under det närmaste åren:

(Enl antaganden 2023)

Årtal	Ändamål
2024	Balkonger

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning och fastighetsskötsel
HSB Södermanland	Teknisk förvaltare
Vattenfall	Elnät, Fjärrvärme
Telge Energi	Elhandel
Nyköpings Kommun	Vatten och sophämtning
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring

Vicevärd för föreningen har varit Johan Valberg.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 57 och under året har det tillkommit 8 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 55.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	*2020/2021	*2019/2020
Sparande, kr/kvm	101	190	311	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 264	3 552	3 630	3 707	3 782
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 264	3 552	3 630	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	4	0	0
Energikostnad, kr/kvm	214	184	166	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	841	841	831	824	823
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	99	98	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	880	853	846	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 844	1 794	1 779	1 760	1 757
Resultat efter finansiella poster, tkr	-198	-18	-355	155	280
Soliditet, %	23	23	23	25	24

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Årets förlust:

Årets förlust beror till stor del på ökade räntekostnader samt ökade driftskostnader. För att finansiera föreningens framtida åtgärder har föreningens årsavgifter höjts med 6% från 2024-10-01. Föreningen har haft ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	51 278	0	0	51 278
Underhållsfond, kr	46 803	0	-19 000	27 803
S:a bundet eget kapital, kr	98 081	0	-19 000	79 081
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 379 852	-17 575	19 000	2 381 277
Årets resultat, kr	-17 575	17 575	-197 804	-197 804
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 362 277	0	-178 804	2 183 473
S:a eget kapital, kr	2 460 358	0	-197 804	2 262 554

* Förändring av underhållsfond se resultatdisposition i nästa stycke.

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 362 277
Årets resultat, kr	-197 804
Reservation till underhållsfond, kr	-83 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	102 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 183 473

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 183 473

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

RESULTATRÄKNING		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 843 798	1 785 999
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 909	7 970
Summa Rörelseintäkter		1 850 707	1 793 969
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 339 182	-1 192 580
Övriga externa kostnader	Not 5	-60 753	-59 327
Personalkostnader	Not 6	-45 817	-63 462
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-308 491	-317 217
Summa Rörelsekostnader		-1 754 243	-1 632 586
Rörelseresultat		96 464	161 383
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 785	24
Räntekostnader och liknande resultatposter		-303 053	-178 982
Summa Finansiella poster		-294 268	-178 958
Resultat efter finansiella poster		-197 804	-17 575
Resultat före skatt		-197 804	-17 575
Årets resultat		-197 804	-17 575

BALANSRÄKNING

2024-08-312023-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	8 712 261	9 020 751
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		8 712 261	9 020 751
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		8 712 761	9 021 251

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	672 250	1 601 467
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		52 180	48 012
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		724 436	1 649 479
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	300 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		300 000	0
Summa Omsättningstillgångar		1 024 436	1 649 479
Summa Tillgångar		9 737 197	10 670 730

BALANSRÄKNING

2024-08-31

2023-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	51 278	51 278
Fond för yttre underhåll	27 803	46 803
Summa Bundet eget kapital	79 081	98 081

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 381 277	2 379 852
Årets resultat	-197 804	-17 575
Summa Fritt eget kapital	2 183 473	2 362 277

Summa Eget kapital	2 262 554	2 460 358
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	2 130 000	3 200 000
Summa Långfristiga skulder		2 130 000	3 200 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	4 733 713	4 270 300
Leverantörsskulder		10 574	0
Skatteskulder		7 308	5 422
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	295 530	323 831
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	297 518	410 819
Summa Kortfristiga skulder		5 344 643	5 010 372

Summa Skulder		7 474 643	8 210 372
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		9 737 197	10 670 730
--------------------------------	--	-----------	------------



KASSAFLÖDESANALYS	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	96 464	161 383
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	308 491	317 217
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	308 491	317 217
Erhållen ränta	8 785	24
Erlagd ränta	-279 467	-162 971
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	134 272	315 654
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-5 013	-6 658
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-152 728	137 297
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-157 741	130 639
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-23 469	446 292
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-606 587	-164 114
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-606 587	-164 114
Årets kassaflöde	-630 056	282 178
Likvida medel vid årets början	1 597 144	1 314 965
Likvida medel vid årets slut	967 088	1 597 144

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	2 928 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 767 732	1 767 732
	Hyror garage och parkeringsplatser	53 100	52 800
	Övriga primära intäkter	24 566	12 868
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 845 398	1 833 400
	Hyresbortfall	-1 600	-2 400
	Avsatt till inre fond	0	-45 000
	<i>Summa</i>	-1 600	-47 400
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 843 798	1 785 999
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	6 909	7 970
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	6 909	7 970
Not 4	Driftskostnader	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-198 029	-165 507
	Snö och halk-bekämpning	-98 938	-48 563
	Reparationer	-152 953	-113 870
	Planerat underhåll	-102 000	-99 275
	Försäkringsskador	0	-40 312
	El	-56 397	-47 986
	Uppvärmning	-275 496	-233 994
	Vatten	-118 070	-105 946
	Sophämtning	-50 881	-63 045
	Fastighetsförsäkring	-54 565	-49 607
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-74 980	-73 094
	Förvaltningsavtalskostnader	-156 873	-151 380
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 339 182	-1 192 580

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 201	-9 980
	Administrationskostnader	-16 703	-5 637
	Extern revision	-16 125	-10 625
	Konsultkostnader	-6 250	0
	Medlemsavgifter	-16 250	-16 250
	Föreningsverksamhet	-1 024	-135
	Övriga förvaltningskostnader	-3 200	-16 700
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-60 753	-59 327
Not 6	Personalkostnader	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-31 404	-44 852
	Revisionsarvode	0	-2 000
	Sociala avgifter	-9 867	-14 721
	Övriga personalkostnader	-4 546	-1 889
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-45 817	-63 462
Not 7	Byggnader och mark	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	16 862 493	16 862 493
	Ingående anskaffningsvärde mark	14 561	14 561
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	16 877 054	16 877 054
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 856 303	-7 539 086
	Årets avskrivningar	-308 491	-317 217
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-8 164 794	-7 856 303
	<i>Utgående redovisat värde</i>	8 712 261	9 020 751
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-08-31</i>	<i>2023-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	18 600 000	18 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	10 400 000	10 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	29 000 000	29 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-08-31</i>	<i>2023-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	11 620 500	11 620 500
	Varav i eget förvar	0	0

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

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB

500

500

Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav

500

500

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-08-31	2023-08-31
-------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

667 088

1 597 144

Övriga fordringar

5 162

4 323

Summa Övriga fordringar

672 250

1 601 467

Not 10	Övriga kortfristiga placeringar	2024-08-31	2023-08-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB

300 000

0

Summa Övriga kortfristiga placeringar

300 000

0

Not 11	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-08-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Sbab	4,86%	2025-01-13	3 663 713	50 000
Swedbank Hyp AB (publ)	3,84%	2026-09-25	2 200 000	70 000
Swedbank Hyp AB (publ)	3,79%	2024-09-25	1 000 000	0
			6 863 713	120 000

Långfristig del

2 130 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

70 000

Lån som ska konverteras inom ett år

4 663 713

Kortfristig del

4 733 713

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

120 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

480 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

4,38%

Finns swap-avtal

Nej

Not 12 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-08-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sbab	4,86%	2025-01-13	3 663 713	50 000
Swedbank Hyp AB (publ)	3,84%	2026-09-25	2 200 000	70 000
Swedbank Hyp AB (publ)	3,79%	2024-09-25	1 000 000	0
			6 863 713	120 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			70 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			4 663 713	
Kortfristig del			4 733 713	

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

2024-08-31

2023-08-31

<i>Övriga skulder</i>				
Inre fond			285 944	323 831
Övriga kortfristiga skulder			9 586	0
<i>Summa Övriga skulder</i>			295 530	323 831

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-08-31

2023-08-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
Förutbetalda hyror och avgifter			142 762	144 716
Upplupna räntekostnader			52 851	29 265
Övriga upplupna kostnader			101 905	236 838
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			297 518	410 819

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 Tullporten i Nyköping, org.nr. 719000-2100

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Tullporten i Nyköping för räkenskapsåret 20230901-20240831.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Tullporten i Nyköping för räkenskapsåret 20230901-20240831 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en utsedd av HSB Riksförbund. Föreningsstämman utsåg aldrig en andra revisor.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

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

LENA WÄRN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-11-13 kl. 08:12:04



AMELA TOPCAGIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-06 kl. 11:44:58



ANNA WALLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-18 kl. 08:40:56



LINUS BERGKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-06 kl. 21:23:21



SIMON SÖDERMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-18 kl. 10:49:18



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-22 kl. 06:43:42



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

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

ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-22 kl. 06:44:30



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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