



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Brf Stallbacken i Nyköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Stallbacken i Nyköping med säte i Nyköping org.nr. 719000-0344 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 1956. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-03-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nyköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stallbacken 12	1956-03-27	1961

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i LF Sörmland. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
7	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	882
26	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 526
21	p-platser	0
Totalt 54 objekt		2 408

Föreningens lägenheter fördelas på:

8 st	1 rum och kök
4 st	2 rum och kök
12 st	3 rum och kök
2 st	5 rok



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Roger Brandt	Ordförande	2024-02-29	
Roland Osterman	Ledamot	2023-02-23	
Robert Blomqvist	Ledamot	2024-02-29	
Mikael Lyckblom	Ledamot	2024-02-29	
Carola Sundell	Ledamot	2024-02-29	
Sarah Blomberg	Ledamot	2024-02-29	2024-09-03

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Roland osterman.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Roland Osterman, Roger Brandt, Robert Blomqvist och Mikael Lyckblom.

Revisorer har varit: Tobias Mård vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-02-29. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad. En höjning av årsavgifter sker 2025-01-01 med 5%.

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 2023-09-07.

Styrelsen utförde besiktningen av fastigheten okulärt 2023-09-07. Vissa åtgärder överlämnades direkt till förvaltaren medan andra åtgärder ligger med i vår underhållsplan.

Kommande åtgärder utöver underhållsplan. Se över avloppsledningar källarplan och under jord.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1995	Stambyte, renovering badrum, ventilation
2001	Bredbandsinstallation
2005	Fönsterbyte
2011	Byte lägenhetsdörrar
2013	Renovering tvättstuga
2015	Takkupoler, rökgasluckor
2018	Takrenovering, målning butiksfönster
2019	Solceller, säkrat om fastigheten, vattenspar, målat räcken
2020-2021	Fiberinstallation

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland AB	Ekonomisk förvaltning
HSB Södermanland AB	Teknisk förvaltning
HSB Södermanland AB	Fastighetsskötsel och lokalvård
Vattenfall	Elavtal, el och nät
Vattenfall	Fjärrvärme
Nyköpings kommun	Vatten och renhållning
ComHem AB	Tv och bredband
Gästbudsstaden	Fibernät
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar
Clean Me	Tvätt av sopkärl
Assa Abloy	Grinden

Förvaltare har varit Johan Valberg HSB.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

(antaganden gjorda 2023)

Årtal	Åtgärd
2025	Tvätt utrustning
2026	Omläggning asfalt
2027	Fläktaggregat

Under räkenskapsåret har mycket arbete lagts ner på återkrav efter branden som drabbade vår förening 2021. Utbyte av tvättmaskin och torktumlare har gjorts under räkenskapsåret

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 41 och under året har det tillkommit 1 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 40.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	*2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	30	236	-259	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 785	1 806	1 845	1 759	1 797
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 785	2 849	2 912	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	4	0	0
Energikostnad, kr/kvm	296	290	259	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	659	427	421	421	421
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	30	22	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	710	900	1 205	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 630	1 550	1 393	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-150	431	-793	-142	60
Soliditet, %	11	13	5	19	21

*Från och med 2023/2024 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, Totala intäkter och Nettoomsättning. Från 2021/2022 och framåt har nyckeltalet Årsavgift, kr/kvm beräknats på andra grunder enligt BFAR 2023:1 vilket kan påverka jämförbarheten för tidigare år.

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

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

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

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

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

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

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

kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Upplysning vid förlust

Föreningens underhållsbehov och ökade driftkostnader påverkar resultatet negativt. Likvida medel har ökat under året. En avgiftshöjning sker 2025-01-01 med 5%. Eftersom föreningen ej står inför några större underhåll eller investeringar förrän 2026/2027, enligt underhållsplanen, kommer troligtvis inga nya lån att tas upp i nuläget.

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	243 555	0	0	243 555
Underhållsfond, kr	458 015	0	-119 066	338 949
S:a bundet eget kapital, kr	701 570	0	-119 066	582 504
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-424 713	431 268	119 066	125 621
Årets resultat, kr	431 268	-431 268	-149 566	-149 566
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 555	0	-30 500	-23 945
S:a eget kapital, kr	708 125	0	-149 566	558 559

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 61 000 kr samt ianspråktagande skett med 180 066 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	6 555
Årets resultat, kr	-149 566
Reservation till underhållsfond, kr	-61 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	180 066
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-23 945

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-23 945

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	1 630 361	1 550 371
Övriga rörelseintäkter	Not 3	78 582	616 356
Summa Rörelseintäkter		1 708 943	2 166 727
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 481 566	-1 383 926
Övriga externa kostnader	Not 5	-98 491	-97 980
Personalkostnader	Not 6	-28 601	-25 004
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-136 546	-136 546
Summa Rörelsekostnader		-1 745 205	-1 643 455
Rörelseresultat		-36 261	523 271
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 048	635
Räntekostnader och liknande resultatposter		-114 353	-92 638
Summa Finansiella poster		-113 305	-92 003
Resultat efter finansiella poster		-149 566	431 268
Resultat före skatt		-149 566	431 268
Årets resultat		-149 566	431 268

BALANSRÄKNING

2024-08-312023-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	4 346 404	4 482 950
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		4 346 404	4 482 950
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		4 346 904	4 483 450

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		35	0
Aktuell skattefordran		15 971	16 996
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	724 140	481 189
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	54 824	582 829
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		794 970	1 081 014
Summa Omsättningstillgångar		794 970	1 081 014
Summa Tillgångar		5 141 874	5 564 464



BALANSRÄKNING

2024-08-31

2023-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		243 555	243 555
Fond för yttre underhåll		338 949	458 015
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		582 504	701 570
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		125 621	-424 713
Årets resultat		-149 566	431 268
<i>Summa Ansamlad förlust</i>		-23 946	6 555
Summa Eget kapital		558 559	708 125

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	2 925 596	3 961 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		2 925 596	3 961 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	1 324 904	386 904
Leverantörsskulder		13 634	88 978
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	47 884	185 271
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	271 297	234 186
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		1 657 720	895 339
Summa Skulder		4 583 316	4 856 339
Summa Eget kapital och skulder		5 141 874	5 564 464



KASSAFLÖDESANALYS	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-36 261	523 271
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	136 546	136 546
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	136 546	136 546
Erhållen ränta	1 048	635
Erlagd ränta	-113 436	-90 135
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-12 103	570 317
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	527 946	-507 804
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-176 536	-183 813
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	351 410	-691 617
Kassaflöde från den löpande verksamheten	339 307	-121 299
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-97 404	-95 904
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-97 404	-95 904
Årets kassaflöde	241 903	-217 203
Likvida medel vid årets början	457 969	675 172
Likvida medel vid årets slut	699 872	457 969

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 förlånga 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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 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	700 416	652 206
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	77 383	67 517
	Årsavgifter lokaler	665 332	623 898
	Årsavgifter lokaler förbrukningsbaserad	144 156	196 162
	Hyror lokaler	13 896	13 896
	Hyror garage och parkeringsplatser	66 200	29 400
	Övriga primära intäkter	2 363	6 676
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 669 745	1 589 755
	Avgiftsbortfall	-39 384	-39 384
	<i>Summa</i>	-39 384	-39 384
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 630 361	1 550 371
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	67 800	481 577
	Övriga sekundära intäkter	10 782	134 779
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	78 582	616 356
Not 4	Driftskostnader	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-114 765	-118 226
	Snö och halk-bekämpning	-62 056	-32 586
	Reparationer	62 033	-197 012
	Planerat underhåll	-180 066	0
	Försäkringsskador	-114 998	-9 250
	El	-298 711	-342 547
	Uppvärmning	-292 861	-242 642
	Vatten	-120 865	-112 189
	Sophämtning	-50 111	-42 016
	Fastighetsförsäkring	-82 065	-75 488
	Kabel-TV och bredband	-15 160	-15 182
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-96 350	-84 378
	Förvaltningsavtalskostnader	-115 591	-112 410
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 481 566	-1 383 926

Tvistad faktura på 142 tkr från årsredovisning 2021-2022 är löst under året och återförd. Därav har reparationer ett avvikande utfall.

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-18 000	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-5 177
	Administrationskostnader	-3 675	-16 911
	Extern revision	-19 739	-15 100
	Konsultkostnader	-41 684	-42 987
	Medlemsavgifter	-13 500	-13 502
	Föreningsverksamhet	-293	-1 103
	Övriga förvaltningskostnader	-1 600	-3 200
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-98 491	-97 980
Not 6	Personalkostnader	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-20 450	-17 448
	Revisionsarvode	-400	-1 000
	Sociala avgifter	-6 551	-5 956
	Övriga personalkostnader	-1 200	-600
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-28 601	-25 004
Not 7	Byggnader och mark	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	7 790 705	7 790 705
	Ingående anskaffningsvärde mark	230 000	230 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	8 020 705	8 020 705
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 537 755	-3 401 209
	Årets avskrivningar	-136 546	-136 546
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-3 674 301	-3 537 755
	<i>Utgående redovisat värde</i>	4 346 404	4 482 950
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-08-31</i>	<i>2023-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	13 600 000	13 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 514 000	4 514 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	7 600 000	7 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 046 000	1 046 000
	<i>Summa</i>	26 760 000	26 760 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-08-31</i>	<i>2023-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	4 675 000	4 675 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	4 675 000	4 675 000

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

699 872

457 969

Skattekonto

24 268

23 220

Summa Övriga fordringar

724 140

481 189

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-08-31	2023-08-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

54 824

582 829

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

54 824

582 829

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>
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,06%	2026-01-30	828 321	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,09%	2026-09-01	230 636	12 416
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,14%	2026-09-01	1 032 000	32 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,19%	2025-01-30	966 400	22 400
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	5,22%	2024-09-01	289 500	6 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,09%	2026-09-01	903 643	24 588
			4 250 500	97 404

Långfristig del

2 925 596

Nästa års amortering av långfristig skuld

69 004

Lån som ska konverteras inom ett år

1 255 900

Kortfristig del

1 324 904

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

97 404

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

389 616

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,67%

Finns swap-avtal

Nej

Not 12 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut**2024-08-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,06%	2026-01-30	828 321	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,09%	2026-09-01	230 636	12 416
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,14%	2026-09-01	1 032 000	32 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,19%	2025-01-30	966 400	22 400
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	5,22%	2024-09-01	289 500	6 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,09%	2026-09-01	903 643	24 588
			4 250 500	97 404
Nästa års amortering av långfristig skuld			69 004	
Lån som ska konverteras inom ett år			1 255 900	
Kortfristig del			1 324 904	

Not 13 Övriga kortfristiga skulder**2024-08-31****2023-08-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	26 175	21 342
Inre fond	9 709	9 709
Övriga kortfristiga skulder	12 000	154 220
<i>Summa Övriga skulder</i>	47 884	185 271

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-08-31****2023-08-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	130 092	149 165
Upplupna räntekostnader	9 383	8 466
Övriga upplupna kostnader	131 822	76 555
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	271 297	234 186

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 Brf Stallbacken i Nyköping, org.nr. 719000-0344

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stallbacken i Nyköping för räkenskapsåret 20230901-20240831.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. 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 Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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. 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.

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 Stallbacken i Nyköping för räkenskapsåret 20230901-20240831 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tobias Mård
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

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

ROGER BRANDT

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-01-14 kl. 17:23:17



CAROLA SUNDELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-14 kl. 09:44:47



ROLAND OSTERMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-17 kl. 17:15:35



MIKAEL LYCKBLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-16 kl. 21:20:19



ROBERT BLOMQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-16 kl. 20:28:31



TOBIAS MÅRD

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-20 kl. 14:49:54



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-01-21 kl. 06:21:08



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

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

TOBIAS MÅRD

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-20 kl. 14:56:09



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-01-21 kl. 06:21:46



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 föreningsstämmans 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.