

Fastighetsbyrån



I samarbete med
Fastighetsbyrån.

ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Bostaden nr 625 i Nacka

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Bostaden nr 625 i Nacka med säte i NACKA org.nr. 716417-6666 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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 1982. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nacka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sicklaön 239:2	1950-01-01	1952
Sicklaön 239:3	1950-01-01	1952
Sicklaön 240:1	1950-01-01	1952

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
96	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 234
1	lokaler (hyresrätt)	27
16	förråd	0

Totalt 113 objekt 5 261

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st 1 rok, 55 st 2 rok, 15 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Per Fagerström	Ordförande	2021-06-14	
Janurban Modigh	Ledamot	2014-05-07	
Thomas Johansson	Ledamot	2015-04-20	
Lena Ivehult	Ledamot	2015-04-20	
Sandra Noaksson	Ledamot	2024-05-27	
Mikael Tolvers	Ledamot	2023-06-09	
Axel Bergdahl	Ledamot	2020-05-09	2024-05-27
Linus Åberg	Ledamot	2023-06-09	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Per Fagerström, Thomas Johansson, Lena Ivehult, Mikael Elve´n Tolvers, Linus Åberg, Sandra Noaksson (flyttat, avgått ur styrelsen Feb 2025).

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Thomas Johansson, Lena Ivehult, Per Fagerström och Sandra Noaksson.

Revisorer har varit: Anki Bystedt med Johanna Odhner som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Viveca Montelius (sammankallande), Shabnam Sharifian samt Felicia Hovryd, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har höjts med 5% from 2024-01-01.

Föreningen har en 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 2024-05-21.

- Nya golvsikt och nymålat i tvättstuga Beckasinvägen 47A.
- Nya uppstigningsanordningar till samtliga vindsutrymmen/tak.
- 2 stycken ackumulatortankar installerade för att förbättra föreningens värmesystem.
- Renovering av hyreslokal Beckasinv. 45B i egen regi inför ny hyresgäst from. 2025-01-01.
- Radonmätning utförd i fastigheterna med godkända värden.
- Mark och trädgårdsskötsel togs över i egen regi för att hålla nere föreningens kostnader.
- Årlig fastighetssyn genomförd.
- 2 st städdagar genomförda plus en gårdsfest anordnades.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2022	Nya termostater monterade på samtliga radiatorer i fastigheterna på Beckasinvägen.
2021-2022	Armatyrer i samtliga trappuppgångar utbytta till LED
2017	Oljepannan togs bort och ersattes med fjärrvärme
2008-2010	Installation av bergvärme
2005	Byte av fönster på samtliga lägenheter
1993-1994	Ombyggnad av ventilation.
1993-1994	Byte av taktegel på Beckasinvägen 41A-47B
1993-1994	Byte av rörstammar och totalrenovering av badrum

Föreningen planerar följande åtgärder under 2025

Uppfräschning av tvättstuga Ugglevägen med bla nya golvsikt.
Byta av radiatorventiler på Ugglevägen.
Översyn av entreportar i våra fastigheter.
Stamspolning i våra fastigheter.
Klä in skorstenar på Beckasinvägen (båda fastigheterna) i plåt.

Årtal	Åtgärd
2026	Översyn/målning av entréer/trapphus.
2026	Översyn/målning av balkongräcken.
2027	Översyn/förbättring av asfalterade ytor och övrig mark.
2027	Byte av värmeväxlare Beckasinv 41-43 , 45-47.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 15 bostadsrätter överlåts och 0 upplåts.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 116 och under året har det tillkommit 17 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 117.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	104	101	27	35	44
Skuldsättning, kr/kvm	0	0	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	0	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	0	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	297	302	256	218	198
Årsavgifter, kr/kvm	785	732	687	657	603
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	90	95	94	93
Totala intäkter, kr/kvm	810	807	726	701	647
Nettoomsättning, tkr	4 227	4 042	3 791	3 667	3 384
Resultat efter finansiella poster, tkr	-378	-74	-526	-586	-405
Soliditet, %	97	97	96	98	98

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade driftskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 145 107 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 104 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 3% from 2025-01-01.

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	15 943 021	0	0	15 943 021
Upplåtelseavgifter, kr	15 907 015	0	0	15 907 015
Underhållsfond, kr	1 156 792	0	46 510	1 203 302
S:a bundet eget kapital, kr	33 006 828	0	46 510	33 053 338
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-6 156 412	-74 233	-46 510	-6 277 155
Årets resultat, kr	-74 233	74 233	-378 239	-378 239
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-6 230 645	0	-424 749	-6 655 394
S:a eget kapital, kr	26 776 183	0	-378 239	26 397 944

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 349 000 kr samt ianspråktagande skett med 302 490 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	-6 230 645
Årets resultat, kr	-378 239
Reservation till underhållsfond, kr	-349 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	302 490
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-6 655 394

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-6 655 394

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31
2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	4 226 518	4 041 909
Övriga rörelseintäkter	Not 3	35 504	202 521
Summa Rörelseintäkter		4 262 022	4 244 430

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-3 837 822	-3 413 982
Övriga externa kostnader	Not 5	-177 034	-221 351
Personalkostnader	Not 6	-193 140	-194 036
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-623 881	-604 683
Summa Rörelsekostnader		-4 831 876	-4 434 051

Rörelseresultat

-569 854
-189 621

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	191 702	115 388
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-88	0
Summa Finansiella poster		191 615	115 388

Resultat efter finansiella poster

-378 239
-74 233

Resultat före skatt

-378 239
-74 233

Årets resultat

-378 239
-74 233

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	20 856 829	21 480 709
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		20 856 829	21 480 709
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		20 857 329	21 481 209

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		45 162	58 119
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 161 655	1 005 540
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	332 638	251 412
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 539 456	1 315 071
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		4 750 000	4 750 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		4 750 000	4 750 000
Summa Omsättningstillgångar		6 289 456	6 065 071
Summa Tillgångar		27 146 784	27 546 280

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	31 850 036	31 850 036
Fond för yttre underhåll	1 203 302	1 156 792
Summa Bundet eget kapital	33 053 338	33 006 828
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-6 277 155	-6 156 412
Årets resultat	-378 239	-74 233
Summa Ansamlad förlust	-6 655 394	-6 230 645
Summa Eget kapital	26 397 944	26 776 183

Skulder

Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	169 919	192 869
Skatteskulder	16 146	19 526
Övriga kortfristiga skulder	33 215	60 775
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12529 561	496 927
Summa Kortfristiga skulder	748 841	770 097
Summa Skulder	748 841	770 097

Summa Eget kapital och skulder	27 146 784	27 546 280
--------------------------------	------------	------------

KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-569 854	-189 621
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	623 881	604 683
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	623 881	604 683
Erhållen ränta	174 837	55 408
Erlagd ränta	-88	0
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	228 776	470 470
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-62 414	26 819
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-21 256	-378 123
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-83 670	-351 304
Kassaflöde från den löpande verksamheten	145 107	119 166
Årets kassaflöde	145 107	119 166
Likvida medel vid årets början	5 751 041	5 631 875
Likvida medel vid årets slut	5 896 147	5 751 041

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	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.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. **I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.**

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

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). **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.**

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. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 020 612	3 829 128
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	86 400	0
	Hyror lokaler	50 545	52 212
	Hyror informationsöverföring	29 300	116 400
	Hyror övrigt	2 883	2 880
	Övriga primära intäkter	55 678	41 289
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 245 418	4 041 909
	Hyresbortfall	-18 900	0
	<i>Summa</i>	-18 900	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 226 518	4 041 909

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	35 264	0
	Övriga sekundära intäkter	240	202 521
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	35 504	202 521
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-322 814	-418 036
	Snö och halk-bekämpning	-95 704	-61 014
	Reparationer	-510 081	-298 168
	Planerat underhåll	-302 490	0
	Försäkringsskador	-5 678	-41 732
	El	-274 568	-345 786
	Uppvärmning	-728 766	-793 697
	Vatten	-557 361	-449 470
	Sophämtning	-162 557	-160 268
	Fastighetsförsäkring	-124 794	-118 293
	Kabel-TV och bredband	-266 552	-266 552
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-158 630	-154 694
	Förvaltningsavtalskostnader	-327 828	-306 273
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 837 822	-3 413 982
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-20 560	-45 127
	Administrationskostnader	-49 282	-78 841
	Extern revision	-18 000	-14 750
	Medlemsavgifter	-34 380	-32 440
	Föreningsverksamhet	-32 587	-35 442
	Övriga förvaltningskostnader	-22 225	-14 751
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-177 034	-221 351
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-11 145	-10 650
	Övriga arvoden	-152 601	-148 000
	Sociala avgifter	-29 394	-35 386
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-193 140	-194 036

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	4 913	2 205
	Ränteintäkter placeringar	187 633	113 014
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	-844	169
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	191 702	115 388
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Övriga räntekostnader	-88	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-88	0
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	37 888 095	37 888 095
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 340 000	1 340 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	39 228 095	39 228 095
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-17 747 386	-17 142 703
	Årets avskrivningar	-623 881	-604 683
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-18 371 266	-17 747 386
	<i>Utgående redovisat värde</i>	20 856 829	21 480 709
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	34 000 000	34 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	155 000	155 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	49 000 000	49 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	60 000	60 000
	<i>Summa</i>	83 215 000	83 215 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	20 558 850	20 558 850
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	20 558 850	20 558 850
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 146 147	1 001 041
	Övriga fordringar	15 508	4 499
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 161 655	1 005 540

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	76 845	59 980
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	255 794	191 432
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	332 638	251 412

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	374 067	327 513
Övriga upplupna kostnader	155 494	169 414
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	529 561	496 927

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 Bostaden nr 625 i Nacka, org.nr. 716417-6666

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bostaden nr 625 i Nacka för räkenskapsåret 2024.

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 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 Bostaden nr 625 i Nacka för räkenskapsåret 2024 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

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anki Bystedt
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Bostaden nr 625 i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PER FAGERSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 09:24:02



THOMAS JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 10:05:05



MIKAEL TOLVERS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 10:30:35



LINUS ÅBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 12:38:44



SANDRA NOAKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 10:30:09



JANURBAN MODIGH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 18:54:25



LENA IVEHULT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 09:29:50



ANKI BYSTEDT

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 11:37:19



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 19:53:16



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Bostaden nr 625 i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANKI BYSTEDT

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 11:39:02



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 19:52:52



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga 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.



Visning ▶

Fastighetsbyrån



Går du i säljtankar
eller är nyfiken på värdet
av din bostad?

Ta del av föreningserbjudandet och kontakta oss!

Fastighetsbyrån Nacka

Värmdövägen 167 A, 131 57 Nacka
08-716 91 50, fastighetsbyran.se/nacka
nacka@fastighetsbyran.se