



# ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Sandskogen i Nynäshamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Sandskogen i Nynäshamn med säte i Nynäshamn org.nr. 716417-9934 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 1983.

Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-16.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nynäshamn kommun:

| Fastighet            | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|----------------------|---------------|----------------------|
| Nynäshamn Barken 3 B |               | 1985                 |
| Totalt 1 objekt      |               |                      |

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-05-01.

| Antal             | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 97                | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 9 525                    |
| 31                | p-platser                             | 0                        |
| Totalt 128 objekt |                                       | 9 525                    |

Föreningens lägenheter fördelas på: 36 st 3 rok, 54 st 4 rok, 7 st 5 rok.

### Föreningen äger dessutom

| Namn                     | Typ | Org. Nr | Andel    | Ändamål             |
|--------------------------|-----|---------|----------|---------------------|
| Nynäshamn Barken<br>GA:3 | G:A |         | 689/1000 | Bergvärmeanläggning |
| Totalt 1 objekt          |     |         |          |                     |

## Styrelsens sammansättning

| Namn                    | Roll       | Fr.o.m.    |
|-------------------------|------------|------------|
| Elinor Lindström        | Ordförande | 2024-05-20 |
| Lena Porgerus           | Ledamot    | 2019-05-12 |
| Helena Lindstedt        | Ledamot    | 2023-05-15 |
| Jonnie Roupé            | Ledamot    | 2024-05-20 |
| Hampus Nord             | Ledamot    | 2024-05-20 |
| Reece William J Gargini | Ledamot    | 2023-05-15 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Helena Lindstedt och Reece Gargini.

Styrelsen har under året hållit:

16 st protokollförda styrelsemöten

7 st Protokollförda Samrådsmöten med HSB Brf Söderkäkar

11 st Protokollförda byggmöte - Målning av fasad

17 st Protokollförda byggmöte - Takbyte

Firman tecknas två i förening av Elinor Lindström, Helena Lindstedt, Jonnie Roupé och Reece William J Gargini.

Revisorer har varit: Kati Koreneff vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron BoRevision.

Valberedning har varit: Mattias Genberg (sammankallande) samt Jenni Genberg, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20. På stämman deltog 28, varav 1 fullmakt, röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig till 2074 och som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen uppdaterades senast 2024-09-27 och används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Föreningens framtida investeringsbehov är 650 kr/kvm och år.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-12-20.

Fortsatt arbete med efter upptäckten av Legionella i varmvattenssystemet. Ett reningsverk är på plats och vi har nu låga värden.

Föreningen har drabbats av tre mindre bränder under året med begränsad skadeomfattning. Polisen är inkopplad och utreder händelserna.

**Under räkenskapsåret har följande större åtgärder genomförts:**

| Årtal | Åtgärd                                                                                                         |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2024  | Projekt takbyte klart.                                                                                         |
| 2024  | Målning klart av Bogvägen, Landgången, Rodervägen samt garagelängor. Trämateriäl utbytt på samtliga balkonger. |
| 2024  | OVK utfört och godkänt.                                                                                        |
| 2024  | Påbörjat återställning efter två stycken bränder på Bogvägen 99-105.                                           |

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

| Årtal | Åtgärd                                                      |
|-------|-------------------------------------------------------------|
| 2025  | Målning fasad föreningslokal                                |
| 2025  | Stamspolning                                                |
| 2025  | Fortsättning av återställande efter bränder Bogvägen 99-101 |
| 2027  | OVK                                                         |
| 2028  | Byte av garageportar                                        |
| 2029  | Byte av belysningsstolpar                                   |

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 151 och under året har det tillkommit 13 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 151.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 281   | 363   | 397   | 377   | 389   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 7 806 | 6 919 | 4 986 | 5 135 | 5 298 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 7 806 | 6 919 | 0     | 0     | 0     |
| Räntekänslighet, %                     | 8     | 7     | 6     | 6     | 7     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 122   | 155   | 79    | 76    | 59    |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 972   | 925   | 841   | 824   | 808   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 95    | 93    | 0     | 0     | 0     |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 1 020 | 993   | 868   | 851   | 831   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 9 434 | 9 088 | 8 268 | 8 110 | 7 918 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 121   | 1 909 | 2 475 | 2 213 | 806   |
| Soliditet, %                           | 18    | 20    | 23    | 20    | 17    |

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 3 023 988                  | 0                                                                      | 0                         | 3 023 988                  |
| Underhållsfond, kr                    | 3 581 489                  | 0                                                                      | -261 745                  | 3 319 744                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>6 605 477</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-261 745</b>           | <b>6 343 732</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 8 600 103                  | 1 909 108                                                              | 261 745                   | 10 770 956                 |
| Årets resultat, kr                    | 1 909 108                  | -1 909 108                                                             | 120 818                   | 120 818                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>10 509 211</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>382 563</b>            | <b>10 891 774</b>          |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>17 114 688</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>120 818</b>            | <b>17 235 506</b>          |

\* Under året har ianspråktagande gjorts med 261 745 kr

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|                                                     |                   |
|-----------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | 10 509 211        |
| Årets resultat, kr                                  | 120 818           |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 261 745           |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>10 891 774</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b> | <b>10 891 774</b> |
|------------------------------------|-------------------|

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

RESULTATRÄKNING

|                                                                             |       | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                      |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 9 433 998                | 9 087 955                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 277 056                  | 366 954                  |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>9 711 054</b>         | <b>9 454 909</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -4 709 403               | -4 665 549               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -188 789                 | -175 911                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -401 273                 | -328 579                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |       | -1 290 995               | -1 182 456               |
| Övriga rörelsekostnader                                                     | Not 7 | -1 002 866               | 0                        |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-7 593 326</b>        | <b>-6 352 496</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>2 117 728</b>         | <b>3 102 413</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |       | 24 371                   | 14 858                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |       | -2 021 281               | -1 208 163               |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                                             |       | <b>-1 996 910</b>        | <b>-1 193 305</b>        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>120 818</b>           | <b>1 909 108</b>         |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |       | <b>120 818</b>           | <b>1 909 108</b>         |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>120 818</b>           | <b>1 909 108</b>         |



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

|                                                          |        |                   |                   |
|----------------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>                  |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                                       | Not 8  | 88 458 444        | 57 105 735        |
| Inventarier                                              | Not 9  | 16 294            | 0                 |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | Not 10 | 0                 | 20 035 278        |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>            |        | <b>88 474 738</b> | <b>77 141 012</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>                 |        |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav                   | Not 11 | 1 542             | 1 542             |
| <i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>           |        | <b>1 542</b>      | <b>1 542</b>      |
| <b>Summa Anläggningstillgångar</b>                       |        | <b>88 476 280</b> | <b>77 142 554</b> |

Omsättningstillgångar

|                                              |        |                   |                   |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                   |                   |
| Kundfordringar                               |        | 7 984             | 110 217           |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 12 | 3 248 995         | 8 721 574         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 13 | 348 865           | 340 225           |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i>         |        | <b>3 605 844</b>  | <b>9 172 015</b>  |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>              |        |                   |                   |
| Övriga kortfristiga placeringar              |        | 1 300 000         | 0                 |
| <i>Summa Kortfristiga placeringar</i>        |        | <b>1 300 000</b>  | <b>0</b>          |
| <i>Kassa och bank</i>                        |        |                   |                   |
| Kassa och bank                               | Not 14 | 95 221            | 92 664            |
| <i>Summa Kassa och bank</i>                  |        | <b>95 221</b>     | <b>92 664</b>     |
| <b>Summa Omsättningstillgångar</b>           |        | <b>5 001 065</b>  | <b>9 264 679</b>  |
| <b>Summa Tillgångar</b>                      |        | <b>93 477 345</b> | <b>86 407 233</b> |

| BALANSRÄKNING                                   | 2024-12-31       | 2023-12-31 |
|-------------------------------------------------|------------------|------------|
| Eget kapital och skulder                        |                  |            |
| Eget kapital                                    |                  |            |
| Bundet eget kapital                             |                  |            |
| Medlemsinsatser                                 | 3 023 988        | 3 023 988  |
| Fond för yttre underhåll                        | 3 319 744        | 3 581 489  |
| Summa Bundet eget kapital                       | 6 343 732        | 6 605 477  |
| Fritt eget kapital                              |                  |            |
| Balanserat resultat                             | 10 770 956       | 8 600 103  |
| Årets resultat                                  | 120 818          | 1 909 108  |
| Summa Fritt eget kapital                        | 10 891 774       | 10 509 211 |
| Summa Eget kapital                              | 17 235 506       | 17 114 688 |
| Skulder                                         |                  |            |
| Långfristiga skulder                            |                  |            |
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 1544 866 533 | 49 463 385 |
| Summa Långfristiga skulder                      | 44 866 533       | 49 463 385 |
| Kortfristiga skulder                            |                  |            |
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | 29 486 642       | 16 442 038 |
| Leverantörsskulder                              | 580 840          | 2 143 311  |
| Skatteskulder                                   | 61 349           | 82 641     |
| Övriga kortfristiga skulder                     | 20 115           | -4 879     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 161 226 360  | 1 166 049  |
| Summa Kortfristiga skulder                      | 31 375 306       | 19 829 160 |
| Summa Skulder                                   | 76 241 839       | 69 292 545 |
| Summa Eget kapital och skulder                  | 93 477 345       | 86 407 233 |

## KASSAFLÖDESANALYS

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

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 2 117 728 3 102 413

## Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 290 995 1 182 456

Övriga justeringar 1 002 866 0

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 2 293 861 1 182 456

Erhållen ränta 18 738 14 858

Erlagd ränta -2 035 219 -1 063 426

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

2 395 109 3 236 301

## Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -67 554 -280 043

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -1 484 520 1 023 363

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital -1 552 075 743 320

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

843 034 3 979 621

## Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -13 627 588 -16 658 514

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -13 627 588 -16 658 514

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Upptagna lån 10 000 000 22 027 000

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -1 552 248 -3 612 978

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten 8 447 752 18 414 022

## Årets kassaflöde

-4 336 801 5 735 129

## Likvida medel vid årets början

8 487 270 2 752 141

## Likvida medel vid årets slut

4 150 469 8 487 270

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

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

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

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

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

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

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

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

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

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive inanspråktagande 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.

**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.

**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:** Nyckeltalet är nytt från 2023, värdet är in 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år. 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:** I nyckeltalet för 2024 ingår samtliga avgifter som föreningen vidarefakturerar till bostadsrättsinnehavaren. Tidigare år har bara årsavgiften för bostadsrätten räknats. Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Nyckeltalet är nytt från 2023, värdet är in 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år. 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.

| Not 2 | Nettoomsättning                             | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|---------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                     |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad     | 9 075 372                | 8 810 988                |
|       | Årsavgifter bostäder informationsöverföring | 180 420                  | 180 420                  |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser          | 60 600                   | 60 600                   |
|       | Hyror förbrukningsbaserad                   | 101 858                  | 22 955                   |
|       | Hyror informationsöverföring                | 0                        | 0                        |
|       | Övriga primära intäkter                     | 15 748                   | 12 992                   |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>               | <b>9 433 998</b>         | <b>9 087 955</b>         |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>                | <b>9 433 998</b>         | <b>9 087 955</b>         |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                      | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>               |                          |                          |
|       | Försäkringsersättningar                     | 277 056                  | 103 214                  |
|       | Övriga sekundära intäkter                   | 0                        | 263 740                  |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>         | <b>277 056</b>           | <b>366 954</b>           |

| Not 4 | Driftskostnader                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Driftskostnader</i>                          |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -451 834                 | -404 974                 |
|       | Snö och halk-bekämpning                         | -218 806                 | -175 549                 |
|       | Reparationer                                    | -447 521                 | -78 510                  |
|       | Planerat underhåll                              | -261 745                 | -363 591                 |
|       | Försäkringsskador                               | -407 840                 | -482 918                 |
|       | El                                              | -218 478                 | -370 976                 |
|       | Uppvärmning                                     | -804 017                 | -977 252                 |
|       | Vatten                                          | -140 854                 | -124 347                 |
|       | Sophämtning                                     | -199 462                 | -204 741                 |
|       | Fastighetsförsäkring                            | -334 606                 | -274 335                 |
|       | Kabel-TV och bredband                           | -190 534                 | -190 015                 |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift            | -639 705                 | -623 711                 |
|       | Förvaltningsavtalskostnader                     | -389 713                 | -391 992                 |
|       | Övriga driftkostnader                           | -4 287                   | -2 640                   |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                    | <b>-4 709 403</b>        | <b>-4 665 549</b>        |
| Not 5 | Övriga externa kostnader                        | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                 |                          |                          |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp           | -37 561                  | -35 932                  |
|       | Administrationskostnader                        | -32 179                  | -34 759                  |
|       | Extern revision                                 | -11 500                  | -11 500                  |
|       | Medlemsavgifter                                 | -55 425                  | -55 425                  |
|       | Föreningsverksamhet                             | -45 178                  | -36 925                  |
|       | Övriga förvaltningskostnader                    | -6 945                   | -1 370                   |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>           | <b>-188 789</b>          | <b>-175 911</b>          |
| Not 6 | Personalkostnader                               | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Personalkostnader</i>                        |                          |                          |
|       | Arvode styrelse                                 | -299 460                 | -249 976                 |
|       | Revisionsarvode                                 | 0                        | -4 200                   |
|       | Övriga arvoden                                  | -16 656                  | -10 497                  |
|       | Sociala avgifter                                | -78 657                  | -63 906                  |
|       | Övriga personalkostnader                        | -6 500                   | 0                        |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                  | <b>-401 273</b>          | <b>-328 579</b>          |
| Not 7 | Övriga rörelsekostnader                         | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Övriga rörelsekostnader</i>                  |                          |                          |
|       | Utrangering av gammalt tak & fasad              | -1 002 866               | 0                        |
|       | <i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>            | <b>-1 002 866</b>        | <b>0</b>                 |

| Not 8 | Byggnader och mark                           | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-------|----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|       | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>       |                    |                    |
|       | Ingående anskaffningsvärde byggnader         | 72 159 803         | 72 159 803         |
|       | Ingående anskaffningsvärde mark              | 2 744 000          | 2 744 000          |
|       | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar  | 3 216 441          | 3 181 079          |
|       | Årets investeringar                          | 33 646 295         | 35 362             |
|       | Utrangering, gammalt tak & fasad             | -3 566 044         | 0                  |
|       | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i> | <b>108 200 495</b> | <b>78 120 244</b>  |
|       | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>            |                    |                    |
|       | Ingående avskrivningar                       | -21 014 509        | -19 832 053        |
|       | Årets avskrivningar                          | -1 290 889         | -1 182 456         |
|       | Återförda avskrivningar                      | 2 563 347          | 0                  |
|       | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>      | <b>-19 742 051</b> | <b>-21 014 509</b> |
|       | <i>Utgående redovisat värde</i>              | <b>88 458 444</b>  | <b>57 105 735</b>  |
|       | <i>Taxeringsvärde</i>                        | <i>2024-12-31</i>  | <i>2023-12-31</i>  |
|       | Taxeringsvärde byggnad - bostäder            | 87 675 000         | 87 077 000         |
|       | Taxeringsvärde byggnad - lokaler             | 0                  | 0                  |
|       | Taxeringsvärde mark - bostäder               | 50 257 000         | 41 107 000         |
|       | Taxeringsvärde mark - lokaler                | 0                  | 0                  |
|       | <i>Summa</i>                                 | <b>137 932 000</b> | <b>128 184 000</b> |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>                    | <i>2024-12-31</i>  | <i>2023-12-31</i>  |
|       | Fastighetsinteckning                         | 75 631 000         | 73 160 000         |
|       | Varav i eget förvar                          | 0                  | 0                  |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>                    | <b>75 631 000</b>  | <b>73 160 000</b>  |
| Not 9 | Inventarier                                  | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|       | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>       |                    |                    |
|       | Ingående anskaffningsvärde                   | 233 300            | 233 300            |
|       | Årets investeringar                          | 16 570             | 0                  |
|       | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i> | <b>249 870</b>     | <b>233 300</b>     |
|       | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>            |                    |                    |
|       | Ingående avskrivningar                       | -233 301           | -233 301           |
|       | Årets avskrivningar                          | -276               | 0                  |
|       | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>      | <b>-233 577</b>    | <b>-233 301</b>    |
|       | <i>Inventarier</i>                           | <b>16 294</b>      | <b>0</b>           |

| Not 10 | Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar              | 2024-12-31       | 2023-12-31        |
|--------|-----------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|
|        | <i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>       |                  |                   |
|        | Ingående värde pågående nyanläggning                                  | 20 035 278       | 3 412 126         |
|        | Årets investeringar                                                   | 0                | 16 623 152        |
|        | Omklassificering till byggnad                                         | -20 035 278      | 0                 |
|        | <i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i> | <b>0</b>         | <b>20 035 278</b> |
| Not 11 | Andra långfristiga värdepappersinnehav                                | 2024-12-31       | 2023-12-31        |
|        | <i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>                         |                  |                   |
|        | Ingående värde andel i HSB                                            | 500              | 500               |
|        | Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav                 | 1 042            | 1 042             |
|        | <i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>                   | <b>1 542</b>     | <b>1 542</b>      |
| Not 12 | Övriga kortfristiga fordringar                                        | 2024-12-31       | 2023-12-31        |
|        | <i>Övriga fordringar</i>                                              |                  |                   |
|        | Avräkningskonto HSB                                                   | 2 755 248        | 8 394 606         |
|        | Övriga fordringar                                                     | 493 747          | 326 968           |
|        | <i>Summa Övriga fordringar</i>                                        | <b>3 248 995</b> | <b>8 721 574</b>  |
| Not 13 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                          | 2024-12-31       | 2023-12-31        |
|        | <i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>                   |                  |                   |
|        | Upplupna ränteintäkter                                                | 5 633            | 0                 |
|        | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                   | 343 232          | 340 225           |
|        | <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>             | <b>348 865</b>   | <b>340 225</b>    |
| Not 14 | Kassa och bank                                                        | 2024-12-31       | 2023-12-31        |
|        | <i>Kassa och bank</i>                                                 |                  |                   |
|        | Swedbank                                                              | 95 221           | 92 664            |
|        | <i>Summa Kassa och bank</i>                                           | <b>95 221</b>    | <b>92 664</b>     |

## Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>     | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Stadshypotek AB     | 4,28%            | 2025-04-30        | 8 048 400         | 91 200                      |
| Swedbank Hypotek AB | 2,67%            | 2027-09-24        | 2 500 000         | 300 000                     |
| Swedbank Hypotek AB | 3,82%            | 2025-01-28        | 3 991 390         | 23 740                      |
| Swedbank Hypotek AB | 3,79%            | 2028-05-24        | 9 850 000         | 100 000                     |
| Swedbank Hypotek AB | 4,76%            | 2025-10-24        | 7 920 000         | 80 000                      |
| Swedbank Hypotek AB | 3,77%            | 2026-06-17        | 9 900 000         | 200 000                     |
| Stadshypotek AB     | 2,19%            | 2027-01-30        | 8 003 750         | 95 000                      |
| Stadshypotek AB     | 4,05%            | 2025-01-02        | 450 000           | 200 000                     |
| Stadshypotek AB     | 2,96%            | 2030-04-30        | 2 700 000         | 180 000                     |
| Stadshypotek AB     | 1,46%            | 2029-04-30        | 1 912 783         | 287 012                     |
| Stadshypotek AB     | 0,93%            | 2026-01-30        | 10 000 000        | 0                           |
| Stadshypotek AB     | 0,86%            | 2025-01-30        | 9 076 852         | 95 296                      |
|                     |                  |                   | <b>74 353 175</b> | <b>1 652 248</b>            |

|                                                           |            |
|-----------------------------------------------------------|------------|
| Långfristig del                                           | 43 704 521 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 | 1 162 012  |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       | 29 486 642 |
| Kortfristig del                                           | 30 648 654 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     | 1 652 248  |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              | 6 608 992  |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 1 800 000  |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                        | 2,90%      |
| Finns swap-avtal                                          | Nej        |

## Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

*Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

|                                                           |                  |                  |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Förutbetalda hyror och avgifter                           | 797 673          | 736 663          |
| Upplupna räntekostnader                                   | 230 108          | 244 046          |
| Övriga upplupna kostnader                                 | 198 579          | 185 340          |
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>1 226 360</b> | <b>1 166 049</b> |

## Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Återställning och saneringsarbete efter de bränder som drabbat föreningen kommer uppgå till ca 1 600 tkr och beslutade belopp att återfå uppgår till ca 900 tkr.

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 Sandskogen i Nynäshamn, org.nr. 716417-9934

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Sandskogen i Nynäshamn 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 Bostadsrättsförening Sandskogen i Nynäshamn 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

William Lindström  
Kungsbron Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kati Koreneff  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Sandskogen i Nynäshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ELINOR LINDSTRÖM**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 09:14:34



**HAMPUS NORD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 17:14:03



**LENA PORGERUS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 09:41:35



**HELENA LINDSTEDT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 09:40:37



**REECE WILLIAM J GARGINI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 09:19:49



**JONNIE ROUPÉ**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 09:28:14



**KATI KORENEFF**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 18:12:21



**WILLIAM LINDSTRÖM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 10:26:46



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Sandskogen i Nynäshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**KATI KORENEFF**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 18:08:33



**WILLIAM LINDSTRÖM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 10:26:38



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.