



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Brf Högbrunn i Nyköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Högbrunn i Nyköping med säte i Nyköping org.nr. 719000-2118 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1941. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nyköping kommun med adress Sliparvägen 3 A-C:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Svärdsliljan 6	1941-08-08	1942

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (hyresrätt)	82
20	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	849
6	p-platser	0
Totalt 29 objekt		931

Föreningens lägenheter fördelas på:

14 st 1 rum och kök
6 st 2 rum och kök



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Björn Kullman	Ordförande	2024-02-27
Åsa Johnson	HSB Ledamot	2024-02-27
Petra Pettersson	Ledamot	2024-02-27
Robin Fredriksson	Ledamot	2024-02-27
Hampus Brunzell	Suppleant	2024-02-27
Molly Kullman	Suppleant	2024-02-27

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Björn Kullman, Hampus Brunzell och Molly Kullman.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Björn Kullman och Petra Pettersson.

Revisorer har varit: Per Andersson vald av föreningen, samt en revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Petra Pettersson (sammankallande), Björn Kullman och Robin Fredriksson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-02-27. På stämman deltog 7 varav 4 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +4% per 2024-10-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen hanteras och uppdateras av styrelsen. Den 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 2024-04-28.



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1993	Stambyte
2003	Bredbandsinstallation
2013	Ny torkanläggning torkrum
2016	Byte fjärrvärmeväxlare
2017	Byte lägenhetsdörrar, byte armaturer i trapphus, Installation av kodlås med tagg, Ny tvättmaskin (1st) och ny torktumlare.
2018	Byte av fönster lägenheter och trapphus, renovering tvättstuga
2019	Fönsterbyte
2021	Påfyllning grus parkering och gång
2022	OVK och åtgärder på ventilationssystem
2023	Översyn, tvätt och behandling av tak
2024	Renovering av källartrapp

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

HSB Södermanland AB - Ekonomisk förvaltning

Lavéns Fastighetsservice AB - Fastighetsskötsel och Lokalvård

Vattenfall - Elavtal, el och nät samt fjärrvärme

SAPPA - Tv

Nyköpings kommun - Vatten/Renhållning

Länsförsäkringar - Fastighetsförsäkringar

Vicevärdsuppgifter ingår i avtalet med Lavéns Fastighetsservice AB.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

(antaganden gjorda 2023)

Årtal	Åtgärd
2024	Målning källare, förråd
2025	Entrédörrar
2027	Putsning fasad

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 26 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 26.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	*2020/2021	*2019/2020
Sparande, kr/kvm	42	120	163	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 545	3 618	3 687	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 888	3 968	4 044	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	5	0	0
Energikostnad, kr/kvm	327	256	237	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	906	888	888	888	879
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	97	96	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	879	839	842	0	0
Nettoomsättning, tkr	816	777	782	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-87	-158	33	70	48
Soliditet, %	26	27	29	29	27

*Från och med 2023/2024 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler och samtliga jämförelsetal har ej räknats ut. Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2019/2020 och 2020/2021: Sparande, Skuldsättning, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad, Årsavgift/totala intäkter, Totala intäkter och Nettoomsättning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Årets förlust: Årets förlust beror till stor del på fortsatt höga driftskostnaderna och ökade räntekostnader. För att finansiera föreningens framtida åtgärder har föreningens årsavgifter höjts med 4% från 2024-10-01.

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	29 220	0	0	29 220
Underhållsfond, kr	1 536 010	0	95 124	1 631 134
S:a bundet eget kapital, kr	1 565 230	0	95 124	1 660 354
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-18 655	-157 711	-95 124	-271 489
Årets resultat, kr	-157 711	157 711	-87 191	-87 191
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-176 366	0	-182 315	-358 680
S:a eget kapital, kr	1 388 864	0	-87 191	1 301 674

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 125 000 kr samt ianspråktagande skett med 29 876 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	-176 365
Årets resultat, kr	-87 191
Reservation till underhållsfond, kr	-125 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	29 876
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-358 680

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-358 680

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

RESULTATRÄKNING		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	815 781	777 480
Övriga rörelseintäkter		2 185	3 535
Summa Rörelseintäkter		817 966	781 015
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-562 318	-616 935
Övriga externa kostnader	Not 4	-64 637	-51 146
Personalkostnader	Not 5	-63 165	-69 653
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-96 266	-96 266
Summa Rörelsekostnader		-786 386	-834 000
Rörelseresultat		31 580	-52 985
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		57	33
Räntekostnader och liknande resultatposter		-118 828	-104 758
Summa Finansiella poster		-118 771	-104 725
Resultat efter finansiella poster		-87 191	-157 711
Resultat före skatt		-87 191	-157 711
Årets resultat		-87 191	-157 711

BALANSRÄKNING

2024-08-312023-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 6	4 269 140	4 365 406
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		4 269 140	4 365 406
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 7	14 345	14 345
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		14 345	14 345
Summa Anläggningstillgångar		4 283 485	4 379 751

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 000	1 050
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	610 957	714 655
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	41 144	38 516
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		654 102	754 222
Summa Omsättningstillgångar		654 102	754 222
Summa Tillgångar		4 937 586	5 133 973

BALANSRÄKNING

2024-08-312023-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	29 220	29 220
Fond för yttre underhåll	1 631 134	1 536 010
Summa Bundet eget kapital	1 660 354	1 565 230
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-271 489	-18 655
Årets resultat	-87 191	-157 711
Summa Ansamlad förlust	-358 681	-176 365
Summa Eget kapital	1 301 673	1 388 864

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	2 635 7672 703 663
Summa Långfristiga skulder		2 635 7672 703 663
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	664 746664 746
Leverantörsskulder		63 180103 549
Skatteskulder		631631
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	146 367141 926
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	125 222130 594
Summa Kortfristiga skulder		1 000 1471 041 446
Summa Skulder		3 635 9143 745 109
Summa Eget kapital och skulder		4 937 5865 133 973

KASSAFLÖDESANALYS	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	31 580	-52 985
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	96 266	96 266
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	96 266	96 266
Erhållen ränta	57	33
Erlagd ränta	-117 303	-101 612
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	10 600	-58 298
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-11 520	-19 579
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-42 824	91 448
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-54 344	71 868
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-43 744	13 570
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0	-13 845
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-13 845
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-67 896	-64 587
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-67 896	-64 587
Årets kassaflöde	-111 640	-64 862
Likvida medel vid årets början	713 197	778 059
Likvida medel vid årets slut	601 557	713 197

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	1 949 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	769 016	753 912
	Hyror lokaler	27 398	24 758
	Hyror garage och parkeringsplatser	9 600	7 200
	Övriga primära intäkter	14 655	15 914
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	820 669	801 784
	Hysesbortfall	-4 888	-8 500
	Avsatt till inre fond	0	-15 804
	<i>Summa</i>	-4 888	-24 304
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	815 781	777 480
Not 3	Driftskostnader	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-61 975	-51 703
	Snö och halk-bekämpning	-1 137	-637
	Reparationer	-12 354	-11 557
	Planerat underhåll	-29 876	-173 415
	El	-22 839	-22 760
	Uppvärmning	-176 733	-150 124
	Vatten	-105 050	-65 313
	Sophämtning	-35 463	-31 233
	Fastighetsförsäkring	-17 102	-15 594
	Kabel-TV och bredband	-34 169	-31 215
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-22 807	-22 807
	Förvaltningsavtalskostnader	-42 812	-40 577
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-562 318	-616 935
Not 4	Övriga externa kostnader	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-26 360	-25 414
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-237	0
	Administrationskostnader	-9 802	-5 296
	Extern revision	-15 000	-10 500
	Medlemsavgifter	-9 000	-9 001
	Föreningsverksamhet	-2 638	-135
	Övriga förvaltningskostnader	-1 600	-800
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-64 637	-51 146

Not 5	Personalkostnader	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-28 000	-28 000
	Revisionsarvode	-999	-1 000
	Övriga arvoden	-18 000	-24 000
	Sociala avgifter	-14 767	-16 653
	Övriga personalkostnader	-1 399	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-63 165	-69 653
Not 6	Byggnader och mark	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	6 137 794	6 137 794
	Ingående anskaffningsvärde mark	7 196	7 196
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	6 144 990	6 144 990
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 779 584	-1 683 317
	Årets avskrivningar	-96 266	-96 266
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-1 875 850	-1 779 584
	<i>Utgående redovisat värde</i>	4 269 140	4 365 406
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-08-31</i>	<i>2023-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	5 400 000	5 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	88 000	88 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	1 909 000	1 909 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	7 397 000	7 397 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-08-31</i>	<i>2023-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	5 142 000	5 142 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	5 142 000	5 142 000
Not 7	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde HSB Solcellspark, 65 andelar	13 845	0
	Årets anskaffning, 65 andelar i HSB Solcellspark	0	13 845
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	14 345	14 345

Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2024-08-31	2023-08-31
-------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

601 557

713 197

Övriga fordringar

9 400

1 458

*Summa Övriga fordringar***610 957****714 655**

Övriga fordringar avser skattekonto på 1 515 kr samt fordran hos anställd på 7 885 kr.

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-08-31	2023-08-31
-------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

41 144

38 516

*Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter***41 144****38 516**

Not 10	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-08-31
--------	---	------------

*Låneinstitut**Räntesats**Konv.datum**Belopp**Nästa års
amortering*Svenska Handelsbanken AB
Stadshypotek

1,2%

2026-04-30

390 500

0

Svenska Handelsbanken AB
Stadshypotek

4,35%

2025-09-30

1 494 584

67 896

Svenska Handelsbanken AB
Stadshypotek

4,01%

2028-01-30

818 579

0

Svenska Handelsbanken AB
Stadshypotek

4,54%

2025-03-30

596 850

0

3 300 513**67 896**

Långfristig del

2 635 767

Nästa års amortering av långfristig skuld

67 896

Lån som ska konverteras inom ett år

596 850

Kortfristig del

664 746

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

67 896

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

271 584

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,93%

Finns swap-avtal

Nej

Not 11 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut**2024-08-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,2%	2026-04-30	390 500	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,35%	2025-09-30	1 494 584	67 896
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,01%	2028-01-30	818 579	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,54%	2025-03-30	596 850	0
			3 300 513	67 896
Nästa års amortering av långfristig skuld			67 896	
Lån som ska konverteras inom ett år			596 850	
Kortfristig del			664 746	

Not 12 Övriga kortfristiga skulder**2024-08-31****2023-08-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	1 228	1 228
Inre fond	140 698	140 698
Övriga kortfristiga skulder	4 441	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	146 367	141 926

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-08-31****2023-08-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	58 755	61 577
Upplupna räntekostnader	8 067	6 542
Övriga upplupna kostnader	58 400	62 475
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	125 222	130 594

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 Högbrunn i Nyköping, org.nr. 719000-2118

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Högbrunn i Nyköping för räkenskapsåret 20230901-20240831 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Per Andersson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

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

BJÖRN KULLMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-12-13 kl. 06:21:51



ÅSA JOHNSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-12 kl. 11:32:07



PETRA PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-13 kl. 20:06:39



ROBIN FREDRIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-13 kl. 20:25:05



PER ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-12-15 kl. 13:54:58



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-12-16 kl. 06:47:27



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

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

PER ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-12-15 kl. 13:53:04



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-12-16 kl. 06:48:09



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 föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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