

HSB Brf City Näsbydal

Årsredovisning 2024



Ordlista

Förvaltningsberättelse, den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten, kallas förvaltningsberättelse (verksamhetsberättelse, styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del andra fakta.

Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning och balansräkning, som i siffror visar verksamheten. I årsredovisningen finns också en kassaflödesanalys som visar förändringen i likvida medel.

Resultaträkningen, visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för verksamhetsåret. De största kostnaderna är oftast ränte-, värme-, vatten- och underhållskostnader. Bland kostnaderna finns också poster som ej motsvarats av utbetalningar under året, t ex värdeminskning på fastigheter, inventarier eller avsättningar till fonder. Om kostnaderna är större än intäkterna blir årets resultat förlust. I annat fall blir resultatet vinst, som ska användas enligt föreningsstämans beslut. Om verksamheten medfört förlust kan denna täckas genom disposition av fondmedel (sparade pengar) eller också balanseras, d v s överförs till det följande året.

Balansräkningen, visar dels de materiella tillgångar som föreningen ägde vid verksamhetsårets utgång i form av fastigheter, inventarier och dyl. samt likvida medel (kontanter). Balansräkningen visar vidare föreningens lån och skulder samt det egna kapital som fanns vid årsskiftet. Till skulderna räknas fond för inre underhåll (medlemmarnas pengar). Det resultat i form av överskott (vinst) eller underskott (förlust) som resultaträkningen visar blir i balansräkningen en post som svarar mot skillnaden mellan å ena sidan de materiella tillgångarna och de likvida medlen, samt å andra sidan summan av lånat och eget kapital och utgör förändringen i föreningens förmögenhet eller egna kapital.

Kassaflödesanalys, är en rapport som innehåller uppgifter om finansiella flöden, det vill säga föreningens inbetalningar och utbetalningar under en viss period. En kassaflödesanalys är alltså en sammanställning av kassaflödet som används för att skapa en överblick över de likvida medel som strömmar in och ut ur verksamheten.

Omsättningstillgångar, är andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till reda pengar inom ett år.

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

Kortfristiga skulder, skulder som förfaller till betalning senast inom ett år.

Långfristiga skulder, skulder som föreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan.

Likvida medel, kontanter och andra tillgångar som snabbt kan omvandlas till pengar.

Likviditet, är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna är likviditeten tillfredsställande.

Ställda pant, avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Eventualförpliktelser, åtagande för föreningen vilka inte bokats såsom kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgälder.

Fond för yttre underhåll, styrelsen ska i enlighet med upprättad underhållsplan reservera respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll. De ansamlade medlen skall nyttjas för kommande större underhållsarbeten.

Soliditet visar föreningens ekonomiska stabilitet. Soliditeten anges i procent och är summan av föreningens egna kapital dividerat med totala värdet på föreningens tillgångar.

Årsredovisning

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening City Näsbydal avger härmed redovisning
för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.





Innehåll

Förvaltningsberättelse.....	7
Resultaträkning	16
Balansräkning	17
Kassaflödesanalys	19
Noter	20
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	25
Revisionsberättelse.....	32



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2024

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf City Näsbydal, 716000-0134, med säte i Täby, får härmed upprätta årsredovisning för 2024.

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening som har till ändamål att i föreningens hus, och till medlemmar, upplåta lägenheter med nyttjanderätt utan begränsning i tid. Syftet med bostadsrätt är att genom samverkan skapa ett fördelaktigt boende såväl ekonomiskt som praktiskt. Föreningen är ett privatbostadsföretag (så kallad äkta bostadsrättsförening).

Bostadsrättsföreningen registrerades 1952-11-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1965-03-27 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-20 hos Bolagsverket.

Föreningen har del i samfälligheten Panncentralen Citys samfällighetsförening. Samfälligheten Panncentralen Citys ändamål är att förvalta panncentral, fjärrvärmeledningar med kulvertsystem och köldbärarsystem.

Fastigheter

Föreningen består av åtta hus med sammanlagt 900 lägenheter, 68 garage, 511 parkeringsplatser med eluttag för motorvärmare, varav 120 parkeringsplatser med laddstolpar samt 17 besöksplatser. Två lekplatser, tennisbana, basketbollplan, boulebanor samt grillplats.

Fastigheternas beteckning som används vid myndighetskontakter är Näsbydal 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 vilket motsvarar Näsbydalsvägen nr 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14 och 16. (Total markareal är 37 738 m²).

Garageområdets beteckning är Tibble 12:1, och övriga parkeringsplatser, Tibble 12:2, 12:3, 12:4, 12:5, 12:6. (Total markareal är 13 943 m²).

Fastigheternas totala bostadsyta är 65 486 m² samt lokaler 175 m². Byggår 1959 - 1961.

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter är 1 361 800 000 kronor, varav markvärde 611 000 000 kronor.

Fastigheterna har under räkenskapsåret varit fullvärdesförsäkrade hos Protector till och med 2024-04-30 och hos Trygg Hansa från och med 2024-05-01. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-07-12.

Verksamhetsår	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	46 684	45 323	41 820	41 233	39 713
Rörelseresultat	2 354	3 071	89	4 654	3 235
Resultat efter finansiella poster	- 2 687	-1 047	- 2 251	2 584	928
Totalt eget kapital	73 952	76 639	77 686	79 937	77 353
Balansomslutning	273 978	261 477	260 433	262 073	257 465
Soliditet %	27	29	30	31	30
Likviditet %	54	75	136	170	138
Årsavgifter för bostäder, kr/kvm	654	617	582	571	560
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	92	89	91	91	92
Driftskostnad, kr/kvm	387	373	384	332	307
Energikostnad, kr/kvm	173	154	156	142	128
Ränta, kr/kvm	76	61	34	30	34
Underhållsfond, kr/kvm	433	474	505	527	511
Lån, kr/kvm	2 758	2 543	2 548	2 552	2 557
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	2 877	2 653	2 657	2 662	2 667
Sparande till underhåll, kr/kvm	130	136	105	154	156
Räntekänslighet %	4	4	5	5	5

Nyckeltalen är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån i kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, d.v.s. eget kapital dividerat med balansomslutning.

Likviditet är den kortsiktiga betalningsförmågan d.v.s. omsättningstillgångar dividerat med kortfristiga skulder.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme och VA dividerat med bostads- och lokalarea.

Sparande till underhåll visar överskott från löpande driften att använda till framtida underhåll och investeringar, d.v.s. summan av årets resultat adderat med avskrivningar och utfört planerat underhåll dividerat med fastighetens totala area.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2024, dock är det negativa resultatet ytterst litet i förhållande till föreningens omsättning. För att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2025. Således ser vi inga problem med att finansiera framtida ekonomiska intressen.

Brf. Citys 900 lägenheter varierar i storlek och yta enligt följande:

Antal	Andel %	Storlek	Yta m ²
60	6,7	1 rum och kokvrå	35
120	13,3	1 rum och kök	48,5
240	26,7	2 rum och kök	62 – 62,5 – 63,5
336	37,3	3 rum och kök	67 – 79,5 – 83
112	12,4	4 rum och kök	97,5
16	1,8	5 rum och kök	143,5 – 144
8	0,9	6 rum och kök	141 – 153
8	0,9	7 rum och kök	171,5

Årsavgifter

Föreningens investeringar, räntekostnader och generella taxehöjningar gav en avgiftshöjning 2024 med 6 %.

I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband, tv samt bostadsrättstillägg.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 1 161 (1 161) medlemmar. Under året har 97 (78) överlåtelser av bostadsrätter skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 april 2024.

Styrelse

Ledamöter		vald t.o.m. föreningsstämman
Johan Matthiessen	Ordförande	2025
Camilla Sköld	Vice Ordförande	2026
Torkel Hardenfalk	Sekreterare	2026
Ninna Gejrot	Ledamot	2026
Tomas Willers	Ledamot	2026
Christoffer Hofverberg	Ledamot	2025
Eddie Temel Westin	Ledamot	2025
Inger Berntsson Forsberg	Ledamot	2025
Lars-Åke Henriksson	Ledamot	2025

Styrelsen har under året haft protokollförda sammanträden samt ett antal strategi- och utvecklingsmöten. Samtliga styrelseledamöter har deltagit i olika projektgrupper som tagit fram förslag till beslut i styrelsen och övervakat löpande projekt.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av Camilla Sköld, Torkel Hardenfalk, Johan Matthiessen och Tomas Willers, två i föreningen.

Revisorer

Revisorer valda t.o.m. föreningsstämman 2025 har varit Albin Djavadzadeh, auktoriserad revisor Mazars och Jonas Helleklint, auktoriserad revisor Mazars som revisorssuppleant samt Martin Åleheim (föreningsvald revisor).

Val av distriktsombud till HSB Stockholm

Föreningens ombud har varit styrelsen.

Valberedning

Valberedningen är vald på ett år och har bestått av Niclas Evén (ordförande), Anny Lundqvist Munkbo och Carina Lingman.

Betydande händelser under året (förutom löpande underhåll)

Reparation/underhåll

- Fortsatt återställande av skyddsrum i enlighet med MSB's krav
- Besiktning av stigarledningar, provtryckta med vatten
- Bytt fläktar hus 6 och hus 12. (två fläktar per hus)
- Uppdatering av kamerasystem
- Genomfört parkarbete mellan hus 16 och hus 2
- Sanering av tappvattensystem
- Färdigställt renovering av miljöstationer
- Utredning av hissar för att säkerställa drift
- Ny beläggning basketplan

Pågående ärenden

Föreningen har en tvist med entreprenörerna som arbetat med att byta ut våra avloppsstammar under husen och på entréplan. Anledningen är att arbeten i våra skyddsrum inte har skett i enlighet med lagar och regler. Föreningen har anlitat en entreprenadjurist som för föreningens talan.

Förvaltning

Teknisk och ekonomisk förvaltning samt städning sker i samarbete med Bredablick Förvaltning AB. Förvaltningskontoret finns på Näsbydalsvägen 21.

Underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 1 778 126 kr och planerat underhåll för 2 774 681 kr.

Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Väsentliga avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Föreningen har under året:

- Omförhandlat avtal med Bredablick Trädgård
- Omförhandlat el-avtal för motorvärmare / laddplats
- Omförhandlat försäkringsavtal och fått ner kostnaden för försäkringspremie.

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning AB	Ekonomisk förvaltning
Bredablick Förvaltning AB	Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och städ
Telenor	Kabel-TV
Ownit Broadband AB	Bredband
Bredablick Förvaltning AB	Parkskötsel
Panncentralen Citys samfällighetsförening	Fjärrvärme
Larm Assistans Sverige AB	Bevakning och störningsjour
HSB	Vinterunderhåll

De senaste årens omförhandlingar av avtal har gett följande besparingar

Styrelse och förvaltning arbetar löpande med översyn av föreningens avtal för att säkerställa en högkvalitativ leverans till ett bra pris.

	Besparing i kr/år*
Nytt avtal elhandel med Fortum	12 500
Egain	25 044
Kabel-tv/bredband	772 200
Entrémattor	17 750
Hissbesiktning	24 400
Fastighetsförsäkring	925 290

**Beloppen på besparingarna är utifrån den besparing föreningen gjorde i samband med omförhandling av avtal och har inte indexreglerats utifrån 2024 års kostnad.*

Panncentralen Citys samfällighetsförening (PC City)

PC City är en gemensamhetsanläggning som, till lika delar, ägs av de tre bostadsrättsföreningarna Brf City, Brf Venus och Brf Jupiter 1. PC City består av panncentralens byggnader med samtliga installationer, fjärrvärmeledningar och köldbärarsystem för värmeåtervinning från höghusen i Näsbydal och Grindtorp. Styrelsen i PC City har i samråd med ägarföreningarna fastställt en långsiktig strategi för fortsatt ägande av gemensamhetsanläggningen.

Panncentralen på Plutovägen 2 producerar hetvatten för uppvärmning till de tre ägarföreningarna City, Venus och Jupiter. De gamla fjärrvärmeledningarna som var drygt 50 år har under 2016 ersatts med nya ledningar. Panncentralen har också under 2016/2017 genomgått en omfattande modernisering samt produktionssäkrats och miljösäkrats för en lång tid framöver. Anläggningen innehåller för närvarande tre värmepumpar, tre biobränslepannor och en elpanna, vilket gör att hela Panncentralen är fossilfri.

Täby Miljövärme AB ansvarar från den 1 mars 2023 för driften av Panncentralen. Det driftavtal som tecknades 2016 med Fortum, sedermera Stockholm Exergi gäller fortsatt. Täby Miljövärme ägs till lika delar av Stockholm Exergi och Eon samt Täby Kommun har ett mindre ägande.

Medlemskontakter - information

Medlemmar kan kontakta styrelsen direkt via e-post. En timme före varje styrelsemöte har det funnits möjlighet att träffa styrelsemedlemmar och förvaltaren på Kvartersgården för att framföra synpunkter och få frågor besvarade.

Under året har ett informationsmöte hållits i Grindtorpskyrkan. Allmän information och dialog om aktuella frågor.

Digitala skärmar finns i varje hus för aktuell information. www.nasbydal.se är föreningens hemsida där viktig information finns samlad och där tvättstuga, Kvartersgården, tennisbana och motorvärmare kan bokas. Citybladet har delats ut två gånger under året.

Den traditionella familjedagen i Parken genomfördes i september, ett mycket välbesökt arrangemang.

Medlemsdrivna aktiviteter

Boule spelas två gånger i veckan. Odlingsgruppen tar ansvar för odlingslådorna. Luciafirande sker i Parken.

Eventuell försäljning Tibble 12:1, Stora parkeringen

Styrelsen har ett bemyndigande från föreningsstämman 2022 att få fram underlag för att en kommande stämma skall kunna fatta ett väl underbyggt beslut om att sälja eller inte sälja stora parkeringen. Riksbyggen meddelande hösten 2023, givet svårigheter på fastighetsmarknaden, att man lägger detta projekt vilande. När arbete och dialog med Riksbyggen återupptas kommer information om det ske till medlemmarna.

Långsiktig planering

Långsiktighet i planering av fastigheternas underhåll samt föreningens ekonomi är kännetecknande för Brf City och en förutsättning för hållbarhet över tid. Dessa förhållanden återspeglas tydligt bland annat i föreningens underhållsplan. Andra viktiga faktorer för styrelsens planering är vår omvärld, såsom skatter, inflation, politiska beslut och miljöfrågor. Det har under de senaste åren varit en turbulent tid i den svenska ekonomin. Detta medför att styrelsen gör extra noga överväganden och prioriteringar när det gäller nya projekt. Fokus för arbetet är att säkerställa en väl fungerande ekonomisk och teknisk förvaltning.

Underhållsplanen

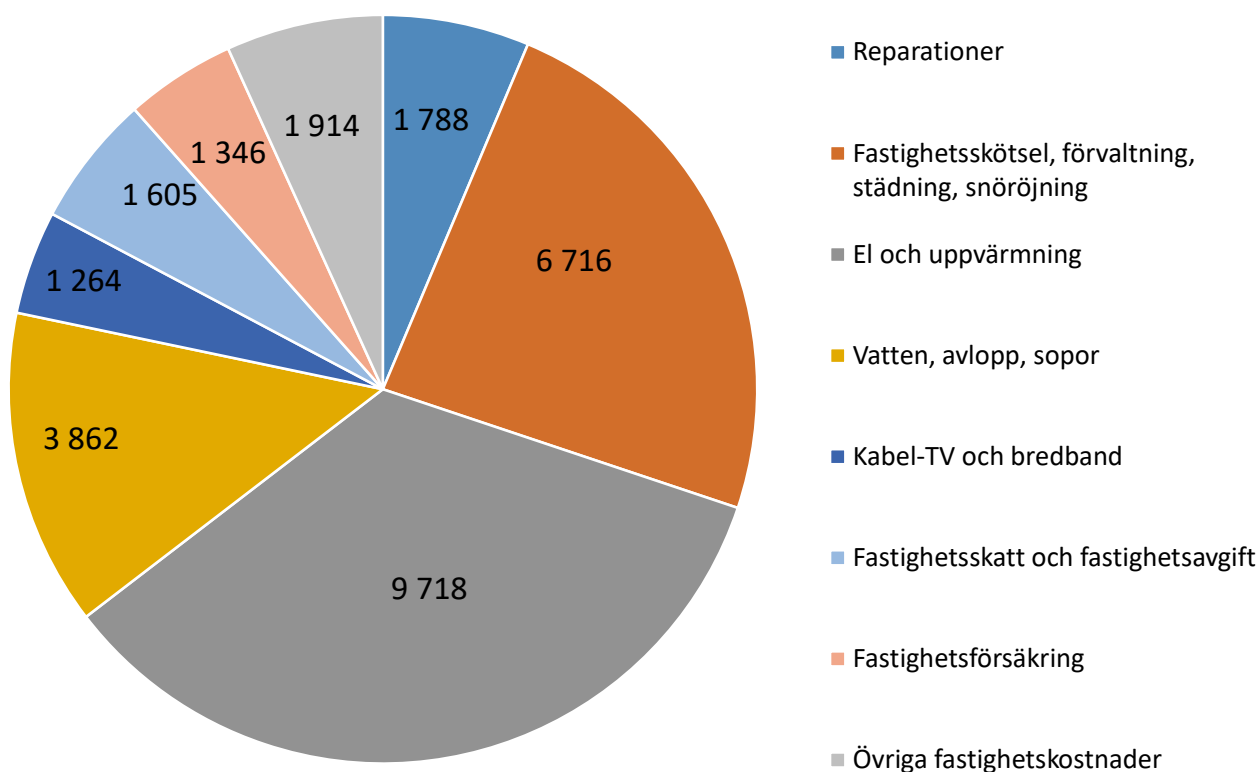
Underhållsplanen är styrelsens instrument för detaljerad dokumentation av fastigheternas kommande behov av underhåll, utifrån ett tids- och kostnadsperspektiv på lång sikt. Planerade åtgärder prissätts och utgör underlag för behovet av årliga fondavsättningar, vilket i sin tur kan påverka avgifterna för boendet. Underhållsplanen är ett styrinstrument som kontinuerligt justeras för att spegla verkligheten och det som framkommer vid den årliga fastighetsbesiktningen.

För 2024 uppgår föreningens sparande till framtida underhåll till 130 kronor per kvadratmeter.

Föreningen har sedan många år digitaliserat hela underhållsplanen. Detta medför en möjlighet till ökad transparens, överblickbarhet och enklare hantering för justering och uppdatering av hela underhållsplanen. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år. Enligt underhållsplanen, som löpande revideras, uppgår det genomsnittliga underhållsbehovet för närvarande till ca 13 Mkr per år. Av denna summa beräknas 1-2 Mkr per år behöva göras i uttag från underhållsfonden. Då historiska avsättningar till underhållsfonden varit stora uppgår saldot i fonden till 29 582 377 kr per 2024-12-31 och täcker därmed flera års uttag. Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden.

Styrelsen har beslutat att inte göra ytterligare avsättningar till underhållsfonden år 2024 i samråd med föreningens externa revisor.

Fastighetskostnader, tkr



Framtida projekt

Området kring husen Detta arbete kommer att påbörjas successivt med hänsyn till vad föreningens ekonomi tillåter.

Parken Ett långsiktigt utvecklingsarbete har påbörjats i Parken. Arbetet sker i etapper. Inledningsvis med nollställning och i senare etapper utveckling av en vision. Visionsarbetet är i planeringsstadiet.

Handdukstorkar Styrelsen arbetar med att se över huruvida de handdukstorkar som idag finns i de flesta lägenheter skall tas ur bruk. Anledningen är att dom, som dom är gjorda, ej skulle ha blivit godkända med dagens byggregler.

Större utförda arbeten de senaste åren

Projekt	Utförande år	Utgift i Mkr
Skyddsrum, hitintills	pågående	4,7
Fläktbyte	2024	1,0
Nya miljöstationer	2023-2024	3,6
Byte av elserviser	2023-2024	2,8
Samlingsledningar	2021-2024	23,6
Kanalrensning i samtliga hus	2023	0,8
Fönsterservice i samtliga hus	2023	0,7
Tennisbanan	2022	0,5
Belysning i Parken	2021	3,4
Laddstolpar (efter bidrag)	2021	0,6
Passersystem och entrépartier	2020	7,9
Lekplats	2020	2,9
Renovering av skärmtak entréer	2020	0,9
Elysatorer i undercentraler	2020	0,9
Nya dörrar och dörrautomatik i tvättstugor	2020	0,8
Renovering yttertak	2019	14,0
Hissar	2019	27,2
Justering av fasadplåtar	2019	7,7
Entrépartier och passersystem	2019	7,1
Byte av vattenmätare	2019	0,6
Tvättstugor	2018	11,2
Målning entré	2018	8,3
Balkonger	2016	61,5
Renovering garagetak	2015	0,6
Undercentraler	2015	3,0
Fasader	2012-2013	9,0
Fönsterbyten	2011-2013	44,3
Renovering entréer	2011	5,2
Stambyte och badrum	2000-2003	109,7



Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	4 389 920	32 357 058	40 938 953	-1 047 255
Disposition enligt föreningsstämma			-1 047 255	1 047 255
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 774 681	2 774 681	
Årets resultat				-2 687 091
Vid årets slut	4 389 920	29 582 377	42 666 379	-2 687 091

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	39 891 698
Årets resultat före fondförändring	-2 687 091
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 774 681
Summa över/underskott	39 979 288

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

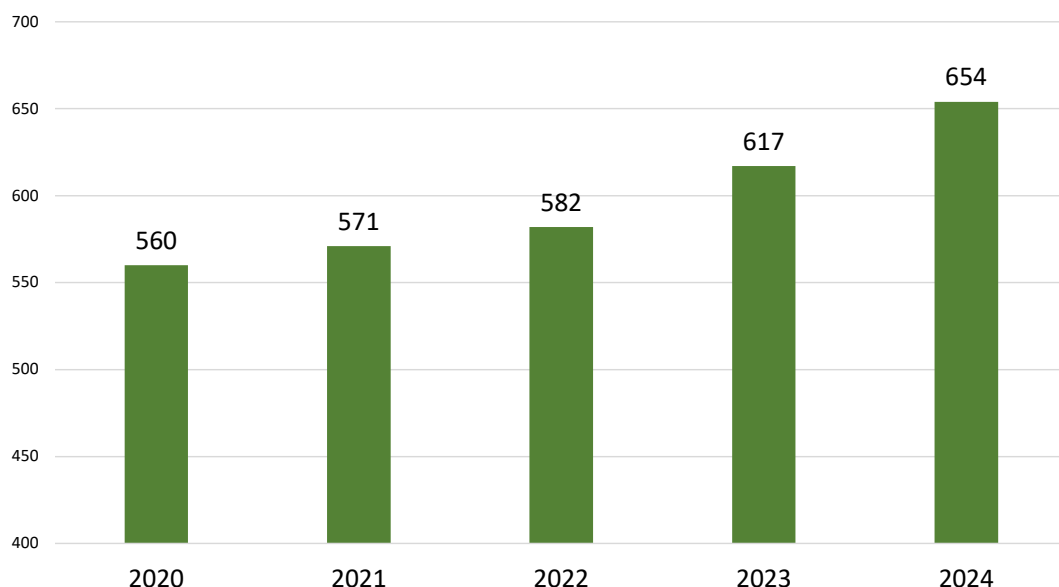
Balanseras i ny räkning	39 979 288
Totalt	39 979 288

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	2	46 065 966	43 572 877
Övriga rörelseintäkter	3	617 883	1 750 608
		46 683 849	45 323 485
RÖRELSEKOSTNADER			
Reparationer	4	-1 778 126	-2 353 625
Planerat underhåll	5	-2 774 681	-2 164 078
Driftskostnader	6	-26 424 499	-25 468 641
Övriga kostnader	7	-3 641 267	-2 899 722
Personalkostnader	8	-1 395 154	-1 386 667
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-8 316 174	-7 979 939
Summa rörelsekostnader		-44 329 901	-42 252 672
RÖRELSERESULTAT		2 353 948	3 070 813
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter	10	120 574	82 598
Räntekostnader	11	-5 161 613	-4 200 666
Summa finansiella poster		-5 041 039	-4 118 068
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 687 091	-1 047 255
RESULTAT FÖRE SKATT		-2 687 091	-1 047 255
ÅRETS RESULTAT		-2 687 091	-1 047 255

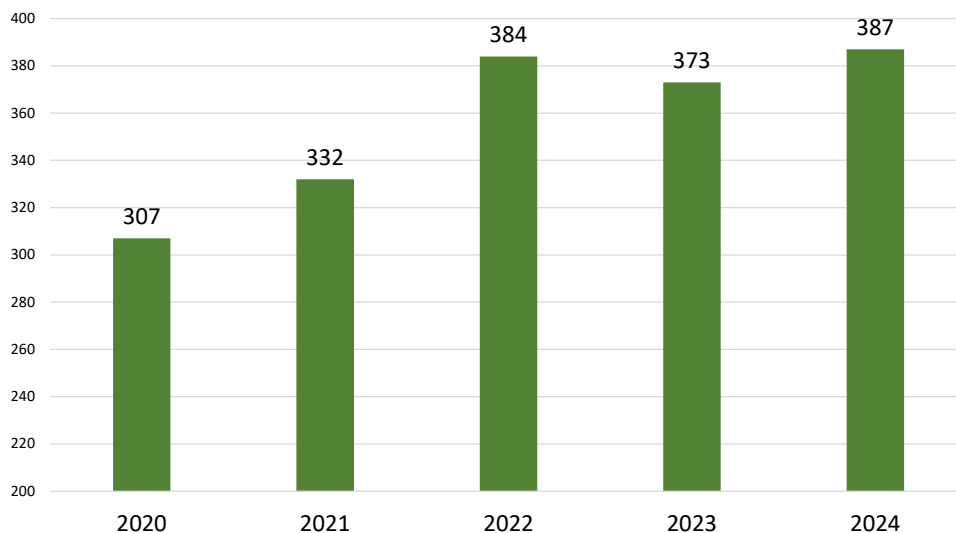
Årsavgift, kr/kvm



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12, 13	239 904 151	221 228 717
Inventarier, maskiner och installationer	14	10 571 846	7 582 922
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	5 083 542	24 054 657
Summa materiella anläggningstillgångar		255 559 539	252 866 296
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga finansiella instrument		500	500
Summa anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		255 560 039	252 866 796
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1 621 580	535 080
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	2 032 658	1 434 670
Kundfordringar		206 984	854 391
Summa kortfristiga fordringar		3 861 222	2 824 141
Kassa och bank			
Kassa och bank	17	14 556 925	5 785 781
Summa kassa och bank		14 556 925	5 785 781
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		18 418 147	8 609 922
SUMMA TILLGÅNGAR		273 978 186	261 476 718

Driftkostnader, kr/kvm



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 389 920	4 389 920
Fond för yttre underhåll		29 582 377	32 357 058
Summa bundet eget kapital		33 972 297	36 746 978
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		42 666 379	40 938 952
Årets resultat		-2 687 091	-1 047 255
Summa fritt eget kapital		39 979 288	39 891 697
SUMMA EGET KAPITAL		73 951 585	76 638 675
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	18	140 199 674	132 014 938
Summa långfristiga skulder		140 199 674	132 014 938
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		140 199 674	132 014 938
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	18	48 190 864	41 690 864
Checkräkningskredit	19	0	1 884 471
Depositioner		9 000	9 000
Leverantörsskulder		5 877 366	3 051 308
Skatteskulder		156 344	127 100
Övriga skulder		322 272	314 844
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	5 271 081	5 745 518
Summa kortfristiga skulder		59 826 927	52 823 105
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		59 826 927	52 823 105
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		273 978 186	261 476 718

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 353 949	3 070 813
Avskrivningar	8 316 174	7 979 939
Summa	10 670 123	11 050 752
Erhållen ränta	120 574	82 598
Erlagd ränta	-5 161 613	-4 200 666
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	5 629 084	6 932 684
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-1 037 081	-1 027 274
Förändring av rörelseskulder	2 388 295	521 570
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 980 298	6 426 980
INVESTERINGVERKSAMHETEN		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-11 009 417	-12 706 649
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-11 009 417	-12 706 649
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	56 375 600	61 091 350
Amortering av låneskulder	-41 690 864	-61 406 614
Förändring av checkräkningskredit	-1 884 471	1 884 471
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	12 800 265	1 569 207
Årets kassaflöde	8 771 146	-4 710 462
Likvida medel vid årets början	5 785 780	10 496 242
Likvida medel vid årets slut	14 556 926	5 785 780

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Stomme, fönster och grund	100 år
Fasad	50 år
Tak	30-50 år
Hiss	20-30 år
Balkonger	50 år
Stammar	50 år
Undercentral	50 år
Passersystem och entrépartier	30 år
Markanläggningar	10-50 år
Inventarier	5-20 år
Installationer	10-25 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	42 855 156	40 428 224
Hyror lokaler	450 000	423 852
Hyror p-platser/garage	1 928 733	1 888 287
Hyror förråd	799 811	815 509
Hyror kvartersgård	32 266	17 005
Totalt årsavgifter och hyror	46 065 966	43 572 877

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Andrahandsuthyrningsavgifter	131 859	99 582
El	221 779	106 447
Försäkringsersättningar	596 822	120 346
Överlåtelseavgifter	163 887	131 185
Övriga intäkter	-496 464	1 293 048
Totalt övriga rörelseintäkter	617 883	1 750 608

I posten övriga intäkter ingår det under 2024 bl.a. -597 500 kr i form av bortbokning av tidigare utställt krav gentemot leverantör, 68 838 kr i form av pantsättningsavgifter och 12 739 kr i form av vidarefakturerings.

Not 4 Reparationer

	2024	2023
Reparation tak	0	6 825
Reparation fönster	3 713	6 308
Reparation hiss	73 837	75 539
Reparation fjärrvärme	50 231	99 811
Reparation markytor	69 030	25 677
Reparation tvättstuga	142 204	137 827
Reparation gemensamma utrymmen	176 483	345 417
Reparation vatten och avlopp	156 237	766 201
Reparation ventilation	60 040	116 582
Reparation el	64 544	45 772
Reparation garage och p-platser	688	2 941
Reparation vattenskada	978 709	670 746
Övriga reparationer	2 410	53 980
Totalt reparationer	1 778 126	2 353 625

Not 5 Planerat underhåll

	2024	2023
Underhåll hiss	31 250	0
Underhåll fjärrvärme	63 215	0
Underhåll markytor	958 268	530 031
Underhåll gemensamma utrymmen	153 204	0
Underhåll portar och lås	247 638	0
Underhåll vatten och avlopp	337 536	127 500
Underhåll ventilation	983 570	775 297
Underhåll fönster	0	731 250
Totalt planerat underhåll	2 774 681	2 164 078

Not 6 Driftskostnader	2024	2023
Uppvärmning	7 620 128	6 612 521
Vatten och avlopp	2 125 905	1 673 142
Sotning	0	17 055
Teknisk förvaltning	6 011 817	5 639 724
Serviceavtal	696 386	584 159
Besiktningsskostnader	32 818	76 105
Systematiskt brandskyddsarbete	236 045	91 785
Snöröjning	703 933	931 297
Bevakningskostnader	535 694	517 504
Övriga utgifter för köpta tjänster	202 378	161 463
Bredband	529 200	529 200
Kabel-TV	734 400	734 400
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	23 074	22 160
Försäkringar	1 346 374	2 032 513
Förbrukningsmaterial	187 108	135 252
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	1 605 000	1 568 100
Fastighetsel	2 097 919	2 206 710
Sophämtning/grovsopor/återvinning	1 736 320	1 935 551
Totalt driftskostnader	26 424 499	25 468 641

Not 7 Övriga kostnader	2024	2023
Kostnader för transportmedel	0	496
Förvaltningskostnader	1 678 334	1 381 099
Revision	86 250	76 000
Reklam och PR	132 763	38 039
Tele och post	7 006	5 476
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	295	0
Jurist- och advokatkostnader	549 132	352 420
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	0	81 601
Kontorsmateriel och trycksaker	945	45 451
Bankkostnader	14 870	12 362
Hyra av anläggningstillgångar	468 924	440 232
Stämpelskatt	301 375	0
IT-tjänster	61 329	75 866
Övriga externa tjänster	146 063	308 438
Övriga externa kostnader	193 981	82 242
Totalt övriga kostnader	3 641 267	2 899 722

Not 8 Personalkostnader	2024	2023
Styrelsearvoden	1 028 600	990 650
Föreningsvald revisor	27 450	25 200
Valberedning	86 288	75 600
Övriga arvoden	3 000	6 000
Sociala kostnader	249 816	276 354
Övriga personalkostnader	0	12 862
Totalt personalkostnader	1 395 154	1 386 667

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar	2024	2023
Byggnader	7 535 396	7 341 082
Markanläggningar	120 321	120 321
Inventarier, maskiner och installationer	660 457	518 536
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	8 316 174	7 979 939

Not 10 Ränteintäkter	2024	2023
Ränta från bank och avräkningskonto	111 040	74 786
Skattefria ränteintäkter	9 534	7 812
Totalt ränteintäkter	120 574	82 598

Not 11 Räntekostnader	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	4 977 650	4 155 388
Räntekostnader checkräkningskredit	183 963	45 240
Totalt räntekostnader	5 161 613	4 200 666

Not 12 Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	354 900 518	354 900 518
Mark	4 350 161	4 350 161
Markanläggningar	1 203 211	1 203 211
Årets anskaffning byggnader	26 331 151	0
Utgående anskaffningsvärden	386 785 041	360 453 890
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 138 572 400	- 131 231 318
Markanläggningar	- 652 773	- 532 452
Årets avskrivning på byggnader	- 7 535 396	- 7 341 082
Årets avskrivning på markanläggningar	- 120 321	- 120 321
Utgående avskrivningar	-146 880 890	-139 225 173
Utgående redovisat värde	239 904 151	221 228 717
<i>Varav</i>		
Byggnader	235 123 873	216 328 118
Mark	4 350 161	4 350 161
Markanläggningar	430 117	550 438
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	750 800 000	750 800 000
Taxeringsvärde mark	611 000 000	611 000 000
	1 361 800 000	1 361 800 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	1 348 000 000	1 348 000 000
Lokaler	13 800 000	13 800 000
	1 361 800 000	1 361 800 000

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter	196 679 300	181 679 300
Summa:	196 679 300	181 679 300
Eventalförpliktelser	2024-12-31	2023-12-31
Eventalförpliktelser	22 000 000	22 000 000
Summa:	22 000 000	22 000 000

Brf City har efter styrelsebeslut 2014 gått i borgen såsom för egen skuld intill ett högsta belopp av 22 000 000 kr för Panncentralen Citys samfällighetsförening (PC City) samtliga nuvarande och blivande förpliktelser gentemot Stockholm Exergi AB. Detta med anledning av att PC City tecknat avtal med Stockholm Exergi AB, dels avtal rörande leverans av fjärrvärme, dels avtal rörande nyttjanderätt till värmeproduktionsanläggningar, dels avtal rörande vissa investeringar i dessa anläggningar. Likalydande borgensåtaganden har träffats av Brf Jupiter och Brf Venus som är de två andra delägarna till PC City tillsammans med Brf City.

Not 14 Inventarier, maskiner och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	9 578 362	9 578 362
Årets anskaffningar	3 649 381	0
Utgående anskaffningsvärden	13 227 743	9 578 362
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 1 995 440	- 1 476 904
Årets avskrivningar	- 660 457	- 518 536
Utgående avskrivningar	- 2 655 897	- 1 995 440
Utgående redovisat värde	10 571 846	7 582 922

Not 15 Pågående nyanläggningar	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	24 054 657	11 348 008
Ökning av årets nyanläggningar	7 360 036	12 706 649
Aktivering av pågående nyanläggningar	-26 331 151	0
Utgående anskaffningsvärden	5 083 542	24 054 657
Utgående redovisat värde	5 083 542	24 054 657

Pågående nyanläggningar per 2024-12-31 fördelas enligt nedan:
Radiatorventiler och injusterings: 395 478 kr
Skyddsrum: 4 688 064 kr

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	54 436	0
Förutbetalda kostnader	1 978 222	1 434 670
Summa	2 032 658	1 434 670

Not 17 Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	7 509 697	5 786 349
Företagskonto Nordea	40 630	0
Plusgiro Nordea	0	-569
Sparkonto SBAB	7 006 598	0
Summa	14 556 926	5 785 780

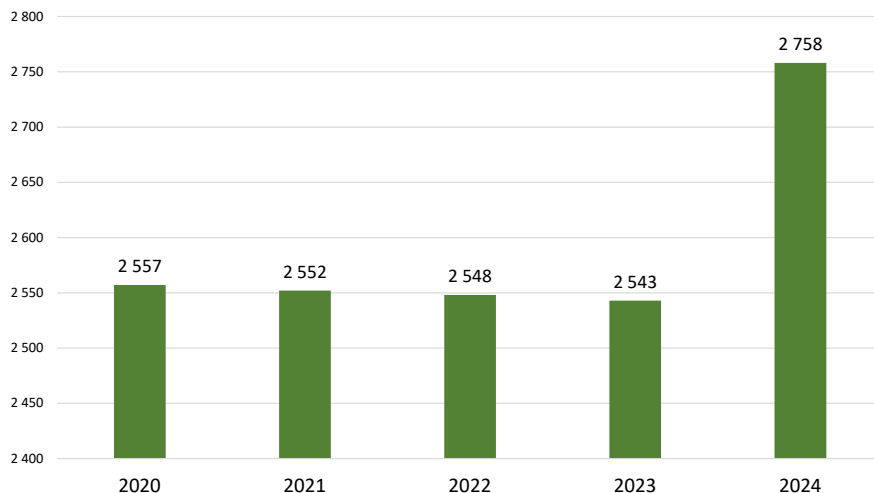
Not 18 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,94 %	Löst	3 600 000	-	-3 600 000	-
Nordea	4,52 %	Löst	5 275 000	-	- 5 275 000	-
Stadshypotek	1,94 %	Löst	9 900 000	-	- 9 900 000	-
Nordea	4,48 %	Löst	13 038 100	-	-13 038 100	-
Nordea	4,56 %	Löst	9 562 500	-	-9 562 500	-
Nordea*	3,13 %	2025-02-12	-	5 275 000	-	5 275 000
Stadshypotek	2,13 %	2025-03-30	10 000 000	-	-	10 000 000
Nordea*	3,08 %	2025-05-19	-	9 562 500	-	9 562 500
Nordea*	2,90 %	2025-09-17	-	13 038 100	-	13 038 100
Stadshypotek	2,10 %	2025-10-30	10 000 000	-	-	10 000 000
SBAB	1,09 %	2026-10-12	4 900 000	-	-175 000	4 725 000
Nordea	3,99 %	2026-11-16	21 608 744	-	-	21 608 744
Nordea	4,10 %	2027-04-21	10 000 000	-	-	10 000 000
Nordea	3,90 %	2027-05-19	9 562 500	-	-	9 562 500
Stadshypotek	2,47 %	2027-10-30	5 000 000	-	-	5 000 000
Stadshypotek	2,47 %	2027-10-30	5 000 000	-	-	5 000 000
Stadshypotek	3,19 %	2028-06-30	-	15 000 000	-	15 000 000
Stadshypotek	0,91 %	2028-09-01	9 088 318	-	-	9 088 318
Stadshypotek	2,88 %	2029-10-30	-	9 900 000	-	9 900 000
Stadshypotek	2,88 %	2029-10-30	-	3 600 000	-	3 600 000
Stadshypotek	1,13 %	2029-12-30	15 000 000	-	-	15 000 000
Stadshypotek	1,12 %	2030-10-30	13 605 708	-	-140 264	13 465 444
Stadshypotek	1,47 %	2031-10-30	4 911 682	-	-	4 911 682
Stadshypotek	3,34 %	2031-12-30	6 976 000	-	-	6 976 000
Stadshypotek	3,34 %	2031-12-30	6 677 250	-	-	6 677 250
Summa			173 705 802	56 375 600	-41 690 864	188 390 538

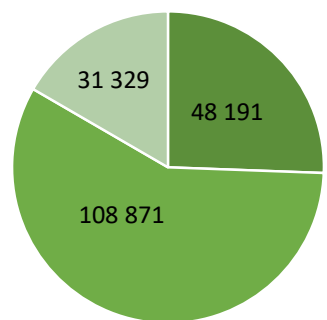
Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden.

Lån, kr/kvm



Förfall lån (tkr)



- Kort upplåning (0-12 månader)
- Medellång upplåning (2-5 år)
- Lång upplåning (mer än fem år)

Not 19 Checkräkningskredit

	2024-12-31	2023-12-31
Beviljad kreditlimit	6 000 000	6 000 000
Outnyttjad del	6 000 000	-4 115 529
Utnyttjat kreditbelopp	0	1 884 471

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	0	3 942
Upplupna räntekostnader	659 575	586 629
Förutbetalda intäkter	4 087 899	3 690 343
Upplupna revisionsarvoden	85 000	80 000
Upplupna kostnader	438 608	1 384 602
Summa	5 271 082	5 745 517

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har höjt årsavgiften med 6 % per 1 januari 2025.



Underskrifter

Täby enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Johan Matthiessen
Ordförande

Camilla Sköld
Ledamot

Christoffer Hofverberg
Ledamot

Eddie Temel Westin
Ledamot

Inger Berntsson Forsberg
Ledamot

Ninna Gejrot
Ledamot

Tomas Willers
Ledamot

Torkel Hardenfalk
Ledamot

Lars-Åke Henriksson
Ledamot
Utsedd av HSB Stockholm

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt de datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Jonas Helleklint
Revisor

Martin Åleheim
Intern revisor

Följande handlingar har undertecknats den 8 maj 2025

Årsredovisning 2024 HSB Brf City
Näsbydal.pdf(450557 byte)
SHA-512: ece3cdb057a48e9e72e75c3e3915f461dcaf4
4480e2a96f0d2e2912488b17aa7217073be8000791f89c
dc1e7d35ad2fd057dcd68a00ea23b4a638e8061983d7b

Underskrifter

2025-05-07 13:58:37 (CET)



Christoffer Hofverberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-07 14:50:46 (CET)



Eddie André William Temel Westin

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-07 15:25:50 (CET)



Inger Eva K Berntsson Forsberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-07 14:27:05 (CET)



Johan Matthiessen

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-07 17:52:15 (CET)



Lars-Åke Henriksson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-07 14:31:14 (CET)



Nancy Camilla Sköld

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-07 14:42:57 (CET)



Ninna Marie Elisabeth Adéle Gejrot

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-07 13:38:32 (CET)



Tomas Willers

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

Näsbydal

2025-05-07 15:43:48 (CET)

**Torkel Gunnar Hardenfalk**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-08 16:55:43 (CET)

**Per Erik Jonas Helleklint**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-07 20:10:08 (CET)

**Martin Åleheim**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently

**Årsredovisning 2024**

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

9026d7d31b5548640a8137a68ac0b089365ebbabad8285ededf48a8fba16fab67a8e665c62f08f79386540dbe50da291ab80e706a1f1135fae904c008153ce83

**Om detta kvitto**

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening City Näsbydal

Org.nr. 716000-0134

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening City Näsbydal för år 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 "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar".

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra 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. 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 förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening City Näsbydal för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Jonas Helleklint
Auktoriserad revisor

Martin Åleheim
Förtroendevald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Per Erik Jonas Helleklint
Auktoriserad revisor

2025-05-08 14:56:49 UTC



MARTIN ÅLEHEIM
Förtroendevald revisor

2025-05-09 12:30:28 UTC



Penneo dokumentnyckel: P4N11-6UZ0Z-2TEQM-GYSQ8-55BXW-6LY57

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

[illegible]

[illegible]

[illegible]

