



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Arnö i Nyköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Arnö i Nyköping med säte i Nyköping org.nr. 719000-2092 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nyköping kommun med adress Grönsaksvägen 1-151.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gurkan 1 Samtaxering	1959-09-30	1981
Paprikan 1 Samtaxeri	1959-09-30	1981
Pumpan 1	1959-09-30	1947 och 1981
Rädisan 1 Samtaxerin	1959-09-30	1981
Spenaten 1 Samtaxeri	1959-09-30	1981
Tomaten 1 Samtaxerin	1959-09-30	1981

Totalt 6 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m²
121	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 541
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	180
102	garageplatser	1 530
Totalt 224 objekt		14 251

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 2 rok, 24 st 3 rok, 60 st 4 rok, 29 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Arne Bergström	Ordförande
Stina Palmberg Eriksson	Ledamot
Håkan Jansson	HSB -Ledamot
Ann-Marie Larsson	Ledamot
Patrik Bergström	Ledamot
Linda Aspgren	Ledamot
Linus Jonsson	Ledamot

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer har varit: Björn Bergvall och Anna Malmström som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Susanna Shaibu (sammanställande) och Linnéa Ahmad Björn, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-18. På stämman deltog 35 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

Föreningen har en aktiv underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-16, uppdateras under 2025.

Underhåll

Föreningens 25 åriga underhållsplan, upprättades ursprungligen 2019 och omarbetades senast 2024-01-07. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2005	Balkongrenovering
2006-2008	Målning av fastigheterna
2011	Takomläggning på Pumpan 1 och Spenaten 1
2011	Installation av fiber för överföring av TV/bredband/telefon
2011	Kärlsorteringsskåp för sopor
2012	Takomläggning
2012	Fiber för överföring av bredband och telefoni
2013	Energieffektivisering/ventilationsarbete/tak
2014	Renoverat tvättstugan "Pumpan"
2014	Nytt lekhus i "Spenaten"
2014	Lagt nya fuktspärrar ochnockband på alla tak utöver de renoverade
2014	Genomgång och renovering av all plåtbeklädnad och byte av ruttet virke på garagen
2015	Byte av alla ventiler + termostater i alla lägenheter + injustera värmen
2015	Renoverat tvättstugan, Spenaten
2016	Mossbekämpning tak
2016	Översyn, byte och justering av takfläktar
2016	Brandskyddsbesiktning och byggkontroll kvartersgården
2017	Stamspolning
2017	Kostnader föreningslokalen
2018	Målning fönster
2018	Takbehandling o byte ytterpanel
2018	Plåtslageriarbeten hängrännor/stuprör
2019	Nytt lekhus till område "Gurkan"
2020-2022	Målning av fasader
2020-2022	Renovering utbyte virke på fasader
2021	Byte till elektriska garageportar
2021-2022	Borring/installation av bergvärme
2023	Föreningens el kommer från HSBs solcellspark
2024	Asfalterat grusparkeringen på gården pumpan och förbättrat belysningen där. Lagat asfalt på gårdarna spenaten,gurkan,tomaten.

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
Vattenfall	Avtal elnät
LOS Energy AB	Elavtal
Vattenfall	Fjärrvärme
Nyköpings Kommun	Vatten och renhållning
Sappa	Tv
Gästbustaden	Bredband till föreningen
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar

Som vicevärd har Arne Bergström fungerat.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 173 och under året har det tillkommit 8 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 172.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	*2020
Sparande, kr/kvm	146	211	184	184	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 324	2 708	2 777	2 163	2 245
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 640	2 747	2 817	2 194	0
Räntekänslighet, %	5	5	5	4	0
Energikostnad, kr/kvm	143	131	157	175	0
Årsavgifter, kr/kvm	585	564	564	556	538
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	93	95	94	0
Totala intäkter, kr/kvm	544	597	587	583	0
Nettoomsättning, tkr	7 734	7 458	7 452	7 334	7 325
Resultat efter finansiella poster, tkr	309	1 032	650	757	963
Soliditet, %	29	27	25	25	27

*För år 2020 - 2023 har nyckeltalen räknats fram utan garagens kvm yta. Enligt regel verket BFNAR 2023:1 skall kvadratmeter även för garage medräknas, fr o m 2024 är därmed kvm för garage medräknade.

Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2020: Sparande, Skuldsättning, kr/kvm, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad, Årsavgift/totala intäkter, Totala intäkter och Nettoomsättning.

**För definitioner av nyckeltalen se not 1.

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	2 683 798	0	0	2 683 798
Underhållsfond, kr	5 434 636	0	612 137	6 046 773
S:a bundet eget kapital, kr	8 118 434	0	612 137	8 730 571
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 323 640	1 032 305	-612 137	4 743 807
Årets resultat, kr	1 032 305	-1 032 305	309 274	309 274
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 355 945	0	-302 863	5 053 081
S:a eget kapital, kr	13 474 379	0	309 274	13 783 652

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 700 000 kr samt ianspråktagande skett med 87 863 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	5 355 944
Årets resultat, kr	309 274
Reservation till underhållsfond, kr	-700 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	87 863
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 053 081

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	5 053 081
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

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

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 734 439	7 458 135
Övriga rörelseintäkter	Not 3	21 476	131 128
Summa Rörelseintäkter		7 755 915	7 589 263
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 582 312	-3 914 350
Övriga externa kostnader	Not 5	-163 855	-126 258
Personalkostnader	Not 6	-221 546	-220 128
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 676 805	-1 653 993
Summa Rörelsekostnader		-6 644 518	-5 914 728
Rörelseresultat		1 111 397	1 674 534
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		473	12
Räntekostnader och liknande resultatposter		-802 596	-642 242
Summa Finansiella poster		-802 123	-642 230
Resultat efter finansiella poster		309 274	1 032 305
Resultat före skatt		309 274	1 032 305
Årets resultat		309 274	1 032 305



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	45 121 170	46 302 581
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	150 144	189 288
Summa Materiella anläggningstillgångar		45 271 314	46 491 869

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	719 801	719 801
Summa Finansiella anläggningstillgångar		719 801	719 801

Summa Anläggningstillgångar		45 991 115	47 211 670
-----------------------------	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		84 687	5 030
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 385 280	1 787 753
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		538 400	514 893
Summa Kortfristiga fordringar		2 008 367	2 307 676

Summa Omsättningstillgångar		2 008 367	2 307 676
-----------------------------	--	-----------	-----------

Summa Tillgångar		47 999 482	49 519 346
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 683 798	2 683 798
Fond för yttre underhåll	6 046 773	5 434 636
Summa Bundet eget kapital	8 730 571	8 118 434

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 743 807	4 323 640
Årets resultat	309 274	1 032 305
Summa Fritt eget kapital	5 053 082	5 355 944

Summa Eget kapital	13 783 653	13 474 378
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	13 314 381	22 014 070
Summa Långfristiga skulder		13 314 381	22 014 070

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	19 798 701	12 437 524
Leverantörsskulder		150 353	540 636
Skatteskulder		35 791	64 733
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	38 881	32 705
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	877 722	955 300
Summa Kortfristiga skulder		20 901 448	14 030 898

Summa Skulder		34 215 829	36 044 968
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		47 999 482	49 519 346
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 111 397	1 674 534
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 676 805	1 653 993
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 676 805	1 653 993
Erhållen ränta	473	12
Erlagd ränta	-784 722	-616 908
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 003 953	2 711 631
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-103 637	-33 273
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-508 500	-886 312
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-612 138	-919 585
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 391 816	1 792 046
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-456 250	-184 500
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-456 250	-184 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 338 512	-875 580
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 338 512	-875 580
Årets kassaflöde	-402 946	731 966
Likvida medel vid årets början	1 787 704	1 055 738
Likvida medel vid årets slut	1 384 758	1 787 704



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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	42 099 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

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

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 085 460	6 747 996
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	-2 400	-2 400
	Årsavgifter lokaler	254 061	328 884
	Hyror lokaler	8 400	8 400
	Hyror garage och parkeringsplatser	367 200	368 400
	Övriga primära intäkter	22 018	8 055
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 734 739	7 459 335
	Hyresbortfall	-300	-1 200
	<i>Summa</i>	-300	-1 200
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 734 439	7 458 135

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	14 575	402
	Övriga sekundära intäkter	6 901	130 726
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	21 476	131 128

Av föregående års övriga intäkter avser 73 983 kr Elstöd SKV.

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-144 477	-99 657
	Snö och halk-bekämpning	-268 137	-363 050
	Reparationer	-216 505	-120 216
	Planerat underhåll	-87 863	0
	Försäkringsskador	-84 473	-29 288
	El	-165 832	-148 735
	Uppvärmning	-1 105 451	-859 390
	Vatten	-766 820	-659 976
	Sophämtning	-213 491	-182 106
	Fastighetsförsäkring	-439 939	-432 610
	Kabel-TV och bredband	-264 857	-224 645
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-626 568	-603 413
	Förvaltningsavtalskostnader	-197 899	-191 264
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 582 312	-3 914 350

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-19 428	-9 299
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-9 972	-19 848
	Administrationskostnader	-46 015	-46 248
	Extern revision	-16 375	-15 000
	Konsultkostnader	-13 954	0
	Medlemsavgifter	-34 500	-34 500
	Föreningsverksamhet	-22 010	-563
	Övriga förvaltningskostnader	-1 600	-800
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-163 855	-126 258

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-------------------	--------------------------	--------------------------

Personalkostnader

Arvode styrelse	-98 960	-91 870
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Övriga arvoden	-88 836	-75 740
Sociala avgifter	-30 750	-30 130
Övriga personalkostnader	0	-19 388
<i>Summa Personalkostnader</i>	-221 546	-220 128

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	71 055 618	70 871 118
Ingående anskaffningsvärde mark	2 178 504	2 178 504
Årets investeringar	456 250	184 500
<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	73 690 372	73 234 122

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-26 931 541	-25 316 692
Årets avskrivningar	-1 637 661	-1 614 849
<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-28 569 202	-26 931 541
<i>Utgående redovisat värde</i>	45 121 170	46 302 581

Taxeringsvärde

	2024-12-31	2023-12-31
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	92 666 000	92 278 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 402 000	2 402 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	39 456 000	32 421 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 482 000	1 482 000
<i>Summa</i>	136 006 000	128 583 000

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	50 763 600	50 763 600
Varav i eget förvar	0	0
<i>Ställda säkerheter</i>	50 763 600	50 763 600

Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	361 678	361 678
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	361 678	361 678
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-172 390	-133 246
	Årets avskrivningar	-39 144	-39 144
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-211 534	-172 390
	<i>Utgående redovisat värde</i>	150 144	189 288
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Andelar HSB solcellspark, 3 377 st	719 301	719 301
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	719 801	719 801
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 384 758	1 787 704
	Övriga fordringar	522	49
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 385 280	1 787 753

Not 11 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>
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,75%	2025-01-30	4 323 237	80 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,75%	2025-01-30	2 654 433	80 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,75%	2025-01-30	3 621 342	80 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,0%	2027-01-30	1 326 961	53 076
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,59%	2025-01-14	500 000	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,62%	2027-06-30	1 550 000	200 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,75%	2026-03-01	6 615 000	140 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,9%	2027-03-01	4 389 328	173 832
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,07%	2025-10-30	4 822 546	194 928
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	0,93%	2025-01-30	3 310 235	153 368
			33 113 082	1 155 204
Långfristig del			13 314 381	
Nästa års amortering av långfristig skuld			566 908	
Lån som ska konverteras inom ett år			19 231 793	
Kortfristig del			19 798 701	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			1 155 204	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			4 620 816	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,45%	
Finns swap-avtal			Nej	

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,75%	2025-01-30	4 323 237	80 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,75%	2025-01-30	2 654 433	80 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,75%	2025-01-30	3 621 342	80 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,0%	2027-01-30	1 326 961	53 076
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,59%	2025-01-14	500 000	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,62%	2027-06-30	1 550 000	200 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,75%	2026-03-01	6 615 000	140 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,9%	2027-03-01	4 389 328	173 832
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,07%	2025-10-30	4 822 546	194 928
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	0,93%	2025-01-30	3 310 235	153 368
			33 113 082	1 155 204
Nästa års amortering av långfristig skuld			566 908	
Lån som ska konverteras inom ett år			19 231 793	
Kortfristig del			19 798 701	

Not 13 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31***Övriga skulder*

Källskatt och sociala avgifter	28 815	22 639
Inre fond	10 066	10 066
<i>Summa Övriga skulder</i>	38 881	32 705

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	609 206	608 834
Upplupna räntekostnader	106 483	88 609
Övriga upplupna kostnader	162 033	257 857
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	877 722	955 300

Årsredovisningen har signerats digitalt 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 Arnö i Nyköping, org.nr. 719000-2092

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Arnö i Nyköping för räkenskapsåret 20240101-20241231.

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Arnö i Nyköping för räkenskapsåret 20240101-20241231 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.

Nyköping

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Björn Bergvall
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

ARNE BERGSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 11:18:33



HÅKAN JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 17:57:31



LINDA ASPGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 11:24:01



PATRIK BERGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 18:59:43



ANN-MARIE LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 15:55:35



LINUS JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 12:05:15



STINA PALMBERG ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 19:01:19



BJÖRN BERGVALL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 23:15:26



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 07:37:57



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

BJÖRN BERGVALL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 23:16:32



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 07:37:37



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.