



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Anna i Nyköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Anna i Nyköping med säte i Nyköping org.nr. 716424-0587 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 1991. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nyköping kommun med adress Forsgränd 7, 11, 15 och 17.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sjukvårdaren 13	1991-10-24	1992
Sjukvårdaren 14	1991-10-24	1993

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector Försäkring Sverige, Filial av Protector Forsikring ASA, Norge fram till 2024-12-31 därefter i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
30	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 176
25	p-platser	0
Totalt 55 objekt		2 176

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 16 st 2 rok, 4 st 3 rok, 5 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Marie Peterson	Ordförande
Ann-Marie Stylander	Ledamot
Gunnar Olof Nordmark	Ledamot
Helena Olofsson	Ledamot
Ulrika Elmstedt	Ledamot
Anders Almqvist	Ledamot
Göran Norberg	HSB ledamot

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer har varit: Lena Hedlund vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Björn Marquelli (sammankallande) samt Guje Vesterlund, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +10% per 2025-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i september 2024 med syfte att sammanställa en underhållsplan.

Underhåll

I början av 2024 byttes belysningsarmaturerna i trapphusen ut till en energieffektivare modell.

Under sommaren har delar av ventilationsanläggningen Forsgränd 17 bytts ut.

I september genomfördes en besiktning av fastigheterna som senare legat till grund för en omarbetad underhållsplan och i samband med detta har föreningen anslutit sig till HSBs tjänst Underhållsplan online.

Planerat underhåll de kommande fem åren

De närmaste åren innehåller underhållsplanen målning av fönster, dörrar och entrépartier i samtliga fastigheter samt bärande balkongkonstruktioner i Forsgränd 17.

Vidare kommer fläktaggregat i samtliga fastigheter att succesivt bytas ut.

Termostatventiler i samtliga lägenheter kommer att bytas.

Tvättstugeutrustning som tvättmaskiner och torkskåp byts först när reparation inte längre är ekonomiskt försvarbart.

Övrig föreningsinformation

Budgeten för 2025 har fastställts och mot bakgrund av ökade räntor och övriga kostnadsökningar har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med +10% från 2025-01-01.

Nya stadgar har antagits genom beslut vid två på varandra följande stämmor 2023 och 2024.

Föreningen är ansluten till bredband och kabel-tv med ett basutbud om 12 kanaler.

Inom föreningen finns ett övernattningsrum för gäster till de boende som kan nyttjas för en mindre kostnad. Det finns även tillgång till en snickarverkstad som kan nyttjas efter kvittens av nyckel. Styrelsen disponerar en lokal för styrelsemöten och administrativa sysslor i Forsgränd 5.

I oktober genomfördes en träff för samtliga medlemmar då styrelsen bland annat informerade om kommande avgiftshöjning.

Information om föreningen finns på föreningens hemsida www.hsb.se/brfanna och information riktad till medlemmarna läggs ut på Mitt HSB / Mina sidor. Styrelsen informerar även via anslag i portarna.

Under året anlitas en vicevärd som har som uppgift att ta emot felanmälningar och utföra enklare underhåll.

Föreningen anlitar HSB Sörmland för viss fastighetsskötsel som gräsklippning och häckklippning. Plantering, rensning och ansning av rabatter samt utsmyckning vid ingångarna sköts av medlemmarna löpande under året. Vår och höst anordnas en städdag då vi rensar och städar såväl inom- som utomhus.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2010	Målning tak
2010/2011	Byte fotrännor
2012/2013	Byte plåt på takkupor
2013	Installation av 1st tvättmaskin, F-g 11
2014	Fasadrenovering
2014/2017	Plåttak, komplettering av nuvarande tak, F-g 11
2016	Utvändig målning fönster och dörrar
2017/2018	Renovering gästrum, Forsgränd 7
2018	Installation av 1st tvättmaskin, F-g 17. Autodosering
2017/2018	Dräneringsarbeten Forsgränd 11
2018	Inredning, utrustning styrelserum Forsgränd 5
2019	Spolning, filmning, reparation av dagvattensystem
2020	Utbyte av 1 tvättmaskin och komplettering av befintlig samt försedda med autosdosering, F-g 7.
2019/2020	Sanering, ombyggnad av bottenbjälklag lgh 01, F-g 11
2021	Rensning av ventilationer är genomförd F-g 7
2021	Avloppsrensning är genomförd i F-g 11 och F-g 15-17
2023	Ny kanalläkt F-g 7
2023	Ny dörrautomatik F-g 7
2023	Byte styrenhet dörr F-g 7 och byte cylinderpackning F-g 17 på hissarna
2023	Reparationer av fasaderna på samtliga fastigheter
2024	Byte av armaturer i samtliga trappuppgångar

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning och fastighetsskötsel
Palmlads	Tvättmaskiner
P&V	Ventilation
Vattenfall, LOS Energy	Elavtal, el och nät, fjärrvärme
Nyköpings Kommun	Vatten & renhållning
Stena Recycling	Återvinning
Tele 2	Kabel Tv
Protector	Fastighetsförsäkring
(från 2025 Folksam)	
Kone	Hissar
Samhall	Trappstädning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 38 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 38.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	*2020
Sparande, kr/kvm	156	189	257	173	0
Skuldsättning, kr/kvm	5 695	5 760	5 819	5 884	5 947
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 695	5 760	5 819	5 884	0
Räntekänslighet, %	6	6	6	6	0
Energikostnad, kr/kvm	264	259	256	320	0
Årsavgifter, kr/kvm	990	961	923	916	884
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	97	97	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 026	1 004	948	946	0
Nettoomsättning, tkr	2 233	2 148	2 064	2 059	1 981
Resultat efter finansiella poster, tkr	-234	-301	195	-4	-61
Soliditet, %	25	26	27	26	26

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

***) För definitioner av nyckeltalen se not 1

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade drifts- och räntekostnader samt byte av armaturer i trapphus.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 156 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 10% fr o m 2025-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	4 353 002	0	0	4 353 002
Underhållsfond, kr	0	0	0	0
S:a bundet eget kapital, kr	4 353 002	0	0	4 353 002
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	498 935	-301 255	0	197 680
Årets resultat, kr	-301 255	301 255	-233 680	-233 680
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	197 680	0	-233 680	-36 000
S:a eget kapital, kr	4 550 682	0	-233 680	4 317 002

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 154 000 kr samt ianspråktagande skett med 154 000 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	197 680
Årets resultat, kr	-233 680
Reservation till underhållsfond, kr	-154 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	154 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-36 000

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-36 000
------------------------------------	----------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 232 937	2 147 682
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	37 140
Summa Rörelseintäkter		2 232 937	2 184 822
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 398 101	-1 595 888
Övriga externa kostnader	Not 5	-138 304	-112 651
Personalkostnader	Not 6	-63 634	-57 332
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-363 944	-363 944
Summa Rörelsekostnader		-1 963 982	-2 129 813
Rörelseresultat		268 955	55 008
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32	30
Räntekostnader och liknande resultatposter		-502 667	-356 293
Summa Finansiella poster		-502 635	-356 263
Resultat efter finansiella poster		-233 680	-301 255
Resultat före skatt		-233 680	-301 255
Årets resultat		-233 680	-301 255

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 7 15 994 949 16 358 893

*Summa Materiella anläggningstillgångar***15 994 949 16 358 893**

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8 500 500

*Summa Finansiella anläggningstillgångar***500 500**

Summa Anläggningstillgångar

15 995 449 16 359 393

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar

1 211 901 1 186 998

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

97 615 77 626

*Summa Kortfristiga fordringar***1 309 516 1 264 624**

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 9 260 2 518

*Summa Kassa och bank***260 2 518**

Summa Omsättningstillgångar

1 309 775 1 267 142

Summa Tillgångar

17 305 224 17 626 535

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

4 353 002 4 353 002

*Summa Bundet eget kapital***4 353 002 4 353 002**

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

197 680 498 935

Årets resultat

-233 680 -301 255

*Summa Ansamlad förlust***-36 000 197 680**

Summa Eget kapital

4 317 002 4 550 682

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 10 3 042 037 3 077 309

*Summa Långfristiga skulder***3 042 037 3 077 309**

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 11 9 350 766 9 456 306

Leverantörsskulder

107 808 22 184

Skatteskulder

2 953 4 096

Övriga kortfristiga skulder

Not 12 804 21 617

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 13 483 854 494 341

*Summa Kortfristiga skulder***9 946 185 9 998 544**

Summa Skulder

12 988 222 13 075 853

Summa Eget kapital och skulder

17 305 224 17 626 535

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 268 955 55 008

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 363 944 363 944

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet **363 944 363 944**

Erhållen ränta 32 30

Erlagd ränta -483 109 -290 403

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

149 822 128 579

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -20 037 9 298

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 33 623 42 283

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital **13 586 51 581**

Kassaflöde från den löpande verksamheten

163 408 180 160

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -140 812 -129 220

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-140 812 -129 220**

Årets kassaflöde **22 596 50 940**

Likvida medel vid årets början **1 187 730 1 136 791**

Likvida medel vid årets slut **1 210 326 1 187 730**

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	6 283tkr
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	2 153 532	2 090 796
	Hyror garage och parkeringsplatser	91 968	54 204
	Övriga primära intäkter	5 705	8 252
	Summa Bruttoomsättning	2 251 205	2 153 252
	Hysesbortfall	-18 268	-5 570
	Summa	-18 268	-5 570
	Summa Nettoomsättning	2 232 937	2 147 682
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Elstöd	0	37 140
	Summa Övriga rörelseintäkter	0	37 140

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-158 530	-155 887
	Snö och halk-bekämpning	-50 598	-66 742
	Reparationer	-164 166	-210 260
	Planerat underhåll	-209 625	-347 652
	EI	-98 381	-96 721
	Uppvärmning	-406 401	-409 882
	Vatten	-69 702	-56 306
	Sophämtning	-25 701	-36 051
	Fastighetsförsäkring	-70 153	-70 862
	Kabel-TV och bredband	-38 879	-37 996
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-48 900	-47 670
	Förvaltningsavtalskostnader	-57 064	-59 859
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 398 101	-1 595 888
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	-66 050	-53 614
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-2 430	-1 107
	Administrationskostnader	-8 952	-10 271
	Extern revision	-13 500	-13 425
	Konsultkostnader	-23 750	0
	Medlemsavgifter	-11 500	-11 500
	Föreningsverksamhet	-8 497	-709
	Övriga förvaltningskostnader	-3 625	-22 025
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-138 304	-112 651
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-34 500	-37 646
	Revisionsarvode	-1 400	-1 300
	Övriga arvoden	-17 100	0
	Sociala avgifter	-10 634	-9 935
	Övriga personalkostnader	0	-8 451
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-63 634	-57 332

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	30 997 269	30 997 269
	Ingående anskaffningsvärde mark	780 000	780 000
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	31 777 269	31 777 269
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 603 622	-6 239 679
	Årets avskrivningar	-363 944	-363 944
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-6 967 566	-6 603 622
	<i>Akkumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>		
	Ingående nedskrivningar	-8 814 754	-8 814 754
	Summa Akkumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan	-8 814 754	-8 814 754
	Utgående redovisat värde	15 994 949	16 358 893
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	23 400 000	23 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	8 712 000	8 712 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	32 112 000	32 112 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	20 183 500	20 183 500
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	20 183 500	20 183 500
Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
Not 9	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Kassa	260	2 518
	Summa Kassa och bank	260	2 518

Not 10 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	4,25%	2025-01-02	5 177 350	59 172
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,3%	2025-01-02	4 138 144	46 368
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,78%	2028-01-30	3 077 309	35 272
			12 392 803	140 812
Långfristig del			3 042 037	
Nästa års amortering av långfristig skuld			35 272	
Lån som ska konverteras inom ett år			9 315 494	
Kortfristig del			9 350 766	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			140 812	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			563 248	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,65%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 11 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	4,25%	2025-01-02	5 177 350	59 172
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,3%	2025-01-02	4 138 144	46 368
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,78%	2028-01-30	3 077 309	35 272
			12 392 803	140 812
Nästa års amortering av långfristig skuld			35 272	
Lån som ska konverteras inom ett år			9 315 494	
Kortfristig del			9 350 766	

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

<i>Övriga skulder</i>			
Källskatt och sociala avgifter		804	21 617
<i>Summa Övriga skulder</i>		804	21 617

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	183 061	152 588
	Upplupna räntekostnader	109 218	89 660
	Övriga upplupna kostnader	191 575	252 093
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	483 854	494 341

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 Anna i Nyköping, org.nr. 716424-0587

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Anna i Nyköping för räkenskapsåret 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Anna i Nyköping för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Nyköping

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lena Hedlund
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

MARIE PETERSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-09 kl. 15:41:09



ULRIKA ELMSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 16:02:26



ANN-MARIE STYLANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 08:43:18



GUNNAR OLOF NORDMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 08:09:57



HELENA OLOFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-09 kl. 17:18:08



GÖRAN NORBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 16:29:43



ANDERS ALMQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-09 kl. 16:32:55



LENA HEDLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 13:58:11



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-15 kl. 09:45:46



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

LENA HEDLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 12:02:09



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-15 kl. 09:45:23



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.