



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Diskusen i Nynäshamn

 Sparande 226 kr/kvm	 Investeringsbehov 334 kr/kvm	 Skuldsättning 5 353 kr/kvm
 Räntekänslighet 8 %	 Energikostnad 250 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckel- talen står för på: hsb.se/ bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 779 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
226 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Sparandet är tillfredsställande med hänvisning till styrelsens erfarenhet från tidigare år och med tanke på de investeringar som gjorts under de senaste fem åren.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
334 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Föreningen arbetar med en 50-årig investeringsplan som uppdateras årligen med hjälp av HSB. Enligt investeringsplanen utgör ommålning av fasader den största investeringen för de kommande fem åren.

NYCKELTAL



Skuldsättning
5 353 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Föreningen amorterar 1,2 procent av lånen årligen, då skuldsättningen bedöms vara låg och därmed tillfredsställande anses det ändå finnas handlingsutrymme för nya lån.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
8 %

DEFINITION

1 procentenhets
ränteförändring av de totala
räntebärande skulderna delat
med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om
föreningens ekonomi är känslig
för ränteförändringar. Beskriver
hur höjda räntor kan påverka
årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Räntekänsligheten är normal enligt riktvärdena, men styrelsen arbetar dels med att amortera skulderna, förhandlingar med kreditinstitut och olika bindningstider för att minska räntekänsligheten.

NYCKELTAL



Energikostnad
250 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten +
värme + el per kvm total yta
(boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera
energi- och resurseffektivitet i
föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal
energikostnad är i dagsläget
cirka 200 kr/kvm. Men många
faktorer kan påverka både i
byggnaden och externt, t.ex.
energipriserna.

Styrelsens kommentar

Föreningens energikostnad består till största delen av fjärrvärmekostnad från kommunens fjärrvärmebolag som de senaste två åren årligen justerats uppåt. 2024 års styrelse räknar med en fortsatt ökad värmekostnad som är svår att påverka.

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt
innebär att föreningen inte äger
marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen
kan det finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Föreningen äger marken.

NYCKELTAL



Årsavgift
779 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

2024 års styrelse anser att årsavgifterna och sparande täcker föreningens planerade ommålning av fastigheten och övrigt underhållsbehov. Styrelsen anser trots det att det är nödvändigt med en mindre årlig avgiftshöjning för att kompensera mot inflation, höjning av taxebundna avgifter och fjärrvärme.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Diskusen i Nynäshamn med säte i Nynäshamn org.nr. 769614-4497 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (ähta 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 2000. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nynäshamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Diskusen 1		1987

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige, AIG. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
112	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 842
12	lägenheter (hyresrätt)	988
48	garageplatser	0
6	MC-platser i garage	0
2	mopedplatser i garage	0
70	p-platser	0
1	föreningslokal	1 031
1	övernattningsrum	0
Totalt 252 objekt		11 861



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Melker Skoglund	Ordförande	2016-05-31	
Kurt Andersson	Ledamot	2021-06-01	
Mia Westerberg Björnlund	Ledamot	2020-06-10	
Satu Mäkinen	Ledamot	2024-05-24	
Kaj Varteva	Ledamot	2022-05-25	
Stefan Hjort	Ledamot	2021-06-01	
Victoria Skoglund	Ledamot	2017-05-22	
Graciela Larrama	Ledamot	2018-05-26	2024-05-24
Joaquin Ansoleaga	Ledamot	2018-05-26	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Melker Skoglund, Kurt Andersson och Victoria Skoglund

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kurt Andersson, Melker Skoglund, Kaj Varteva och Joaquin Ansoleaga.

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

Valberedning har varit: Margareta Mattsson (sammankallande), samt Inga Lill Eriksson Orre, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23. På stämman deltog 32 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhålls- och investeringsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov, den uppdateras årligen i samband med fastighetsbesiktningen.

Underhållsplanen sträcker sig över 50 år och används både för planering av tekniskt underhåll samt för ekonomisk planering. Föreningens investeringbehov är 334 kr/ kvm.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-27.

Vinterväghållning

Föreningen har tecknat nytt avtal med TWS mark AB för vinterväghållning.

Slyröjning

Under senare år har vegetationen i ytterområdena växt upp okontrollerat vilket i förlängningen kan skada och sänka värdet på fastigheten. Föreningen har utökat sitt avtal hos HSB om trädgårdsskötsel med 2 veckors slyröjning per år med vid behov trädfällning.

Byte av altan- och balkongdörrar

Många altan- och balkongdörrar har under en längre tid varit i mycket dåligt skick vilket bland annat har medfört

energiförluster. Föreningen har under året påbörjat byte av samtliga altan- och balkongdörrar i området. För arbetet anlitar vi HSB:s projektledare.

Inglasning av balkonger

Föreningen förberedde inglasning av balkonger och förhandlingar med byggnadsnämnden i kommunen påbörjades under våren 2024. Intresserade bostadsrättshavare skulle belastas med kostnaderna för inglasningen. Kostnader för bygglov och projektets genomförande i förhållande till intresse blev dock för höga för att projektet skall bli genomförbart.

Projekt bostadsnära förpackningsinsamling

Ett nytt lagkrav är att fastighetsägare skall tillhandahålla bostadsnära förpackningsinsamling, kravet har varit att detta skulle införas 2023-01-01, idag har lagstiftarna skjutit på kravet till 2027. Föreningen installerade 2023 miljöstation för förpackningar.

Städdagar, medlemsmöten och utbildning

Under året har föreningen anordnat två gemensamma städdagar, en på våren och en på hösten. Medlemmar har även bjudits in till medlemsmöte för information en gång per termin. Föreningens förtroendevalda har deltagit i utbildningar och aktiviteter anordnade av HSB Södertörn.

Gemensamma lokaler

Våra gemensamma lokaler som bastu, övernattningsrum och samlingslokal som kan hyras av våra medlemmar och hyresgäster har under året nyttjats flitigt.

TV och bredband

Styrelsen har på medlemmarnas uppdrag påbörjat en utredning om möjligheten till en större valfrihet till medlemmar vid val av leverantörer (telecombolag) för TV och bredband, idag har Tele2 ensamrätt som TV- och bredbandsleverantör till området. I uppdraget ingår även att utreda möjligheten att uppgradera det lokala nätverket till ett mer stabilt och framtidssäkert system.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- Fasadrenovering
- Vindsisolering
- Takrenovering med byte av takpannor och skadat undertak, hängrännor och stuprör
- Injustering av värmesystem, byte av radiatorventiler och termostater samt montering av stamventiler
- Nyanläggning av lek och samvaroplatser
- Nyanläggning av miljöstation för förpackningsinsamling

Årtal	Åtgärd
2015–2016	På grund av ett mycket dåligt skick på samtliga fasader utfördes en omfattande fasadrenovering.
2018-2019	Komplett takrenovering med byte av samtliga plåtdetaljer, hängrännor, stuprör och taksäkerhet, skadat undertak byttes ut där behov fanns.
2017	Vindsisolering, en komplettering med 10 cm lösrull utfördes på samtliga bostadslängor och föreningshuset, total isolerings tjocklek är idag 25–30 cm.
2020-2023	Renovering av lekpark, grönytor och samvaroytor. Upprustning av gästparkering inklusive införande av elbilsladdare.
2023-2024	Byte av garageportar, är kompletterade med fjärrstyrning. Införande av bostadsnära förpackningsinsamling. Slyröjning 2 veckor/år påbörjas.

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

- På grund av ett ökat antal läckage på varmvattenledningar kommer åtgärdsbehov och eventuella åtgärder på varmvattensystemet att följas upp och åtgärdas
- Byte av altan- och balkongdörrar är en viktig åtgärd eftersom dom är i dåligt skick, dörrbytet planeras vara klart under första kvartalet 2025
- Sly och träd har under senaste åren växt okontrollerat i ytterområdet. Slyröjning sker enligt nytt avtal under 2 veckor/år av 2 personer
- Inoljning av trall och räcken enligt underhållsplan, underhåll av yttre byggnader

- Tvätt och ommålning av fasader enligt underhållsplan

Årtal	Åtgärd
2024-2025	Samtliga altan- och balkongdörrar, byts ut Översyn av ytterområden och nödvändig slyrjning
2024-2027	En del utrustning i våra tvättstugor kommer att vara i behov av utbyte under en nära framtid, maskiner byts ut efterhand de är utslitna, samtidigt utreds behovet om en eventuell modernisering av tvättstugorna
2027-2028	Fasadtvätt/målning av fasader, enligt 10-årsplan

Det ställs allt högre krav från myndigheter inom energi- och miljöområdet. Den 1 januari 2023 kom en lag om obligatorisk sortering av matavfall, vidare blir det krav på bostadsnära förpackningsinsamling och insamling av miljöfarligt avfall. Avisering har kommit från kommun och återvinningsföretag om att avfallsortering vid källan i olikfärgade avfallspåsar för olika typer av avfallsslag skall införas. Sannolikt kommer förändrade krav på elbilar och elbilsladdning att införas, krav på systematiskt elskyddsarbete infördes 2024. Vi vet idag inte hur föreskrifterna i miljöbalken kommer att utvecklas i framtiden. Föreningen följer utvecklingen inom området och förändrar verksamheten efter detta.

Föreningen har investerat i energibesparande åtgärder genom optimering av befintligt värmesystem, isolering av vindar, införande av extern ledbelysning, energisåla tvättutrustning när den byts ut, införande av laddstolpar m.m.

Föreningen har gjort en förstudie om möjligheten om att införa solenergi. Detta är idag inte genomförbart i området på grund av elnätets uppbyggnad och stora ombyggnadskostnader.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 156 och under året har det tillkommit 8 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 161.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	226	233	241	259	264
Skuldsättning, kr/kvm	5 353	4 856	4 487	4 540	4 428
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 891	5 379	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	7	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	250	228	186	180	165
Årsavgifter, kr/kvm	779	740	707	687	673
Årsavgifter/totala intäkter, %	79	78	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	899	860	743	739	731
Nettoomsättning, tkr	9 688	9 264	8 821	8 760	8 659
Resultat efter finansiella poster, tkr	-836	-106	417	1 218	1 036
Soliditet, %	59	61	60	59	59

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 226 kr/m2.

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2025 med 2 %

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	63 422 065	0	436 758	63 858 823
Upplåtelseavgifter, kr	8 318 321	0	718 242	9 036 563
Underhållsfond, kr	9 602 083	0	-929 500	8 672 583
S:a bundet eget kapital, kr	81 342 469	0	225 500	81 567 969
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 776 848	-105 572	929 500	4 600 776
Årets resultat, kr	-105 572	105 572	-835 523	-835 523
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 671 276	0	93 977	3 765 253
S:a eget kapital, kr	85 013 745	0	319 477	85 333 222

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 929 500 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	3 671 276
Årets resultat, kr	-835 523
Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	929 500
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 765 253

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 765 253

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	9 687 644	9 264 029
Övriga rörelseintäkter	Not 3	46 915	53 581
Summa Rörelseintäkter		9 734 559	9 317 610
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 755 164	-5 659 136
Övriga externa kostnader	Not 5	-265 701	-315 176
Personalkostnader	Not 6	-253 479	-259 638
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 351 646	-2 355 407
Summa Rörelsekostnader		-9 625 990	-8 589 357
Rörelseresultat		108 568	728 253
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		93 772	34 243
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 037 864	-868 068
Summa Finansiella poster		-944 092	-833 825
Resultat efter finansiella poster		-835 523	-105 572
Resultat före skatt		-835 523	-105 572
Årets resultat		-835 523	-105 572

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	130 519 296	132 870 943
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	0	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	2 495 500	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		133 014 797	132 870 943
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		133 015 297	132 871 443

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		58 654	56 305
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	8 817 197	5 207 418
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	427 548	389 180
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		9 303 399	5 652 903
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	3 000 000	1 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		3 000 000	1 000 000
Summa Omsättningstillgångar		12 303 399	6 652 903
Summa Tillgångar		145 318 696	139 524 346

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	72 895 386	71 740 386
Fond för yttre underhåll	8 672 583	9 602 083
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	81 567 969	81 342 469

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 600 776	3 776 848
Årets resultat	-835 523	-105 572
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	3 765 253	3 671 276

Summa Eget kapital**85 333 222****85 013 745**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	46 475 000	36 222 500
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		46 475 000	36 222 500

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		11 507 500	16 370 000
Leverantörsskulder		774 322	658 295
Skatteskulder		18 226	26 370
Övriga kortfristiga skulder		17 556	21 418
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 192 870	1 212 018
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		13 510 474	18 288 101

Summa Skulder**59 985 474****54 510 601****Summa Eget kapital och skulder****145 318 696****139 524 346**

KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	108 568	728 253
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 351 646	2 355 407
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 351 646	2 355 407
Erhållen ränta	83 230	34 785
Erlagd ränta	-914 066	-857 291
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	1 629 379	2 261 153
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-29 993	-50 230
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-38 925	-24 328
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-68 918	-74 558
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 560 461	2 186 596
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-2 495 500	-4 849 666
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 495 500	-4 849 666
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	1 155 000	1 540 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	5 390 000	-630 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	6 545 000	910 000
Årets kassaflöde	5 609 961	-1 753 071
Likvida medel vid årets början	5 807 182	7 560 253
Likvida medel vid årets slut	11 417 143	5 807 182



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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattnings

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

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

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

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

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nyckeltalet är nytt från 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år.

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. Nyckeltalet är nytt från 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år.

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	7 667 190	7 236 192
	Hyror bostäder	1 330 630	1 417 125
	Hyror garage och parkeringsplatser	540 100	539 950
	Hyror förbrukningsbaserad	57 285	33 201
	Hyror informationsöverföring	7 975	8 800
	Övriga primära intäkter	121 739	94 525
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	9 724 919	9 329 793
	Avgiftsbortfall	-564	-564
	Hyresbortfall	-36 711	-65 200
	<i>Summa</i>	-37 275	-65 764
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	9 687 644	9 264 029
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	45 835	0
	Övriga sekundära intäkter	1 080	53 581
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	46 915	53 581

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-651 971	-587 341
	Snö och halk-bekämpning	-257 376	-307 252
	Reparationer	-254 880	-341 902
	Planerat underhåll	-929 500	-269 490
	Försäkringsskador	-377 970	-236 617
	El	-273 310	-359 462
	Uppvärmning	-1 500 867	-1 260 449
	Vatten	-935 757	-852 155
	Sophämtning	-300 196	-241 760
	Fastighetsförsäkring	-237 844	-234 214
	Kabel-TV och bredband	-53 431	-53 311
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-234 070	-228 986
	Förvaltningsavtalskostnader	-601 937	-551 901
	Övriga driftkostnader	-146 053	-134 297
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 755 164	-5 659 136
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-41 828	-60 238
	Administrationskostnader	-75 906	-62 678
	Extern revision	-19 000	-14 750
	Konsultkostnader	0	-20 562
	Medlemsavgifter	-70 100	-72 324
	Föreningsverksamhet	-54 442	-83 483
	Övriga förvaltningskostnader	-4 425	-1 140
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-265 701	-315 176
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-193 225	-203 606
	Revisionsarvode	-5 000	-3 000
	Övriga arvoden	-10 000	-6 000
	Sociala avgifter	-38 754	-47 032
	Övriga personalkostnader	-6 500	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-253 479	-259 638

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Återföring av nedskrivningar	0	0
	Avskrivningar på byggnader	-1 950 746	-1 950 746
	Avskrivning på markanläggning	-400 900	-400 245
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	0	-4 416
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 351 646	-2 355 407
Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	111 672 296	110 292 117
	Ingående anskaffningsvärde mark	27 725 997	27 725 997
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	11 268 472	7 576 487
	Årets investeringar	0	5 072 104
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	150 666 765	150 666 705
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-17 795 822	-15 440 416
	Årets avskrivningar	-2 351 647	-2 355 407
	Återförda avskrivningar	0	61
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-20 147 469	-17 795 762
	<i>Utgående redovisat värde</i>	130 519 296	132 870 943
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	115 000 000	115 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 340 000	1 340 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	40 000 000	40 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 855 000	1 855 000
	<i>Summa</i>	158 195 000	158 195 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	67 000 000	67 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	67 000 000	67 000 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	409 083	409 083
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	409 083	409 083
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-409 083	-409 083
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-409 083	-409 083
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	222 438
	Årets investeringar	2 495 500	4 849 666
	Omklassificering till byggnad	0	-5 072 104
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	2 495 500	0
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	8 417 143	4 807 182
	Övriga fordringar	400 054	400 236
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	8 817 197	5 207 418
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	11 625	1 083
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	415 923	388 097
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	427 548	389 180
Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	3 000 000	1 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	3 000 000	1 000 000

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB	0,92%	2025-10-24	5 967 500	150 000
Swedbank Hypotek AB	1,02%	2026-10-23	6 980 000	150 000
Swedbank Hypotek AB	3,92%	2028-11-24	6 680 000	150 000
Swedbank Hypotek AB	1,04%	2025-08-25	5 000 000	0
Swedbank Hypotek AB	2,59%	2026-10-23	9 080 000	0
Swedbank Hypotek AB	1,2%	2027-09-24	9 660 000	80 000
Swedbank Hypotek AB	1,07%	2026-09-25	1 935 000	20 000
Swedbank Hypotek AB	2,76%	2026-09-25	6 680 000	80 000
Swedbank Hypotek AB	2,69%	2027-10-25	6 000 000	60 000
			57 982 500	690 000

Långfristig del	46 475 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	540 000
Lån som ska konverteras inom ett år	10 967 500
Kortfristig del	11 507 500
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	690 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 760 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,00%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	744 246	711 235
Upplupna räntekostnader	179 629	55 831
Övriga upplupna kostnader	268 995	444 952
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 192 870	1 212 018

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Diskusen i Nynäshamn, org.nr. 769614-4497

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Diskusen i Nynäshamn för räkenskapsåret 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Bostadsrättsförening Diskusen i Nynäshamn för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gunnel Baluch
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

MELKER SKOGLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 10:09:12



SATU MÄKINEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 15:29:12



KAJ VARTEVA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 11:25:11



MIA WESTERBERG BJÖRNLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 11:07:56



STEFAN HJORT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 11:36:19



VICTORIA SKOGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 12:54:02



JOAQUIN ANSOLEAGA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 13:21:50



KURT ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 12:10:53



GUNNEL BALUCH

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 11:06:31



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-18 kl. 14:47:52



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

GUNNEL BALUCH

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 11:10:27



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-18 kl. 14:47:45



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.