



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB BRF NYSÄTRA

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

DET HÄR ÄR HSB

HSBs uppdrag är att tillsammans med medlemmarna skapa det goda boendet. Som kooperativ organisation har HSB ständigt fokus på medlemsnytta och medlemsinflytande. Verksamheten, som är en kombination av medlemsverksamhet, förvaltningstjänster och nyproduktion, ska också genomsyras av ansvarstagande, både för våra boende och för samhället i stort. HSBs federativa struktur skapar en gemensam grund som skapar goda förutsättningar för att kunna möta medlemmarnas behov både i dag och i framtiden.

Bostadsrättsföreningarna i HSB är medlemmar i den regionala HSB-föreningen. Där ger det omfattande utbudet av förmåner och tjänster den trygghet som krävs för att de förtroendevalda i bostadsrättsföreningen ska kunna hantera styrelseuppdraget väl. I slutänden handlar det naturligtvis om fastigheten och bostädernas framtida värde och ditt eget boende. Omkring 4 000 bostadsrättsföreningar har valt tryggheten som det innebär att vara brf-medlem i HSB. Bostadsrättsföreningarnas och de enskilda medlemmarnas representanter utgör beslutande organ i den regionala HSB-föreningen.

ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen. När du blir medlem i en bostadsrättsförening får du inte bara rättigheter utan också skyldigheter. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar. Även lagen om ekonomiska föreningar innehåller viktiga regleringar som berör bostadsrättsföreningen.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av bostadsrättsföreningens spelregler. Stadgarna reglerar vem som ska sköta vad i bostadsrätten. De reglerar även vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämma etc.

ÅRSREDOVISNINGEN

ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Nysätra i Södertälje med säte i Södertälje org.nr. 715600-0726 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-12-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Södertälje kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Noshörningen 3	1959-08-05	1961
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam Ömsesidig Sakförsäkring. 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
188	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 528
60	garageplatser (hyresrätt)	797
107	parkeringsplatser	0
4	förråd (hyresrätt)	0
Totalt 359 objekt		11 325

Föreningens lägenheter fördelas på: 38 st 1 rok, 101 st 2 rok, 49 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Håkan Lindbom	Ordförande	2021-08-24	2024-06-13
Ia Hilgendorf Stenvall	Ordförande	2024-06-13	
Ia Hilgendorf Stenvall	Ledamot	2021-08-24	
Anna-Lena Macklin	Ledamot	2024-06-13	
Björn Carlberg	Ledamot	2014-05-14	2025-01-22
Mikael Gustafsson	Ledamot	2019-06-29	
Peter Brander	Ledamot	2020-06-23	
Igor Videla Castillo	Ledamot utsedd av HSB Södertälje	2023-06-14	
Tomas Karlsson	Ledamot	2021-08-24	
Adam Blomberg	Ledamot	2024-06-13	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Peter Brander och Adam Blomberg.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anna-Lena Macklin, Mikael Gustafsson, Peter Brander och Ia Hilgendorf Stenvall.

Revisorer har varit Anne-Li Jönsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit Kerstin Landström Halsius (sammankallande) och Sussie Engdahl, valda vid föreningsstämman. Sussie Engdahl avgick 2025-01-13.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar.

En extra föreningsstämma hölls 2024-11-19 för att fatta det andra beslutet avseende föreningens nya normalstadgar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 4% från och med 2024-01-01 och med ytterligare 4% från och med 2025-01-01. Skälen är ökade kostnader för drift, underhåll och ränta.

Vid omsättning av ett lån under året har en extra amortering om 2 Mkr gjorts. Kvarvarande överlikviditet har för närvarande placerats hos HSB Södertälje till en ränta om 2,25%.

I april 2025 omsattes två lån. Det ena lånet om 6 Mkr har bundits i 3 år till räntan 2,74%. Det andra lånet om 8,1 Mkr har bundits i 4 år till räntan 2,94%.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens framtida underhållsbehov. Planen är utgångspunkt för styrelsens detaljplanering av underhållsåtgärder och ekonomi de kommande åren. Planen kompletteras med besiktningar tillsammans med externa leverantörer eller i egen regi.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond samt ianspråktagit medel ur fonden för underhåll som utförts under 2024.

De senaste 3 åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Byte av plåtdetaljer på fönster såsom bleck och foder. Byte av beklädnad av husknutar i plåt.
2024	Målning av samtliga garagedörrar. Montering av sparkplåtar på dörrar där sådana saknats.
2024	Grönytor och växlighet har åtgärdats vid utfarten från fastigheten.
2024	Anmärkningar från den obligatoriska ventilationskontrollen har åtgärdats. Kanaler och ventiler har rengjorts och godkända don och fläktkåpor har monterats.
2023	Obligatorisk ventilationskontroll. Anmärkningar åtgärdas 2024.
2023	Inspektion av 3 av 3 skyddsrum av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB).
2023	Byte av 2 av 2 hissar.
2022	Installation av 12 laddstolpar för elbilar.
2022	Installation av digitalt passersystem till samtliga entréportar och cykelrum.
2022	Installation av digitala bokningstavlor till samtliga tvättstugor.

Föreningen utför och planerar följande större åtgärder under de närmaste 2 åren:

Årtal	Åtgärd
2025-2026	Ny avfallshantering.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 21 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 218 och under året har det tillkommit 22 och avgått 21 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 219.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	304	271	327	330	311
Skuldsättning, kr/kvm	3 319	3 554	3 612	3 928	4 249
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 570	3 823	3 886	4 226	4 571
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	6
Energikostnad, kr/kvm	202	192	168	178	181
Årsavgifter, kr/kvm	917	869	853	848	827
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	94	94	91	95
Totala intäkter, kr/kvm	897	862	843	868	807
Nettoomsättning, tkr	10 096	9 626	9 450	9 374	9 145
Resultat efter finansiella poster, tkr	617	798	1 906	2 102	1 693
Soliditet, %	41	39	38	35	31

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Jämförelsetalen har räknats om till de krav och regler som gäller för räkenskapsåret 2024. I totalyta ingår bostadsrättsyta och garageyta.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid	Disposition av	Förändring	Belopp vid
	årets ingång	föregående års	under året*	årets utgång
Bundet eget kapital		resultat enligt		
		stämmans beslut		
Inbetalade insatser, kr	849 130	0	0	849 130
Underhållsfond, kr	4 843 716	-118 330	-763 892	3 961 494
S:a bundet eget kapital, kr	5 692 846	-118 330	-763 892	4 810 624
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	20 945 896	916 291	763 892	22 626 079
Årets resultat, kr	797 961	-797 961	617 266	617 266
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	21 743 857	118 330	1 381 158	23 243 345
S:a eget kapital, kr	27 436 703	0	617 266	28 053 969

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 856 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 738 222 kr. Årets förändring inkluderar även 2023 års beslutad reservation till och ianspråktagande av underhållsfonden.

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	21 862 187
Årets resultat, kr	617 266
Reservation till underhållsfond, kr	-380 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 143 892
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	23 243 345

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	23 243 345
------------------------------------	-------------------

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	10 095 974	9 626 248
Övriga rörelseintäkter	Not 3	61 547	140 804
Summa Rörelseintäkter		10 157 521	9 767 052
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 359 228	-5 814 509
Övriga externa kostnader	Not 5	-211 210	-190 272
Personalkostnader	Not 6	-372 368	-351 991
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 692 077	-1 638 910
Övriga rörelsekostnader		0	-36 198
Summa Rörelsekostnader		-8 634 883	-8 031 879
Rörelseresultat		1 522 638	1 735 172
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		84 553	12 552
Räntekostnader och liknande resultatposter		-989 925	-949 763
Summa Finansiella poster		-905 372	-937 211
Resultat efter finansiella poster		617 266	797 961
Resultat före skatt		617 266	797 961
Årets resultat		617 266	797 961



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 7	61 712 67262 320 645
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		61 712 67262 320 645
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500500
Summa Anläggningstillgångar		61 713 17262 321 145

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		20 49329 547
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	3 761 3564 796 914
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	664 378565 280
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		4 446 2285 391 741
<i>Kortfristiga placeringar</i>		
Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	2 000 0002 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		2 000 0002 000 000
Summa Omsättningstillgångar		6 446 2287 391 741
Summa Tillgångar		68 159 40069 712 886

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	849 130	849 130
Fond för yttre underhåll	3 961 494	4 843 716
Summa Bundet eget kapital	4 810 624	5 692 846

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	22 626 079	20 945 896
Årets resultat	617 266	797 961
Summa Fritt eget kapital	23 243 345	21 743 857

Summa Eget kapital	28 053 969	27 436 703
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	22 940 000	17 410 000
Summa Långfristiga skulder		22 940 000	17 410 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		14 650 000	22 840 000
Leverantörsskulder		997 938	595 263
Skatteskulder		28 671	39 882
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	18 285	14 612
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	1 470 537	1 376 426
Summa Kortfristiga skulder		17 165 431	24 866 183

Summa Skulder		40 105 431	42 276 183
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		68 159 400	69 712 886
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 522 638	1 735 172
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 692 077	1 638 910
Övriga justeringar	0	36 198
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 692 077	1 675 108
Erhållen ränta	84 553	12 552
Erlagd ränta	-979 725	-893 391
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 319 543	2 529 442
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-55 121	23 695
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	479 048	274 995
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	423 927	298 690
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 743 469	2 828 131
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 084 104	-2 026 250
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 084 104	-2 026 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 660 000	-660 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 660 000	-660 000
Årets kassaflöde	-1 000 635	141 881
Likvida medel vid årets början	6 744 212	6 602 331
Likvida medel vid årets slut	5 743 577	6 744 212



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 10-120 år

Avskrivningstid på markanläggningar 10 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 0 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	9 219 204	8 809 354
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad, vatten	429 853	339 721
	Hyror garage och parkeringsplatser	353 120	355 648
	Avgift för elbilsladdning	8 203	21 070
	Parkeringsavgifter	33 793	26 071
	Hyror övrigt	1 536	1 536
	Övriga intäkter	51 283	78 382
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	10 096 992	9 631 782
	Avgiftsbortfall	0	-3 034
	Hyresbortfall	-1 018	-2 500
	<i>Summa</i>	-1 018	-5 534
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	10 095 974	9 626 248
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	47 600
	Övriga intäkter	61 547	93 204
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	61 547	140 804
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och lokavård	-727 922	-772 079
	Snö- och halkbekämpning	-169 821	-131 513
	Reparationer	-220 294	-390 605
	Planerat underhåll	-1 143 892	-594 330
	Försäkringsskador	-6 056	-16 169
	El	-324 185	-388 919
	Uppvärmning	-1 558 085	-1 433 063
	Vatten	-404 865	-346 769
	Sophämtning	-249 310	-363 814
	Fastighetsförsäkring	-290 591	-264 174
	Bredband, TV	-440 837	-432 908
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-332 950	-325 335
	Förvaltningsavtalskostnader	-350 839	-336 908
	Övriga driftkostnader	-139 581	-17 924
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 359 228	-5 814 509

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Internhyra	-4 599	-17 596
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 352	-4 478
	Administrationskostnader	-75 450	-66 255
	Extern revision	-28 000	-18 075
	Konsultkostnader	-26 078	-16 891
	Medlemsavgifter	-61 400	-61 400
	Föreningsverksamhet	-6 562	-4 254
	Övriga förvaltningskostnader	-7 770	-1 323
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-211 210	-190 272
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-84 100	-91 000
	Revisionsarvode	-4 000	-4 000
	Övriga arvoden	-237 050	-210 325
	Sociala avgifter	-47 218	-46 666
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-372 368	-351 991

Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	84 074 408	82 157 090
	Ingående anskaffningsvärde mark	529 994	529 994
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	107 694	107 694
	Årets investeringar	1 084 104	2 026 250
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-108 932
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	85 796 200	84 712 096
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-22 391 451	-20 825 274
	Årets avskrivningar	-1 692 077	-1 638 910
	Återförda avskrivningar	0	72 733
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-24 083 528	-22 391 451
	Utgående redovisat värde	61 712 672	62 320 645
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	91 000 000	91 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 026 000	1 026 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	31 000 000	31 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 625 000	1 625 000
	Summa	124 651 000	124 651 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	49 725 080	49 725 080
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	49 725 080	49 725 080
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 743 577	4 744 212
	Skattekonto	17 779	52 702
	Summa Övriga fordringar	3 761 356	4 796 914
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	357 433	290 591
	Upplupna intäkter, IMD Vatten	68 807	90 733
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	238 138	183 956
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	664 378	565 280

Not 10	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	2 000 000	2 000 000
Summa Övriga kortfristiga placeringar	2 000 000	2 000 000

Not 11	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	4,32%	2026-10-21	9 560 000	220 000
Nordea Hypotek	3,54%	2025-04-22	6 100 000	200 000
Nordea Hypotek	2,77%	2027-10-20	13 740 000	140 000
Nordea Hypotek	1,0%	2025-04-16	8 190 000	100 000
			37 590 000	660 000

Långfristig del	22 940 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	360 000
Lån som ska konverteras inom ett år	14 290 000
Kortfristig del	14 650 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	660 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 640 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,90%
Finns swap-avtal	Nej

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

Övriga skulder

Momsskuld	8 721	0
Källskatt	8 042	7 982
Inre fond	1 522	1 522
Övriga kortfristiga skulder	0	5 108
Summa Övriga skulder	18 285	14 612

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	842 591	837 206
Upplupna räntekostnader	215 733	205 533
Övriga upplupna kostnader	412 213	333 687
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 470 537	1 376 426

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Nysätra i Södertälje, org.nr. 715600-0726

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Nysätra i Södertälje 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.

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Nysätra i Södertälje 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

Joakim Mattsson
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anne-Li Jönsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

IA HILGENDORF STENVALL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 18:12:49



IGOR VIDELA CASTILLO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 08:18:26



ADAM BLOMBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 20:10:31



PETER BRANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 17:30:26



TOMAS KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 20:23:26



ANNA-LENA MACKLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 20:24:07



MIKAEL GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 09:14:42



ANNE-LI JÖNSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-11 kl. 08:39:29



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-11 kl. 12:02:44



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ANNE-LI JÖNSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-11 kl. 08:41:54



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-11 kl. 12:02:16



HSB – där möjligheterna bor



HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje grundades 1933 med HSB brf Eken, och har sedan dess byggt och förvaltat bostäder i Södertälje, Salem och Nykvarn. Vi är idag runt 8 700 medlemmar, 500 förtroendevalda och 55 bostadsrättsföreningar. Vårt tjänsteutbud innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom fastighetsförvaltning. Vi erbjuder också hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner.

HSB är Sveriges största medlemsägda bostadskooperation och all ekonomisk vinst går tillbaka till verksamheten. Till medlemskapets fördelar hör till exempel utbildningar för förtroendevalda, en HSB-ledamot i bostadsrättsföreningens styrelse och kostnadsfri juridisk rådgivning i boendefrågor.



HSB – där möjligheterna bor

HSB SÖDERTÄLJE

Box 19187, 152 28 Södertälje
Telefon 010-442 56 50, e-post info.sodertalje@hsb.se
www.hsb.se/sodertalje