



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf City i Nynäshamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf City i Nynäshamn med säte i Nynäshamn org.nr. 712400-0196 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nynäshamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Apotekaren 1	1958-05-19	1962

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
26	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 881
5	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	722
4	lokaler (hyresrätt)	284
18	p-platser	0
Totalt 53 objekt		2 887

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 5 st 2 rok, 11 st 3 rok, 6 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Joel Svedérus	Ordförande	2022-06-06
Börje Johansson	Ledamot	2018-06-05
Kristina Ericsson	Ledamot	2023-10-02
Annika Ulrika Strömkvist	Ledamot	2017-07-13
Ann Hentschel	Ledamot	2016-04-21
Karim Touray	Ledamot	2022-06-06

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Karim Ekstedt Touray, Kristina Ericsson och Börje Johansson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Annika Ulrika Strömkvist, Joel Svedérus och Karim Touray.

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

Valberedning har varit: Thomas Henriksson och Annette Plarso, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-05 På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +20%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Underhållsplanen sträcker sig till 50 år framåt och uppdateras årligen i samband med fastighetsbesiktningen.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-02-21.

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

Aktiviteter

Föreningen har haft städdag vår och höst samt en årsstämma.

Föreningen ordnade även en kräftskiva som var mycket uppskattat.

Förvaltningstjänster

Ekonomisk förvaltning utförs av HSB Södertörn.

Föreningen har köpt in extern fastighetsskötsel och drift som utförs av HSB Södertörn.

Trädgårdsskötsel utförs av Lovisas trädgårdshjälp som föreningen har haft under några år.

Nyckelhantering sköts av Södertörns lås.

Städning av trapphus utförs av Nynäs Ståd och allservice.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2016	Föreningen har rustat upp styrelserummet med nytt golv, tapetsering samt köpt ett nytt kylskåp.
2017	Tilläggsisolering av vinden har gjorts av ett företag som heter Cremab. Underhåll av värmesystem har utförts med komplettering med vattenbehandlingsutrusning för att förlänga radiatorernas livslängd.
2019	Föreningen gjorde en besiktning av fasad och garage som medförde reparationer på fasad runt fönster utmed Fredsgatan och fasad utanför Handelsbanken. Ny garageport har installerats. Inköp och installation av expansionskärl och cirkulationspump. Belysning i trapphus och miljöhus är utbytt till ledbelysning med nödbelysning. Filmning av föreningens avloppsstammar i källarplanet är gjort.
2020	Stor upprustning av innergård med nytt hus, lekstuga, altaner med olika sittgrupper samt fina växter. Ny ventilation i 3 av föreningens lokaler som hyrs ut till butiker. Dessa lokaler har efter installation fått en godkänd OVK. Dessa lokaler har även fått luftvärmepumpar installerade då värmen i lokalerna inte höll måttet.
2021	Under året har föreningen renoverat fläktar på vindarna. Målat nya linjer parkeringsplatser. Entreportar har renoverats och lackats. Ny belysning till garageinfart och lastkaj har installerats för att öka trygghet. Väggen runt garageport har målats och dörren är renoverad med ny stängare. Köpt en ny julgran och högtryckstvätt. Lägenhetstillsyner är gjorda i slutet på året och har åtgärdat det som är föreningen ansvar
2022	Genomgång av samtliga fönster och balkongdörrar är utfört samt rengjort och bytt filter i tilluftsventilerna. Ny entrédörr är utbytt i lokalen utmed Fredsgatan.
2023	1 tvättmaskin och 3 radiatorer är utbytta
2023	Komplett installation av ny porttelefon från centralgatan
2024	Nya takfotsplåtar, hänggrännor och stuprör
2024	Samtliga lägenheter har det utförts en OVK besiktning och efterföljande åtgärder är utförda.
2024	Nya köksstammar i en av lokalerna för att få bättre avrinning från plan 3

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

Årtal	Åtgärd
2025	Liggande stammar källare sedan utredning om stående stammar.
2026	Målning asfalt m.m.
2027	Puts på fasader m.m.
2028	Smått underhåll

Föreningen har handlat upp relining på stammar i källare som etapp 1. Utredning kommer att ske efter etapp 1 är klar om en tidsplan för etapp 2 med relining av stående stammar.

Genom detta så skjuter föreningen upp traditionellt stambyte med 25-30 år.

Föreningen har flera större underhållsåtgärder inom närmsta 5 åren som styrelsen arbetar aktivt med för att se vilka åtgärder som kan skjutas fram efter 5 år för att få en mer jämnt med underhållsåtgärderna.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 36 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 37.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	258	183	179	174	224
Skuldsättning, kr/kvm	2 009	2 013	2 009	2 009	970
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 228	2 228	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	258	244	233	222	184
Årsavgifter, kr/kvm	800	666	492	478	478
Årsavgifter/totala intäkter, %	79	74	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	845	807	746	715	691
Nettoomsättning, tkr	2 628	2 297	2 153	2 065	1 994
Resultat efter finansiella poster, tkr	447	80	-327	13	80
Soliditet, %	60	60	59	60	60

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	325 779	0	0	325 779
Upplåtelseavgifter, kr	4 076 846	0	0	4 076 846
Underhållsfond, kr	1 782 962	0	234 735	2 017 697
S:a bundet eget kapital, kr	6 185 587	0	234 735	6 420 322
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 955 024	79 718	-234 735	2 800 007
Årets resultat, kr	79 718	-79 718	446 934	446 934
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 034 742	0	212 199	3 246 941
S:a eget kapital, kr	9 220 329	0	446 934	9 667 263

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 268 000 kr samt ianspråktagande skett med 33 265 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	3 034 742
Årets resultat, kr	446 934
Reservation till underhållsfond, kr	-268 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	33 265
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 246 941

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 246 941

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

RESULTATRÄKNING

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

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 627 565	2 297 231
Övriga rörelseintäkter	Not 3	20 150	33 744
Summa Rörelseintäkter		2 647 715	2 330 975
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 487 271	-1 577 998
Övriga externa kostnader	Not 5	-111 622	-132 818
Personalkostnader	Not 6	-108 882	-104 642
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-328 479	-321 812
Summa Rörelsekostnader		-2 036 254	-2 137 269
Rörelseresultat		611 461	193 705
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26 592	14 611
Räntekostnader och liknande resultatposter		-191 119	-128 598
Summa Finansiella poster		-164 527	-113 987
Resultat efter finansiella poster		446 934	79 718
Resultat före skatt		446 934	79 718
Årets resultat		446 934	79 718



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	11 040 413	10 984 288
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	0	5 614
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	130 750	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		11 171 163	10 989 902

Finansiella anläggningstillgångar

BR lokal och andel HSB	Not 11	1 700 500	1 700 500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		1 700 500	1 700 500

Summa Anläggningstillgångar

12 871 663 12 690 402

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 182 453	1 831 729
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	72 477	68 736
Summa Kortfristiga fordringar		2 254 930	1 900 465

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		907 721	500 000
Summa Kortfristiga placeringar		907 721	500 000

Kassa och bank

Kassa och bank		10 648	410 948
Summa Kassa och bank		10 648	410 948

Summa Omsättningstillgångar

3 173 298 2 811 413

Summa Tillgångar

16 044 961 15 501 815



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	4 402 625	4 402 625
Fond för yttre underhåll	2 017 697	1 782 962
Summa Bundet eget kapital	6 420 322	6 185 587

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 800 007	2 955 024
Årets resultat	446 934	79 718
Summa Fritt eget kapital	3 246 941	3 034 742

Summa Eget kapital	9 667 264	9 220 329
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	2 400 000	2 400 000
Summa Långfristiga skulder		2 400 000	2 400 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		3 400 000	3 400 000
Leverantörsskulder		157 557	151 907
Skatteskulder		14 026	31 941
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	25 232	25 232
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	380 882	272 406
Summa Kortfristiga skulder		3 977 697	3 881 486

Summa Skulder		6 377 697	6 281 486
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		16 044 961	15 501 815
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	611 461	193 705
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	328 479	321 812
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	328 479	321 812
Erhållen ränta	26 418	14 570
Erlagd ränta	-184 154	-125 266
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	782 204	404 821
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	6 193	-19 508
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	89 246	-142 235
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	95 439	-161 743
Kassaflöde från den löpande verksamheten	877 644	243 078
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-509 739	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-509 739	0
Årets kassaflöde	367 904	243 078
Likvida medel vid årets början	2 696 348	2 453 270
Likvida medel vid årets slut	3 064 252	2 696 348



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	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 243 896	1 036 572
	Årsavgifter lokaler	835 124	695 936
	Hyror lokaler	940 052	879 668
	Hyror garage och parkeringsplatser	74 520	52 920
	Hyror övrigt	24 848	24 848
	Övriga primära intäkter	18 116	20 628
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 136 556	2 710 572
	Avgiftsbortfall	-407 468	-339 560
	Hyresbortfall	-101 523	-73 781
	<i>Summa</i>	-508 991	-413 341
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 627 565	2 297 231
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	20 150	33 744
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	20 150	33 744

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-141 881	-124 786
	Reparationer	-46 510	-58 304
	Planerat underhåll	-33 265	-124 681
	Försäkringsskador	-9 874	-128 404
	El	-81 627	-79 108
	Uppvärmning	-558 397	-472 020
	Vatten	-166 602	-153 259
	Sophämtning	-74 993	-67 766
	Fastighetsförsäkring	-65 419	-58 663
	Kabel-TV och bredband	-50 999	-50 901
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-126 380	-125 314
	Förvaltningsavtalskostnader	-131 325	-132 584
	Övriga driftkostnader	0	-2 206
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 487 271	-1 577 998
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	-35 866	-28 580
	Administrationskostnader	-12 403	-36 431
	Extern revision	-16 000	-13 000
	Medlemsavgifter	-34 388	-33 644
	Föreningsverksamhet	-12 666	-14 922
	Övriga förvaltningskostnader	-300	-6 240
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-111 622	-132 818
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-83 985	-60 184
	Revisionsarvode	-2 600	-2 600
	Övriga arvoden	-1 000	-14 000
	Löner och övriga ersättningar	-2 509	-5 555
	Sociala avgifter	-18 788	-18 868
	Övriga personalkostnader	0	-3 435
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-108 882	-104 642

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	---	--------------------------	--------------------------

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-269 567	-268 514
Avskrivning på markanläggning	-53 298	-53 298
Avskrivningar på maskiner och inventarier	-5 614	0
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-328 479	-321 812

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	16 985 059	16 985 059
Ingående anskaffningsvärde mark	100 400	100 400
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 065 953	1 065 953
Årets investeringar	378 989	0
<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	18 530 401	18 151 412

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-7 167 124	-6 845 312
Årets avskrivningar	-322 865	-321 812
<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-7 489 988	-7 167 124
<i>Utgående redovisat värde</i>	11 040 413	10 984 288

Taxeringsvärde

	2024-12-31	2023-12-31
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	18 400 000	18 400 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 000 000	6 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	8 400 000	8 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 400 000	2 400 000
<i>Summa</i>	35 200 000	35 200 000

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	5 800 000	5 800 000
Varav i eget förvar	0	0
<i>Ställda säkerheter</i>	5 800 000	5 800 000

Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	75 890	75 890
	Årets investeringar	0	0
	Årets försäljning/utrangering	0	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	75 890	75 890
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-70 276	-70 276
	Avser avskrivning dator 2023 och 2024	-5 614	0
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	0	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-75 890	-70 276
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	5 614
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	0
	Årets investeringar	509 739	0
	Omklassificering till byggnad	-378 989	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	130 750	0
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	BR lokal	1 700 000	1 700 000
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	1 700 500	1 700 500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 145 884	1 785 400
	Övriga fordringar	36 569	46 329
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 182 453	1 831 729
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	257	83
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	72 220	68 653
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	72 477	68 736

Not 14 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>
Stadshypotek AB	4,23%	2025-04-30	3 000 000	0
Stadshypotek AB	4,23%	2025-04-30	400 000	0
Stadshypotek AB	4,04%	2027-09-01	1 700 000	0
Stadshypotek AB	1,09%	2026-04-30	700 000	0
			5 800 000	0

Långfristig del	2 400 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	3 400 000
Kortfristig del	3 400 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,80%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31***Övriga skulder*

Inre fond	25 232	25 232
<i>Summa Övriga skulder</i>	25 232	25 232

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	251 318	163 208
Upplupna räntekostnader	16 644	9 679
Övriga upplupna kostnader	112 920	99 519
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	380 882	272 406

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 City i Nynäshamn, org.nr. 712400-0196

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening City 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.

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 Bostadsrättsförening City 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

Kenneth Grahm
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

JOEL SVEDÉRUS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 11:03:41



KRISTINA ERICSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 11:21:05



KARIM TOURAY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 07:44:06



ANNIKA ULRIKA STRÖMKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 19:43:12



BÖRJE JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 11:03:38



ANN HENTSCHEL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 20:22:48



KENNETH GRAHN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 21:58:27



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 07:36:53



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

KENNETH GRAHN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 22:00:02



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 07:36:44



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.