



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Parken i Nybro

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Parken i Nybro med säte i Kalmar org.nr. 732400-0707 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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 2024-08-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nybro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Apollo 12		1959
Parken 12		1959

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Kalmar län. 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
6	förråd	144
2	lokaler (hyresrätt)	172
39	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 294
Totalt 47 objekt		2 610

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 19 st 2 rok, 10 st 3 rok, 2 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Carl Joel Määttä	Ordförande	2021-06-11	
Gun Ahlgren	Ledamot	2024-06-14	
Ann-Christine Quist Karlsson	Ledamot	2017-05-11	
Eduard Dvuzilov	Ledamot	2024-06-14	
Karolina Virstedt	Ledamot	2022-06-09	2024-06-14
Christian Kouznetsov Einarsson	Ledamot	2021-06-11	
Louice Häll	Ledamot	2022-06-09	2024-06-14
Lena Bohman	Suppleant	2024-06-14	
Reine Karlsson	Suppleant	2024-06-14	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Christian Kouznetsov Einarsson och Carl Joel Määttä.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gun Ahlgren, Eduard Dvuzilov, Karolina Virstedt, Carl Joel Määttä, Christian Kouznetsov Einarsson och Louice Häll.

Revisorer har varit: Lennart Storm vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Nikita Malygin(valberednings ordförande) och Karolina Virstedt, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-13. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +8% 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.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-05.

Underhåll som ligger planerat kan komma att flyttas fram.

Styrelsen har en energiplan (från 2023) för att minska fastighetens energiförbrukning, klimatavtryck, energikostnader och förslag till att skapa egenproducerad el.

Vi har under året haft två medlemsträffar. Det beslutades på extrastämman den 4 mars att införa IMD-EI i föreningen, första beslutet om att anta nya stadgar, "HSB normalstadgar 2023". Andra beslutet för att anta de nya stadgarna antogs enhälligt på ordinarie föreningsstämma.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2001	Stambyte
2002-2003	Badrumsrenovering
2006	Underhåll av fönster/fönsterdörrar utvändigt
2010	Takomläggning
2011	Renovering av portaler
2013	Målning tvättstuga, torkrum och gångar i källare i båda husen. Byte till ledbelysning i gemensamma utrymmen
2015	PCB kontroll. Installation av tilluftsventiler i bostäder Injustering av värme, byte av ventiler och termostater
2016	Radonmätning. Skyddsrumsbesiktning
2017	Nya lägenhetsdörrar. Målning av trapphusen Postboxar
2018	Balkongrenovering. Energideklaration
2019	Ny avfuktare samt målning i torkrum. Digital tavla för bokning av tvättstuga
2020	Nytt torkskåp i tvättstuga
2021	OVK - Obligatorisk ventilationskontroll. Nytt låssystem och cylinderbyte (tre nycklar per bostad)
2022	Cylinderbyte för de mindre uthyrda förråden. Ny värme- och energistyrning med mätare i bostäderna. Nytt aggregat och tilluftsventilation i hyreslokal. Ladduttag för el- och hybridbilar. Stamspolning i bostäder och huvudstammar. Nya källardörrar med brytskydd.
2023	Målning i gemensamma utrymmen källartoaletter. Ny uteplats (pergola) Mellangatan 5. Byte av cirkulationspump för värme.
2024	IMD-EI. Renovering av miljörum (friköpt byggnad) och fler sorteringskärl. Golvbyten i hyreslokal.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Fönsterbyte och balkongdörrar. Takspolning. Solenergi. Renovering av inbyggnadstoaletter
2026	Ommålning gemensamma utrymmen. Byte av tvätt & tork-utrustning i tvättstuga
2027	Obligatorisk ventilationskontroll. Förbättringsmålning av gemensamma utrymmen
2028	Energideklaration
2029	Stamspolning i bostäder och huvudstammar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 46 och under året har det tillkommit 5 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 45.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	156	186	147	151	184
Skuldsättning, kr/kvm	1 138	1 215	1 272	1 320	1 357
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 223	1 306	0	0	0
Räntekänslighet, %	1	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	249	223	230	218	202
Årsavgifter, kr/kvm	853	787	749	728	728
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	89	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	847	824	781	760	756
Nettoomsättning, tkr	2 089	2 030	1 925	1 875	1 864
Resultat efter finansiella poster, tkr	132	150	-138	196	241
Soliditet, %	49	46	44	44	43

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

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). El ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Värme, vatten och TV/Bredband ingår i årsavgiften.

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 årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	80 870	0	0	80 870
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	18 030	0	0	18 030
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 505 695	0	91 054	1 596 750
S:a bundet eget kapital, kr	1 604 595	0	91 054	1 695 650
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 205 781	150 077	-91 054	1 264 803
Årets resultat, kr	150 077	-150 077	131 677	131 677
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 355 858	0	40 623	1 396 480
S:a eget kapital, kr	2 960 453	0	131 677	3 092 130

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 173 000 kr samt ianspråktagande skett med 81 946 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	1 355 857
Årets resultat, kr	131 677
Reservation till underhållsfond, kr	-173 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	81 946
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 396 480

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 396 480

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 088 894	2 016 922
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	13 264
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 088 894	2 030 186
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 219 051	-1 135 310
Underhåll enligt plan	Not 5	-81 946	-134 708
Övriga externa kostnader	Not 6	-248 316	-242 707
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-131 199	-134 841
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-172 099	-174 838
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 852 610	-1 822 404
RÖRELSERESULTAT		236 284	207 782
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		19 091	2 603
Räntekostnader och liknande resultatposter		-123 518	-60 128
Övriga finansiella poster	Not 9	-180	-180
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-104 606	-57 705
ÅRETS RESULTAT		131 677	150 077



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	5 306 024	5 278 899
Inventarier och installationer	Not 11	5 198	10 397
Summa materiella anläggningstillgångar		5 311 222	5 289 296
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		5 311 722	5 289 796
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		4 153	1 190
Avräkningskonto HSB		400 322	525 368
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	23 398	1 350
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	95 437	89 461
Summa kortfristiga fordringar		523 310	617 369
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	515 976	0
Summa kortfristiga placeringar		515 976	0
Kassa och bank			
Bank	Not 16	3 450	500 000
Summa kassa och bank		3 450	500 000
Summa omsättningstillgångar		1 042 736	1 117 369
SUMMA TILLGÅNGAR		6 354 458	6 407 165



BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	80 870	80 870
Upplåtelseavgifter	18 030	18 030
Fond för yttre underhåll	1 596 750	1 505 695
<i>Summa bundet eget kapital</i>	1 695 650	1 604 595
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 264 803	1 205 781
Årets resultat	131 677	150 077
<i>Summa fritt eget kapital</i>	1 396 480	1 355 857
Summa eget kapital	3 092 130	2 960 452
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 0	0
Övriga långfristiga skulder	Not 0	0
<i>Summa långfristiga skulder</i>	0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 2 806 000	2 996 000
Medlemmarnas inre fond	Not 18 0	13
Leverantörsskulder	100 771	196 355
Aktuell skatteskuld	Not 19 -28	5 406
Övriga kortfristiga skulder	Not 20 13 652	694
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21 341 933	248 244
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	3 262 328	3 446 713
Summa skulder	3 262 328	3 446 713
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 354 458	6 407 165

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	236 284	207 782
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	172 099	174 838
	<u>408 383</u>	<u>382 620</u>
Erhållen ränta	19 604	356
Erlagd ränta	-116 723	-60 353
Övriga poster	-180	-180
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>311 084</u>	<u>322 443</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-31 500	20 991
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-1 180	-36 671
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>278 404</u>	<u>306 764</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-194 025	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-194 025</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-190 000	-140 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-190 000</u>	<u>-140 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	<u>-105 621</u>	<u>166 764</u>
Likvida medel vid årets början	1 025 368	858 604
Likvida medel vid årets slut	<u>919 747</u>	<u>1 025 368</u>
	<u>-105 621</u>	<u>166 764</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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).

Avskrivningsperioder

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 maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

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.

Beskattnings

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

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

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 859 376	1 805 136
Årsavgift TV/bredband	98 280	93 600
Hysesintäkt lokaler	82 620	70 101
Hysesintäkt övrigt	26 516	25 996
Konsumtionsavgift el	6 528	6 857
Intäkt andrahandsupplåtelse	4 302	8 972
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	7 738	6 260
Övriga primära intäkter och ersättningar	3 534	0
	2 088 894	2 016 922
I Årsavgift ingår värme, vatten , Tv och bredband.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag	0	13 264
	0	13 264
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-49 390	-36 226
El	-66 873	-65 420
Uppvärmning	-329 491	-323 914
Vatten	-218 273	-161 081
Renhållning	-76 190	-84 405
TV, bredband, iptelefoni	-94 932	-96 731
Obligatoriska besiktningar	0	-3 710
Serviceavtal	-38 684	-35 950
Förvaltningskostnader	-252 199	-239 154
Försäkringar	-25 249	-25 987
Fastighetsskatt	-55 051	-55 051
Övriga driftskostnader	-12 717	-7 682
	-1 219 051	-1 135 310
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll bostäder	0	-10 625
Underhåll lokaler	-36 288	0
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-39 471	0
Underhåll huskropp utvändigt	-6 188	-9 083
Underhåll övrigt	0	-115 000
	-81 946	-134 708
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-15 425	-11 600
Övriga förvaltningskostnader	-180 679	-188 155
Kostnader överlåtelse och panter	-7 616	-5 777
Föreningsverksamhet	-4 201	-780
Kontorsutrustning och -material	-170	0
Förbrukningsinventarier	-13 831	-14 902
Medlemsavgifter HSB	-21 370	-19 567
Stämma och styrelse	-3 834	-1 926
Kundförluster m m	-1 190	0
	-248 316	-242 707
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-49 000	-60 000
Löner för anställda	-47 525	-31 100
Övriga arvoden	-2 000	-9 000
Övriga personalkostnader	0	-955
Revisionsarvode	-2 000	-2 000
Sociala avgifter	-30 674	-31 786
	-131 199	-134 841
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-166 900	-157 639
Installationer och inventarier	-5 199	-17 199
	-172 099	-174 838
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Swedbank Hypotek AB	-180	-180
	-180	-180

2024-12-31

2023-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2078

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	9 322 920	9 322 920
Årets investering byggnader	194 025	0
Ingående anskaffningsvärde mark	125 700	125 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 642 645	9 448 620

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-4 169 721	-4 012 082
Årets avskrivningar byggnader	-166 900	-157 639
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 336 621	-4 169 721

Utgående redovisat värde

5 306 024 5 278 899

Redovisade värden byggnader	5 180 324	5 153 199
Redovisade värden mark	125 700	125 700

Fastighetsbeteckning: Parken 12 och Apollo 12

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1959	13 000 000	3 727 000	16 727 000	16 727 000
Lokaler	1959	348 000	139 000	487 000	487 000
		13 348 000	3 866 000	17 214 000	17 214 000

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	3 766 000	3 766 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	3 766 000	3 766 000

Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	85 994	85 994
Utgående anskaffningsvärden	85 994	85 994

Ingående avskrivningar	-75 597	-58 398
Årets avskrivningar	-5 199	-17 199
Utgående avskrivningar	-80 796	-75 597

Utgående redovisat värde

5 198 10 397

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

2024-12-31

2023-12-31

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500**500****Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

258

1 350

Övriga kortfristiga fordringar

23 140

0

23 398**1 350****Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

29 121

28 062

Förutbetalad kabel-TV och bredband

25 389

23 964

Förutbetalad administration

21 921

21 370

Upplupna ränteintäkter

1 734

2 247

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

17 272

13 819

95 437**89 462****Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

Räntesats

Konv.datum

SBAB

3

2025-02-25

515 976

0

515 976**0****Not 16 BANK**

SBAB

3 450

500 000

3 450**500 000****Not 17 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut

Ränteändring

Räntesats

Konv.datum

Belopp

Nästa års

amortering

Stadshypotek AB

3,61%

2025-09-01

1 710 000

40 000

Swedbank Hypotek AB

4,73%

2025-04-25

1 096 000

120 000

2 806 000**160 000**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

0

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

2 806 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

2 806 000

Genomsnittsräntan vid årets utgång

4,05%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

640 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

2 006 000

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

0

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Not 18 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde

13

10 950

Uttag

-13

-10 937

0**13**

2024-12-31

2023-12-31

Not 19 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	-455	4 979
Slutskatteskuld föregående år	427	427
	-28	5 406

Not 20 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	0	694
Personalens källskatt	6 802	0
Arbetsgivaravgifter	6 850	0
	13 652	694

Not 21 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	67 806	59 966
Upplupna räntekostnader	9 072	2 277
Upplupen revision	13 700	11 400
Förutbetalda årsavgifter och hyror	173 544	169 261
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	77 811	5 340
	341 933	248 244

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Ann-Christine Quist Karlsson

Carl Joel Määttä

Christian Kouznetsov Einarsson

Eduard Dvuzilov

Gun Ahlgren

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Lennart Storm
Revisor vald av föreningsstämmanValon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Parken i Nybro, org.nr. 732400-0707

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Parken i Nybro 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Parken i Nybro 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 provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Nybro

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lennart Storm
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

CARL JOEL MÄÄTTÄ

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-28 kl. 10:31:47



ANN-CHRISTINE QUIST KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 09:32:43



CHRISTIAN KOUZNETSOV

EINARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 20:03:38



EDUARD DVUZILOV

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 11:16:38



GUN AHLGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 17:59:52



LENNART STORM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 14:39:41



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 16:59:12



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

LENNART STORM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 14:45:11



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 16:59:00



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.