



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Borgaren i Nyköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Borgaren i Nyköping med säte i Nyköping org.nr. 719000-2035 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1936. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Nyköping kommun med adress Borgaregatan 15.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Konduktören 18	1936-02-29	1937
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. 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 m²
1	lokaler (hyresrätt)	78
10	p-platser	0
22	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	900
Totalt 33 objekt		978

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 1 rok, 6 st 2 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Nyköping Konduktören GA:1	G:A		1 / 3	Dagvattenledningar kring huskropparna på konduktören 6,9 och 18 samt dagvattenbrunnar och rensbrunnar.
Totalt 1 objekt				

118

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Ulla Bergström	Ordförande
Leif Eriksson	Ledamot
Mariana Veckstedt	Ledamot
Caroline Bohl	Ledamot
Casper Fältskog	Ledamot
Fredrik Holster	HSB Ledamot
Magnus Häsä	Suppleant
Helena Envall	Suppleant

Styrelsen har under året hållit nio protokollförda styrelsemöten.

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

Valberedning har varit: styrelsen samt föreningsrevisor, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-20. På stämman deltog 6 röstberättigade medlemmar.

En extra stämma hölls 2024-01-30 för ett första beslut om antagande av nya stadgar, på extrastämman deltog 7 st varav 6 röstberättigade medlemmar. Andra beslutet av nya stadgar togs på ordinarie stämman, föreningen har inte skickat in uppgifterna till Bolagsverket ännu. De nya stadgarna kommer att skickas in till Bolagsverket under 2025.

En extra stämma hölls också 2024-11-05 där stämman behandlade parkeringsprinciper, på extrastämman deltog 8 st varav 7 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan från 2017 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.

En noggrann fastighetsbesiktning kommer att utföras under våren 2025. Under 2024 gjordes endast en enklare genomgång.

Underhåll/investering som gjorts under året.

Stammarna har spolats och en OVK har utförts.

Övrig föreningsinformation

Föreningen ger ut "Borgarinfo" två gånger om året.

Det genomförs också gemensamma städdagar vår och höst.

Stadgarna har uppdaterats enl HSB's förslag från 2023

Principer för uthyrning av parkeringsplatser har framtagits

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1992	Stambyte
1992	Renovering kök/badrum
1992	Dörrbyte
1992	Takbyte
1992	Fasadmålning
2002	Fönsterrenovering/plåtbeklädnad
2006	Bredbandsinstallation
2006	Miljöhus
2011	Byte värmeväxlare
2012	Isolering av vind
2012	Installation stolpbelysning
2014	Upprustning av lokal
2017	Byggt staket
2020	Fiberindragning
2021	Uppgraderat med ljussensorer
2021	Inköp av 106 st solcellsandelar HSB Solcellspark
2023	Laddstolpar
2023	IMD EI Eco Guard
2023	Inköp av 290 st solcellsandelar HSB Solcellspark

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel, jouravtal & energibesparingar
Vattenfall	Nätavtal, Fjärrvärme
Jämtkraft AB	Elavtal
Nyköpings Kommun	Vatten & renhållning
IL Recycling	Återvinning
Tele 2	TV
Länsförsäkring i Sörmland	Fastighetsförsäkring
A-rengörarna i Sörmland	Trappstädning
Waybler	Elbilsladdning

Vicevärdskapet är uppdelat inom styrelsen.

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

Översyn av fönsterramar och alternativa uppvärmningsalternativ.

Övriga åtgärder ses mot resultatet av den noggranna besiktning som utförs under våren 2025.

MS

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 26 och under året har det tillkommit 2 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 24.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	*2020
Sparande, kr/kvm	137	157	212	240	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 550	1 643	2 248	2 341	2 435
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 685	1 786	2 441	2 542	0
Räntekänslighet, %	2	2	3	3	0
Energikostnad, kr/kvm	327	257	210	218	0
Årsavgifter, kr/kvm	852	808	800	800	800
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	86	92	92	0
Totala intäkter, kr/kvm	873	869	801	801	0
Nettoomsättning, tkr	853	813	783	783	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-41	-11	82	-6	122
Soliditet, %	44	43	36	34	33

*Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2020: Sparande, Skuldsättning, kr/kvm, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad, Årsavgift/totala intäkter, Totala intäkter och Nettoomsättning.

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).



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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade driftskostnader samt avskrivningar som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 137 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höjning av årsavgiften fr o m 2025-01-01 med 7%.

Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	27 880	0	0	27 880
Underhållsfond, kr	474 475	0	11 650	486 125
S:a bundet eget kapital, kr	502 355	0	11 650	514 005
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	911 818	-10 754	-11 650	889 414
Årets resultat, kr	-10 754	10 754	-41 195	-41 195
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	901 064	0	-52 845	848 219
S:a eget kapital, kr	1 403 419	0	-41 195	1 362 224

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 54 000 kr samt ianspråktagande skett med 42 350 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	901 064
Årets resultat, kr	-41 195
Reservation till underhållsfond, kr	-54 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	42 350
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	848 219

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	848 219
-----------------------------	---------

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



RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	852 766	810 366
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	38 194
Summa Rörelseintäkter		852 766	848 560

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-631 959	-605 433
Övriga externa kostnader	Not 5	-41 932	-24 392
Personalkostnader	Not 6	-61 162	-67 440
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-132 662	-130 411
Summa Rörelsekostnader		-867 715	-827 677

Rörelseresultat

-14 950 **20 883**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 285	2 707
Räntekostnader och liknande resultatposter		-32 530	-34 344
Summa Finansiella poster		-26 245	-31 637

Resultat efter finansiella poster

-41 195 **-10 754**

Resultat före skatt

-41 195 **-10 754**

Årets resultat

-41 195 **-10 754**

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 7 2 465 849 2 598 511

Summa Materiella anläggningstillgångar

2 465 849 2 598 511

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8 84 848 84 848

Summa Finansiella anläggningstillgångar

84 848 84 848

Summa Anläggningstillgångar

2 550 697 2 683 359

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

1 433 0

Övriga kortfristiga fordringar

307 142 376 407

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

25 498 25 151

Summa Kortfristiga fordringar

334 073 401 558

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 9 200 000 200 000

Summa Kortfristiga placeringar

200 000 200 000

Summa Omsättningstillgångar

534 073 601 558

Summa Tillgångar

3 084 770 3 284 918

113

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

27 880

27 880

Fond för yttre underhåll

486 125

474 475

Summa Bundet eget kapital

514 005

502 355

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

889 414

911 818

Årets resultat

-41 195

-10 754

Summa Fritt eget kapital

848 219

901 064

Summa Eget kapital

1 362 224

1 403 419

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 10

1 232 247

1 514 389

Summa Långfristiga skulder

1 232 247

1 514 389

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 11

282 142

91 032

Leverantörsskulder

1 265

35 914

Skatteskulder

3 533

4 571

Övriga kortfristiga skulder

Not 12

26 464

26 464

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 13

176 895

209 129

Summa Kortfristiga skulder

490 299

367 110

Summa Skulder

1 722 546

1 881 499

Summa Eget kapital och skulder

3 084 770

3 284 918

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-14 950	20 883
-----------------	---------	--------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	132 662	130 411
---------------	---------	---------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

132 662	130 411
---------	---------

Erhållen ränta

6 285	2 707
-------	-------

Erlagd ränta

-32 674	-33 543
---------	---------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

91 323	120 458
--------	---------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	55 099	-59 364
--	--------	---------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-67 777	8 408
---	---------	-------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-12 678	-50 956
---------	---------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

78 646	69 503
--------	--------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-145 350
---	---	----------

Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0	-61 770
--	---	---------

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

0	-207 120
---	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-91 032	-591 032
--	---------	----------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-91 032	-591 032
---------	----------

Årets kassaflöde

-12 386	-728 649
---------	----------

Likvida medel vid årets början

519 394	1 248 044
---------	-----------

Likvida medel vid årets slut

507 008	519 394
---------	---------

MS

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	1 623 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	740 988	726 408
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	25 276	0
	Hyror lokaler	39 600	37 800
	Hyror garage och parkeringsplatser	27 450	27 000
	Hyror förbrukningsbaserad	4 184	8 556
	Övriga primära intäkter	15 718	10 602
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	853 216	810 366
	Hysesbortfall	-450	0
	<i>Summa</i>	-450	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	852 766	810 366

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	30 591
	Övriga sekundära intäkter	0	7 603
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	38 194

I föregående års övriga intäkter 7 603 kr avser 5 241 kr Elstöd.

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-56 016	-44 257
	Snö och halk-bekämpning	-68 676	-21 726
	Reparationer	-14 615	-15 448
	Planerat underhåll	-42 350	-33 945
	Försäkringsskador	0	-114 607
	El	-71 941	-42 901
	Uppvärmning	-196 409	-160 168
	Vatten	-51 310	-47 606
	Sophämtning	-13 293	-16 949
	Fastighetsförsäkring	-20 658	-17 965
	Kabel-TV och bredband	-16 944	-10 414
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-30 230	-29 492
	Förvaltningsavtalskostnader	-49 516	-49 954
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-631 959	-605 433

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-7 348	-1 967
	Extern revision	-13 875	-12 500
	Konsultkostnader	-4 331	0
	Medlemsavgifter	-9 500	-9 500
	Föreningsverksamhet	-6 453	0
	Övriga förvaltningskostnader	-425	-425
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-41 932	-24 392
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-42 825	-44 400
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Sociala avgifter	-9 459	-10 839
	Övriga personalkostnader	-6 878	-10 202
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-61 162	-67 440

Föreningen har ingen anställd personal.



Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	4 900 310	4 838 435
	Ingående anskaffningsvärde mark	9 998	9 998
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	83 475	0
	Årets investeringar	0	145 350
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	4 993 783	4 993 783
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 395 271	-2 264 860
	Årets avskrivningar	-132 662	-130 411
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-2 527 933	-2 395 271
	<i>Utgående redovisat värde</i>	2 465 849	2 598 511
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	7 000 000	7 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	89 000	89 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	3 596 000	3 596 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	10 685 000	10 685 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	4 878 000	4 878 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	4 878 000	4 878 000
Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Solcellsandelar i HSB, totalt 396 st	84 348	22 578
	Årets anskaffning, 290 st solcellsandelar i HSB	0	61 770
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	84 848	84 848
Not 9	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	200 000	200 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	200 000	200 000

MS

Not 10 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,68%	2028-01-30	448 929	18 276
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,28%	2025-01-30	250 866	59 756
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,43%	2029-10-30	814 594	13 000
			1 514 389	91 032
Långfristig del			1 232 247	
Nästa års amortering av långfristig skuld			31 276	
Lån som ska konverteras inom ett år			250 866	
Kortfristig del			282 142	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			91 032	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			364 128	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,07%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 11 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,68%	2028-01-30	448 929	18 276
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,28%	2025-01-30	250 866	59 756
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,43%	2029-10-30	814 594	13 000
			1 514 389	91 032
Nästa års amortering av långfristig skuld			31 276	
Lån som ska konverteras inom ett år			250 866	
Kortfristig del			282 142	

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Inre fond	26 464	26 464
<i>Summa Övriga skulder</i>	26 464	26 464

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	60 685	71 113
	Upplupna räntekostnader	3 385	3 529
	Övriga upplupna kostnader	112 825	134 487
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	176 895	209 129

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.

Nyköping 2025-


Ulla Bergström


Leif Eriksson


Mariana Veckstedt


Caroline Bohl


Casper Fältskog


Fredrik Holster

Vår revisionsberättelse har lämnats

Nyköping 2025-03-13


Kerstin Jonsson
Revisor
Vald av föreningen

Stockholm 2025-03-20


Maria Sukhova
Revisor
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

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.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Borgaren i Nyköping, org.nr. 719000-2035

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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. 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 Borgaren i Nyköping för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

Nyköping den 13 / 3 2025

Stockholm 20/3 2025

Maria Sukhova

Maria Sukhova
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kerstin Jonsson

Kerstin Jonsson
Av föreningen vald revisor

