



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Vesslan i Nyköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Vesslan i Nyköping med säte i Nyköping org.nr. 719000-2365 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 -- 2024-12-31.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (ähta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1936. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nyköping kommun med adress Ö Kvarngatan 24-26, Stenbrinken 7 och Ö Bergsgatan 11.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Mården 9	1936-06-25	1964 och 1965
Mården 12	1936-06-25	1964 och 1965
Mården 17	1936-06-25	1965
Totalt 3 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m²
72	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 191
12	lokaler (hyresrätt)	430
9	garageplatser	181
44	p-platser	0
Totalt 137 objekt		5 802

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 15 st 2 rok, 28 st 3 rok, 17 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jonas Carlfjord	Ordförande
Christer Persson	Ledamot
Gunilla Svedjedal	Ledamot
Jan Ekström	Ledamot
Ulrika Forsberg	Ledamot
Anders Berg	HSB ledamot

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer har varit: Lennart Persson med Patrik Johansen som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Stefan Malmsten (sammankallande) och Göran Johansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23. På stämman deltog 13 varav 8 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

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

Föreningen har en aktuell 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 2023-05-08.

Årets utförda underhåll och investeringar

- Fyra laddstolpar och en garageladdplats för laddning av elbil installeras och kommer bli klar 2025.
- Genomgång av samtliga balkonger och skrotning genomförs vid behov, projektet är pågående över året.
- Uppdatering av mjukvaran för övervakningskameror.
- Flera reparerade tvättmaskiner och torktumlare.
- Företaget CleanMe gör rent föreningens soptunnor 2 gånger per år.
- Gångar har asfalterats om och utomhustrappor har renoverats.
- Diverse målningsarbeten i cykelrum och tvättstugor.

Övrig föreningsinformation

- Föreningen har gruppavtal med TELE 2 för bredband.
- BRF föreningens hemsida startad.
- Svar har inkommit från Nyköpings Kommuns bygglovsarkitekt. Husen i Brf Vesslan har ett utpekat kulturhistoriskt värde, detta innebär att husen och balkongerna bara får renoveras till sin ursprungliga utformning.
- Nya parkeringskort för besökande har utfärdats.
- Aimo Park kommer sköta parkeringsövervakningen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2000	Stambyte. Renovering av badrum
2007	Byte av termostater
2010	Målning av balkonger utvändigt
2011	Byte av lägenhetsdörrar
2015	Byte golv i familjerådgivningens lokal. Målning förrådsdörrar
2016	Byte av belysning i samtliga trapphus
2017	Fönsterbyte. Asfaltering Stenbrinken 7. 3 nya ytterbelysning. Byte av 2 st tegelbackar
2018	Tvättmaskin 3st. Byte 3 st ytterbelysning. Byte av 7 st cykelrumsdörrar
2019	OVK åtgärder o byte styrutrustning. Murgrill. Torktumlare. Inst. av belysning i soprum
2020	Inst. av övervakningskameror
2021	Nya takarmaturer cykelrum. Målning av parkeringsrutor
2021	Installation av plåtdörr cykelrum 24. Målning av soprum. Källsorteringsskåp i soprummen
2022	Målning av soprumsdörrar
2022	Asfaltering av gångvägar och renovering av trappor utomhus Ö Bergsg. 11. ,
2023	Torktumlare. Tvättmaskiner, 2 st
2023	Nytt kodlås, Ö. Kvarng 24.
2024	Målning av diverse väggar och golv i och i anslutning till tvättstugorna samt i cykelrum.
2024-2025	Installation av 5 elbilsladdare.

Förvaltning

HSB Södermanland AB - Ekonomisk förvaltning
Lennander Fastighetsskötsel AB - Fastighetsskötsel
Lennander Fastighetsskötsel AB - Lokalvård
Vattenfall AB - Elnät samt fjärrvärme
Entelios - Elavtal
Nyköpings kommun - VA och sophämtning
Tele 2 - Bredband, tv och IP telefoni
Trygg Hansa - Fastighetsförsäkring
Inspecta Sweden AB - Besiktning personhissar
Kone AB - Hiss-service
HSB Södermanland AB - Elavtal solceller
CleanMe - Rengöring av soptunnor
Home Solutios - Individuell elmätning IMD
Avy - För mätning av elkonsumtion för resp. lägenhet
Aimo Park - Parkeringsövervakning
Charge Node -Elbilsladdning

Som vicevärd har Bengt Engström fungerat.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:*(Antaganden gjorda 2024.)*

- Renovering av samtliga tak.
- Balkongrenovering
- Uppsättning av fler laddstolpar för elbil.
- Omfogning av tegelfogar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 102 och under året har det tillkommit 10 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 102.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	*2023	*2022	*2021	*2020
Sparande, kr/kvm	90	88	97	146	123
Skuldsättning, kr/kvm	1 256	1 333	1 377	1 420	1 464
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 404	1 443	1 491	1 538	1 586
Räntekänslighet, %	2	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	238	214	201	192	173
Årsavgifter, kr/kvm	619	545	531	524	524
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	88	88	89	90
Totala intäkter, kr/kvm	611	573	555	543	537
Nettoomsättning, tkr	3 546	3 182	3 106	3 053	3 019
Resultat efter finansiella poster, tkr	91	17	208	482	394
Soliditet, %	39	38	37	36	32

* Från 2023 och framåt har nyckeltalet Årsavgift, kr/kvm beräknats på andra grunder enligt BFNAR 2023:1 (dvs. inklusive konsumtionsavgifter för årsavgiften). vilket kan påverka jämförbarheten för tidigare år.

****)** För definitioner av nyckeltalen se not 1

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	573 495	0	0	573 495
Underhållsfond, kr	2 367 805	0	104 263	2 472 068
S:a bundet eget kapital, kr	2 941 300	0	104 263	3 045 563
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 026 348	17 351	-104 263	1 939 437
Årets resultat, kr	17 351	-17 351	91 423	91 423
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 043 699	0	-12 840	2 030 860
S:a eget kapital, kr	4 984 999	0	91 423	5 076 423

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 385 000 kr samt ianspråktagande skett med 105 737 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	2 043 700
Årets resultat, kr	91 423
Reservation till underhållsfond, kr	-385 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	105 737
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 855 860

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 855 860
------------------------------------	------------------

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	3 546 080	3 181 619
Övriga rörelseintäkter	Not 3	500	37 105
Summa Rörelseintäkter		3 546 580	3 218 724
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 666 679	-2 482 858
Övriga externa kostnader	Not 5	-91 406	-99 225
Personalkostnader	Not 6	-150 934	-133 940
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-327 198	-327 198
Summa Rörelsekostnader		-3 236 217	-3 043 221
Rörelseresultat		310 363	175 503
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		36	90
Räntekostnader och liknande resultatposter		-218 976	-158 242
Summa Finansiella poster		-218 940	-158 152
Resultat efter finansiella poster		91 423	17 351
Resultat före skatt		91 423	17 351
Årets resultat		91 423	17 351

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	11 438 097	11 765 295
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	268 415	55 498
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		11 706 512	11 820 793
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	321 491	321 491
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		321 491	321 491
Summa Anläggningstillgångar		12 028 003	12 142 284

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 843	35
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	820 590	1 005 910
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		138 107	134 422
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		961 540	1 140 367
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 11	3 000	3 000
<i>Summa Kassa och bank</i>		3 000	3 000
Summa Omsättningstillgångar		964 540	1 143 367
Summa Tillgångar		12 992 543	13 285 652

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	573 495	573 495
Fond för yttre underhåll	2 647 068	2 367 805
Summa Bundet eget kapital	3 220 563	2 941 300

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 764 437	2 026 348
Årets resultat	91 423	17 351
Summa Fritt eget kapital	1 855 860	2 043 700

Summa Eget kapital	5 076 422	4 984 999
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	721 974	2 108 574
Summa Långfristiga skulder		721 974	2 108 574

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	6 563 500	5 380 272
Leverantörsskulder		108 825	253 475
Skatteskulder		13 769	21 872
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	25 650	25 248
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	482 403	511 212
Summa Kortfristiga skulder		7 194 147	6 192 078

Summa Skulder		7 916 121	8 300 652
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		12 992 543	13 285 652
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	310 363	175 503
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	327 198	327 198
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	327 198	327 198
Erhållen ränta	36	90
Erlagd ränta	-211 718	-149 471
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	425 879	353 320
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-30 205	66 308
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-188 418	73 161
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-218 622	139 469
Kassaflöde från den löpande verksamheten	207 257	492 790
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-212 917	-55 498
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-212 917	-55 498
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-203 372	-247 116
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-203 372	-247 116
Årets kassaflöde	-209 032	190 176
Likvida medel vid årets början	1 007 209	817 034
Likvida medel vid årets slut	798 177	1 007 209



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).
- Periodiskt underhåll ingår i driftskostnader.

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 832 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.

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.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Bruttoomsättning			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 994 216	2 721 972
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	141 410	108 226
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	79 342	0
	Hyror lokaler	219 092	242 378
	Hyror garage och parkeringsplatser	115 072	98 453
	Övriga primära intäkter	15 116	19 235
	Summa Bruttoomsättning	3 564 248	3 190 264
	Hyresbortfall	-18 168	-15 473
	Summa	-18 168	-15 473
	Summa Nettoomsättning	3 546 080	3 174 791

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	500	43 934
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	500	43 934
	2023 Elstöd 37 105 kr		
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-472 453	-454 904
	Snö och halk-bekämpning	-39 526	-52 257
	Reparationer	-116 936	-140 784
	Planerat underhåll	-105 737	-147 721
	El	-260 142	-231 062
	Uppvärmning	-862 844	-760 987
	Vatten	-257 791	-208 028
	Sophämtning	-53 529	-48 748
	Fastighetsförsäkring	-104 827	-112 329
	Kabel-TV och bredband	-121 787	-62 763
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-140 440	-137 488
	Förvaltningsavtalskostnader	-130 668	-125 788
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 666 679	-2 482 858
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	-1 619	0
	Administrationskostnader	-23 883	-34 260
	Extern revision	-14 500	-12 775
	Medlemsavgifter	-22 000	-23 500
	Föreningsverksamhet	-27 804	-27 890
	Övriga förvaltningskostnader	-1 600	-800
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-91 406	-99 225
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-74 200	-69 950
	Övriga arvoden	-56 000	-48 000
	Sociala avgifter	-19 834	-15 990
	Övriga personalkostnader	-900	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-150 934	-133 940

Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	20 204 342	20 204 342
	Ingående anskaffningsvärde mark	328 100	328 100
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	388 750	388 750
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	20 921 192	20 921 192
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 155 897	-8 828 699
	Årets avskrivningar	-327 198	-327 198
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-9 483 095	-9 155 897
	<i>Utgående redovisat värde</i>	11 438 097	11 765 295
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	43 400 000	43 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 432 000	1 432 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	20 400 000	20 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	876 000	876 000
	<i>Summa</i>	66 108 000	66 108 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	12 843 000	12 843 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	12 843 000	12 843 000
Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	55 498	0
	Årets investeringar	212 917	55 498
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	268 415	55 498
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde HSB Solcellspark	320 991	320 991
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	321 491	321 491
	1 507st andelar i HSB Solcellspark.		
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	795 177	1 004 209
	Övriga fordringar	25 413	1 701
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	820 590	1 005 910

Not 11	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Kassa

3 000

3 000

Summa Kassa och bank

3 000

3 000

Not 12	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	4,3%	2025-01-30	1 373 008	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,3%	2025-01-30	1 782 800	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,78%	2025-04-30	1 386 600	32 400
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,28%	2026-06-01	721 974	67 596
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,85%	2025-03-03	730 092	0
Stadshypotek AB (publ)	3,85%	2025-04-01	1 291 000	0
			7 285 474	99 996

Långfristig del

654 378

Nästa års amortering av långfristig skuld

67 596

Lån som ska konverteras inom ett år

6 563 500

Kortfristig del

6 631 096

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

99 996

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

399 984

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,59%

Finns swap-avtal

Nej

Not 13 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	4,3%	2025-01-30	1 373 008	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,3%	2025-01-30	1 782 800	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,78%	2025-04-30	1 386 600	32 400
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,28%	2026-06-01	721 974	67 596
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,85%	2025-03-03	730 092	0
Stadshypotek AB (publ)	3,85%	2025-04-01	1 291 000	0
			7 285 474	99 996
Nästa års amortering av långfristig skuld			67 596	
Lån som ska konverteras inom ett år			6 563 500	
Kortfristig del			6 631 096	

Not 14 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	2 010	1 608
Inre fond	23 639	23 639
<i>Summa Övriga skulder</i>	25 650	25 248

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	292 501	296 873
Upplupna räntekostnader	31 306	24 048
Övriga upplupna kostnader	158 596	190 291
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	482 403	511 212

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vesslan i Nyköping, org.nr. 719000-2365

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Vesslan 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 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

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Stefan Malmsten
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

JONAS CARLFJORD

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 07:48:53



ULRIKA FORSBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 08:06:45



CHRISTER PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 12:24:25



ANDERS BERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 16:51:43



GUNILLA SVEDJEDAL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 14:59:26



JAN EKSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 16:13:21



LENNART PERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 10:05:20



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 07:25:28



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

LENNART PERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 10:06:28



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 07:26:03



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 föreningsstämmans 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.