



Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Brf Konduktören i Nyköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Konduktören i Nyköping med säte i Nyköping org.nr. 719000-2076 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

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 1934. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-12-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Nyköping kommun med adress Borgaregatan 13 A-C.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Konduktören 9	1934-03-16	1934
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 m ²
2	lokaler (hyresrätt)	40
22	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 014
Totalt 24 objekt		1 054

I några fall har man slagit ihop 2 lägenheter, varvid antal bostadslägenheter numera är 20.

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 11 st 2 rok, 2 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Ulf Norin	Ordförande
Jonas Knutsson	Ledamot
Lisa Gustafsson	Ledamot
Anyeli Giner Sandoval Suarez	Ledamot
Åsa Johnson	HSB-Ledamot
Jan-Eric Lindquist	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jonas Knutsson, Ulf Norin, Lisa Gustafsson och Anyeli Giner Sandoval Suarez.

Revisorer har varit: Linnea Gustavsson med Helena Ossmark som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Ulf Norin (sammankallande), Lisa Gustafsson, Anyeli Giner Sandoval Suarez och Jonas Knutsson valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-02-26. På stämman deltog 14 medlemmar varav 10 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-10-01 är registrerad.

Föreningen har en, som styrelsen bedömer, aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. En ny underhållsplan kommer att upprättas inom en snar framtid. 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 2023-01-17.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1992	Stambyte
2018	Byte fjärrvärmecentral, målning renovering av plåttak, takfot, samt del av fasad
2019	Målning pannrum
2020	Åtgärder brandsäkerhet, upprustning uteplats
2021	Fasadarbete
2022	Målning källargolv
2024	Stamspolning

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

HSB Södermanland AB	Ekonomisk förvaltning
HSB Södermanland AB	Jouravtal
Vattenfall	Elavtal, el och nät
Vattenfall	Fjärrvärme
Nyköpings kommun	VA och sophämtning
Tele2	Kabel TV
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring
Hemfrid Mälardalen	Städning av fastigheten

Som förvaltare/vicevärd har styrelsen fungerat.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Utbyte eller renovering av fönster.
2027 - 2028	Takbyte

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 27 och under året har det tillkommit 7 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 28.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	*2020/2021
Sparande, kr/kvm	181	194	164	210	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 716	2 745	3 618	3 656	3 695
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 823	2 853	3 761	3 801	0
Räntekänslighet, %	3	3	4	5	0
Energikostnad, kr/kvm	287	254	220	223	0
Årsavgifter, kr/kvm	839	839	839	839	830
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	99	99	97	0
Totala intäkter, kr/kvm	819	817	817	835	0
Nettoomsättning, tkr	864	857	861	875	871
Resultat efter finansiella poster, tkr	92	105	74	122	144
Soliditet, %	30	28	21	20	18

*Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2020/2021: Sparande, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad, Årsavgift/totala intäkter och Totala intäkter.

**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	28 020	0	0	28 020
Underhållsfond, kr	388 371	0	64 000	452 371
S:a bundet eget kapital, kr	416 391	0	64 000	480 391
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	659 058	105 409	-64 000	700 467
Årets resultat, kr	105 409	-105 409	91 743	91 743
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	764 467	0	27 743	792 210
S:a eget kapital, kr	1 180 858	0	91 743	1 272 601

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 64 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	764 467
Årets resultat, kr	91 743
Reservation till underhållsfond, kr	-64 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	792 210

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	792 210
------------------------------------	----------------

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

Resultaträkning		2024-09-01	2023-09-01
		2025-08-31	2024-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	863 751	857 405
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	3 397
Summa Rörelseintäkter		863 751	860 802
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-536 492	-535 784
Övriga externa kostnader	Not 5	-41 829	-32 421
Personalkostnader	Not 6	-39 811	-37 626
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-98 999	-98 999
Summa Rörelsekostnader		-717 130	-704 830
Rörelseresultat		146 621	155 972
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 560	8 209
Räntekostnader och liknande resultatposter		-61 438	-58 772
Summa Finansiella poster		-54 878	-50 563
Resultat efter finansiella poster		91 743	105 409
Resultat före skatt		91 743	105 409
Årets resultat		91 743	105 409

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	3 655 671	3 754 669
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	3 195	3 195
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		3 658 866	3 757 864
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		3 659 366	3 758 364
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	307 264	250 377
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 199	18 828
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		326 463	269 206
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	300 000	200 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		300 000	200 000
Summa Omsättningstillgångar		626 463	469 206
Summa Tillgångar		4 285 829	4 227 570

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	28 020	28 020
Fond för yttre underhåll	452 371	388 371
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	480 391	416 391
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	700 467	659 058
Årets resultat	91 743	105 409
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	792 209	764 467
Summa Eget kapital	1 272 600	1 180 858

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	2 830 9231 302 409
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		2 830 9231 302 409
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	31 2361 590 986
Leverantörsskulder		6 6897 512
Skatteskulder		3 9033 079
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	2 0440
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	138 434142 726
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		182 3051 744 303
Summa Skulder		3 013 2283 046 712
Summa Eget kapital och skulder		4 285 8294 227 570



Kassaflödesanalys

2024-09-01
2025-08-31

2023-09-01
2024-08-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	146 621	155 972
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	98 999	98 999
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	98 999	98 999
Erhållen ränta	6 560	8 209
Erlagd ränta	-59 904	-60 894
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	192 275	202 286
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-18	1 765
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-3 782	-9 390
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-3 800	-7 626
Kassaflöde från den löpande verksamheten	188 476	194 660
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-3 195
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-3 195
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-31 236	-919 854
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-31 236	-919 854
Årets kassaflöde	157 240	-728 389
Likvida medel vid årets början	450 245	1 178 635
Likvida medel vid årets slut	607 485	450 245

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive 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	1 892 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.

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	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	850 704	850 704
	Hyror lokaler	7 024	7 752
	Övriga primära intäkter	9 663	3 317
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	867 391	861 773
	Hyresbortfall	-3 640	-4 368
	<i>Summa</i>	-3 640	-4 368
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	863 751	857 405

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	3 397
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	3 397

Fg år 3 397 kr avser LF Återbäring för 2022.

Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-52 953	-54 410
	Snö och halk-bekämpning	-6 040	-23 470
	Reparationer	-24 486	-43 067
	El	-25 457	-20 222
	Uppvärmning	-222 035	-201 404
	Vatten	-55 010	-46 454
	Sophämtning	-17 146	-18 661
	Fastighetsförsäkring	-27 538	-26 096
	Kabel-TV och bredband	-22 885	-22 591
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-34 780	-32 900
	Förvaltningsavtalskostnader	-48 162	-46 510
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-536 492	-535 784

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-982
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-3 697
	Administrationskostnader	-9 869	-3 996
	Extern revision	-13 375	-10 875
	Medlemsavgifter	-9 500	-9 500
	Föreningsverksamhet	-5 085	-2 571
	Övriga förvaltningskostnader	-4 000	-800
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-41 829	-32 421

Not 6	Personalkostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-29 999	-28 998
	Revisionsarvode	0	-1 001
	Sociala avgifter	-9 112	-7 627
	Övriga personalkostnader	-700	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-39 811	-37 626

Föreningen har ingen anställd personal.



Not 7	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	6 114 678	6 114 678
	Ingående anskaffningsvärde mark	5 525	5 525
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	6 120 203	6 120 203
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 365 534	-2 266 535
	Årets avskrivningar	-98 999	-98 999
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-2 464 532	-2 365 534
	<i>Utgående redovisat värde</i>	3 655 671	3 754 669
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	11 400 000	8 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	29 000	30 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	5 000 000	4 054 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	16 429 000	12 484 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	5 314 000	5 314 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	5 314 000	5 314 000
Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	3 195	0
	Årets investeringar	0	3 195
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	3 195	3 195
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 10

Övriga kortfristiga fordringar

2025-08-31

2024-08-31

<i>Övriga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		307 485	250 245
Skattekonto		-221	132
<i>Summa Övriga fordringar</i>		307 264	250 377

Not 11

Övriga kortfristiga placeringar

2025-08-31

2024-08-31

<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>			
Placeringar HSB		300 000	200 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>		300 000	200 000

Not 12

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-08-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,34%	2026-12-01	1 302 409	14 236
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,28%	2028-03-30	1 559 750	17 000
Långfristig del				2 830 923
Nästa års amortering av långfristig skuld				31 236
Lån som ska konverteras inom ett år				0
Kortfristig del				31 236
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld				31 236
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				124 944
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till				0
Genomsnittsräntan vid årets utgång				2,40%
Finns swap-avtal				Nej

Not 13	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2025-08-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,34%	2026-12-01	1 302 409	14 236
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,28%	2028-03-30	1 559 750	17 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			31 236	
Lån som ska konverteras inom ett år			0	
Kortfristig del			31 236	

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-08-31	2024-08-31
--------	-----------------------------	------------	------------

<i>Övriga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder	2 044	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	2 044	0

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-08-31	2024-08-31
--------	--	------------	------------

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	65 491	62 770
Upplupna räntekostnader	10 852	9 318
Övriga upplupna kostnader	62 091	70 638
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	138 434	142 726

Årsredovisningen har fastställts av styrelsen 2025-11-07.

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 Konduktören i Nyköping, org.nr. 719000-2076

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Konduktören i Nyköping för räkenskapsåret 2024/2025.

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 augusti 2025 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 för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 för LCE 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 för LCE 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 Konduktören i Nyköping för räkenskapsåret 2024/2025 samt av förslag 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. Revisor 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

Digitalt signerad av

Karl Ekman
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Linnea Gustavsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSB Brf Konduktören i Nyköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Ulf Norin

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-11-11 kl. 19:49:50



Åsa Johnson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-10 kl. 11:30:06



Lisa Gustafsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-18 kl. 14:20:46



Jonas Knutsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-16 kl. 08:57:13



Anyeli Giner Sandoval Suarez

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-11 kl. 20:36:16



Linnea Gustavsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-24 kl. 11:23:05



Karl Ekman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-11-25 kl. 07:36:40



Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB Brf Konduktören i Nyköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Linnea Gustavsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-18 kl. 21:10:35



Karl Ekman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-11-25 kl. 07:38:59



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.