



ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs Brf Hamnklippan i Nynäshamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Hamnklippan i Nynäshamn med säte i Nynäshamn org.nr. 769617-2555 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 2007.

Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nynäshamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Nynäshamn Järnvägen 18	2010-08-19	2010 och 2011

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-05-01.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delaägare i gemensamhetsanläggningarna Nynäshamn Järnvägen ga:1 (7/26 andelar) och Nynäshamn Järnvägen ga:2 (38/71 andelar).

- Nynäshamn Järnvägen ga:1 förvaltar parkering.
- Nynäshamn Järnvägen ga:2 förvaltar gång- och cykelvägar, väg för biltrafik på kvartermark och till den tillhörande anläggning, belysning och ledningar för motorvärmare, bilparkering inom området, byggnad för miljöbod inkl undercentral samt fjärrvärmeledning.

Antal	Benämning	Total yta m ²
45	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 798
38	p-platser	0
Totalt 83 objekt		3 798

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 2 rok, 14 st 3 rok, 14 st 4 rok, 3 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Majken Margaret Kula	Ordförande	2019-05-14	
Mona Rudenfeldt	Ledamot	2017-05-30	
Lars Lindegren	Ledamot	2020-07-02	2024-05-15
Anders Edblom	Ledamot	2018-05-29	
Elinor Lindström	Ledamot	2014-05-29	
Mats Torbjörn Norberg	Ledamot	2024-05-14	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anders Edblom, Mona Rudenfeldt och Majken Margaret Kula.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten och en heldag protokollfört planeringsmöte.

Firman tecknas två i förening av Mona Rudenfeldt, Lars Lindegren, Anders Edblom, Majken Margaret Kula och Mats Torbjörn Norberg.

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

Valberedning har varit: Thomas Söderström (sammankallande) och Lena Hoffman, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

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

Föreningen har en underhållsplan upprättad av styrelsen som sträcker sig till 2074 och som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen uppdaterades 2024-11-12 och används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-10-01.

- Miljö/städdag
- I samband med medlemsmöte avnjöts en middag på Källaren Lydia. Information om att "sortera rätt" och ekonomiska läget
- På luciadagen serverades kaffe, glögg, lussebullar m. m.
- Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktningen utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-10-01
- Föreningen har en underhållsplan upprättad av styrelsen som sträcker sig till 2074 och som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2016 Inpasseringssystem med porttelefon
2017 Uppgraderad trapphusbelysning till LED med rörelsestyrning
2020 Rumsgivare i samtliga lägenheter
2021 Installation av solceller
2022 Byte av elmätare
2022 Byte av vattenmätare
2023 Injustering av elementen
2023 Genomgång av fönster
2024 Ombyggnad av undercentralen
2024 Lägenhetstillsyn
2024 Bytt hissleverantör
2024 Målat staket och sittmöbler
2024 Haft radonmätning
2024 Gjort energideklaration

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

Byte av hisslinor 2026
OVK och rensning av ventilationskanaler 2026
Byte takfläktar 2027
Ytterbelysning byte till LED armaturer / GA

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör	Avtalstyp
• HSB	Ekonomisk förvaltning
• HSB	Teknisk förvaltning
• HSB	Fastighetsskötsel, teknik och mark
• Tälge energi/Fortum	Elavtal
• Ellevio	Elnät
• Adven	Fjärrvärme
• Nynäshamns Kommun	Vatten och avlopp
• SRV	Sophantering
• Telenor	Bredband och telefoni
• Tele 2	TV
• Gallagher	Fastighetsförsäkringar
• Caltan	Städ
• Presto	Säkerhet och brandskydd
• Nynäs Tak	Tak
• Stockholms hiss och elteknik	Hiss
• Securitas	Jour fastighet
• Damo	Snöröjning (G/A avtal)
• Infometric	Vatten och el mätning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 68 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 68.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	223	228	243	198	238
Skuldsättning, kr/kvm	6 729	6 883	7 050	7 202	7 331
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 729	6 883	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	9	10	10	10
Energikostnad, kr/kvm	202	225	181	193	176
Årsavgifter, kr/kvm	958	789	718	717	717
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	84	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 004	939	815	793	794
Nettoomsättning, tkr	3 794	3 483	3 044	3 011	3 014
Resultat efter finansiella poster, tkr	-772	-444	-422	-571	-318
Soliditet, %	81	81	81	81	81

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningar, som inte är likviditetspåverkande, samt planerade underhåll. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 223 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning på 7 % av årsavgifterna fr o m 2025-01-01. 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	120 745 000	0	0	120 745 000
Underhållsfond, kr	2 646 013	0	372 596	3 018 609
S:a bundet eget kapital, kr	123 391 013	0	372 596	123 763 609
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-6 016 342	-443 878	-372 596	-6 832 816
Årets resultat, kr	-443 878	443 878	-772 395	-772 395
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-6 460 220	0	-1 144 991	-7 605 211
S:a eget kapital, kr	116 930 793	0	-772 395	116 158 398

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 857 090 kr samt ianspråktagande skett med 484 494 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	-6 460 220
Årets resultat, kr	-772 395
Reservation till underhållsfond, kr	-857 090
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	484 494
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-7 605 211

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-7 605 211
------------------------------------	-------------------

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	3 794 005	3 483 102
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 525	82 813
Summa Rörelseintäkter		3 812 530	3 565 915

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-2 327 285	-2 171 659
Övriga externa kostnader	Not 5	-159 902	-117 861
Personalkostnader	Not 6	-202 353	-203 616
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 133 878	-1 133 540
Summa Rörelsekostnader		-3 823 418	-3 626 676

Rörelseresultat

-10 888
-60 761

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	104 535	74 886
Räntekostnader och liknande resultatposter	-866 042	-458 003
Summa Finansiella poster	-761 507	-383 117

Resultat efter finansiella poster

-772 395
-443 878

Resultat före skatt

-772 395
-443 878

Årets resultat

-772 395
-443 878

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	138 914 453	140 048 330
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		138 914 453	140 048 330
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		138 914 953	140 048 830

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		68 903	27
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	895 375	832 277
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		209 406	166 798
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 173 684	999 102
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 11	2 525 698	2 896 852
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 525 698	2 896 852
Summa Omsättningstillgångar		3 699 383	3 895 954
Summa Tillgångar		142 614 336	143 944 784

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	120 745 000	120 745 000
Fond för yttre underhåll	3 018 609	2 646 013
Summa Bundet eget kapital	123 763 609	123 391 013

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-6 832 816	-6 016 342
Årets resultat	-772 395	-443 878
Summa Ansamlad förlust	-7 605 211	-6 460 220

Summa Eget kapital

116 158 398 116 930 793

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	12 217 600	12 557 600
Summa Långfristiga skulder		12 217 600	12 557 600

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		13 330 856	13 577 856
Leverantörsskulder		357 506	240 762
Skatteskulder		73 350	139 860
Övriga kortfristiga skulder		250	11 011
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	476 376	486 902
Summa Kortfristiga skulder		14 238 338	14 456 391

Summa Skulder

26 455 938 27 013 991

Summa Eget kapital och skulder

142 614 336 143 944 784



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-10 888	-60 761
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 133 878	1 133 540
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 133 878	1 133 540
Erhållen ränta	128 163	42 526
Erlagd ränta	-819 760	-454 904
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	431 393	660 401
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-67 180	152 048
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-17 335	125 204
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-84 515	277 252
Kassaflöde från den löpande verksamheten	346 878	937 654
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-587 000	-635 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-587 000	-635 000
Årets kassaflöde	-240 122	302 654
Likvida medel vid årets början	3 635 592	3 332 938
Likvida medel vid årets slut	3 395 470	3 635 592

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 20 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5-10 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nyckeltalet är nytt från 2023, värdet är in 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: I nyckeltalet för 2024 ingår samtliga avgifter som föreningen vidarefakturerar till bostadsrättsinnehavaren. Tidigare år har bara årsavgiften för bostadsrätten räknats. Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: I nyckeltalet för 2024 ingår samtliga avgifter som föreningen vidarefakturerar till bostadsrättsinnehavaren. Tidigare år har bara årsavgiften för bostadsrätten räknats. Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.
Nyckeltalet är nytt från 2023, värdet är in 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 296 784	2 997 096
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	341 206	306 948
	Hyror garage och parkeringsplatser	149 400	149 550
	Övriga primära intäkter	10 515	35 358
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 797 905	3 488 952
	Hysesbortfall	-3 900	-5 850
	<i>Summa</i>	-3 900	-5 850
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 794 005	3 483 102
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	18 525	82 813
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	18 525	82 813



Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-315 647	-239 966
	Snö och halk-bekämpning	-64 624	-104 253
	Reparationer	-76 783	-126 847
	Planerat underhåll	-484 949	-176 496
	Försäkringsskador	13 125	-73 759
	El	-301 984	-417 146
	Uppvärmning	-221 604	-211 209
	Vatten	-242 181	-227 019
	Sophämtning	-102 257	-98 033
	Fastighetsförsäkring	-64 462	-62 075
	Kabel-TV och bredband	-114 994	-108 230
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-73 350	-71 505
	Förvaltningsavtalskostnader	-263 489	-230 711
	Övriga driftkostnader	-14 084	-24 410
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 327 285	-2 171 659
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	-2 939	-9 307
	Administrationskostnader	-8 177	-15 043
	Extern revision	-17 625	-11 125
	Medlemsavgifter	-26 625	-26 625
	Föreningsverksamhet	-89 134	-40 880
	Övriga förvaltningskostnader	-15 402	-14 881
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-159 902	-117 861
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-108 250	-111 254
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Övriga arvoden	-54 900	-52 600
	Sociala avgifter	-15 203	-15 162
	Övriga personalkostnader	-21 000	-21 600
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-202 353	-203 616

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

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-1 131 193	-1 130 856
Avskrivning på markanläggning	0	-2 684
Avskrivningar på maskiner och inventarier	-2 684	0
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 133 878	-1 133 540

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

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	120 200 077	120 200 077
Ingående anskaffningsvärde mark	30 879 264	30 879 264
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	26 843	26 843
<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	151 106 184	151 106 184

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-11 057 854	-9 924 314
Årets avskrivningar	-1 133 878	-1 133 540
<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-12 191 732	-11 057 854
<i>Utgående redovisat värde</i>	138 914 452	140 048 330

Taxeringsvärde

	2024-12-31	2023-12-31
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	63 000 000	63 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	15 400 000	15 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
<i>Summa</i>	78 400 000	78 400 000

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	29 121 000	29 121 000
Varav i eget förvar	0	0
<i>Ställda säkerheter</i>	29 121 000	29 121 000

Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
-------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB	500	500
<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	869 771	738 740
Övriga fordringar	25 604	93 537
<i>Summa Övriga fordringar</i>	895 375	832 277

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

Kassa och bank

SBAB

2 525 698

2 896 852

Summa Kassa och bank

2 525 698

2 896 852

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>
SBAB	4,13%	2025-05-12	4 231 856	95 000
Swedbank Hypotek AB	3,09%	2027-05-25	3 906 600	100 000
Swedbank Hypotek AB	3,93%	2026-05-25	8 603 000	192 000
Swedbank Hypotek AB	3,5%	2025-04-28	8 807 000	200 000
			25 548 456	587 000

Långfristig del

12 217 600

Nästa års amortering av långfristig skuld

292 000

Lån som ska konverteras inom ett år

13 038 856

Kortfristig del

13 330 856

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

587 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 348 000

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,69%

Finns swap-avtal

Nej

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

303 542

292 963

Upplupna räntekostnader

81 224

34 942

Övriga upplupna kostnader

91 610

158 997

Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

476 376

486 902

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSBs Brf Hamnklippan i Nynäshamn, org.nr. 769617-2555

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs Brf Hamnklippan i Nynäshamn för räkenskapsåret 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 HSBs Brf Hamnklippan i Nynäshamn för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ingrid Jonasson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

MAJKEN MARGARET KULA

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 11:34:38



ELINOR LINDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-08 kl. 06:52:12



ANDERS EDBLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-08 kl. 14:06:48



MATS TORBJÖRN NORBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 11:15:18



MONA RUDENFELDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-08 kl. 09:45:09



INGRID JONASSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 19:38:37



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 15:54:58



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

INGRID JONASSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 19:52:10



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 15:54:47



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.