



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Vänskapen i Nynäshamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Vänskapen i Nynäshamn med säte i Nynäshamn org.nr. 712400-1913 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 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-07-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nynäshamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fliten 2	1964-03-03	1964

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam 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.

Antal	Benämning	Total yta m ²
21	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 110
24	garageplatser	0
1	föreningslokal	45
1	förråd/undercentral	51
Totalt 47 objekt		2 206

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 4 rok, 7 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Christian Johansson	Ordförande	2024-09-12	
Christian Johansson	Ledamot	2023-07-10	
Robert Jalakas	Ordförande	2020-05-19	2024-09-12
Robert Jalakas	Ledamot	2019-09-30	
Hans Östling	Ledamot	2019-05-10	2024-09-12
Maria Ekstedt	Ledamot	2024-09-12	
Mickael Lindeborg	Ledamot	2024-09-12	
Marie Stokki	Ledamot	2020-05-19	2024-09-12
Ann Hentschel	Ledamot	2023-05-24	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Robert Jalakas och Christian Johansson.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Maria Ekstedt, Mickael Lindeborg, Christian Johansson, och Robert Jalakas.

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

Valberedning har varit: Carina Brännäng (sammankallande) och Marianne Ericsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +25%.

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

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Underhållsplanen sträcker sig till 50 år framåt och uppdateras årligen i samband med fastighetsbesiktningen.

Föreningsåret präglades av stambytet som pågick under årets första månader och förvandlade föreningen till en byggarbetsplats. Föreningslokalen blev byggarbetsplats och på gräsmattan utanför flaggstången backades toalett och duschvagnar upp. Framåt sommaren avslutades stambytet. Under sommaren genomfördes renovering av lekplatsen på baksidan av föreningen. Plankor byttes ut, rutschkanan målades och nya skyltar sattes upp. I samma veva byttes gungorna ut i gungställningen.

Sen fasadbytet har boende i långa 15 haft problem med läckage. Under året har föreningen gjort kompletterande plåtarbeten på fasaden för att undvika att regn tar sig in mellan fasaden och väggen. Detta kommer under kommande år att utvärderas och fler plåtarbeten kommer att initieras.

I höstas åtgärdades ett läckage runt en ventilationskupa på bostad 15A.

Under hösten genomfördes en höststädning där bland annat buskar klipptes och löv samlades ihop. Föreningen hade inte någon vårstädning som man vanligtvis har. Detta berodde på stambytet.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2020	Fasadrenovering

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Åtgärd
2025	OVK
2025	Radonmätning
2025	Energideklaration
2025	Översyn av bodar, plank, dörrar
2027	Asfaltering och belysning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 32 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 33.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	99	193	171	108	191
Skuldsättning, kr/kvm	8 215	1 198	1 245	1 228	1 279
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 215	1 198	0	0	0
Räntekänslighet, %	9	2	2	2	1
Energikostnad, kr/kvm	272	244	221	214	193
Årsavgifter, kr/kvm	953	762	693	679	647
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	95	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	991	802	730	717	655
Nettoomsättning, tkr	2 090	1 688	1 540	1 514	1 445
Resultat efter finansiella poster, tkr	-123	126	152	-105	255
Soliditet, %	17	56	55	53	49

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 99 kr/m².

För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2025 med 5 %

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	567 210	0	0	567 210
Underhållsfond, kr	1 432 465	0	109 494	1 541 958
S:a bundet eget kapital, kr	1 999 675	0	109 494	2 109 168
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 587 370	126 119	-109 494	1 603 996
Årets resultat, kr	126 119	-126 119	-122 800	-122 800
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 713 489	0	-232 294	1 481 196
S:a eget kapital, kr	3 713 164	0	-122 800	3 590 364

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 148 000 kr samt ianspråktagande skett med 38 506 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 713 490
Årets resultat, kr	-122 800
Reservation till underhållsfond, kr	-148 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	38 506
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 481 196

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 481 196

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 090 285	1 687 892
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	3 616
Summa Rörelseintäkter		2 090 285	1 691 508
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 242 147	-1 192 948
Övriga externa kostnader	Not 5	-47 182	-47 895
Personalkostnader	Not 6	-105 525	-87 260
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-222 919	-199 825
Övriga rörelsekostnader		-71 186	0
Summa Rörelsekostnader		-1 688 959	-1 527 928
Rörelseresultat		401 326	163 580
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 992	2 294
Räntekostnader och liknande resultatposter		-529 118	-39 754
Summa Finansiella poster		-524 125	-37 460
Resultat efter finansiella poster		-122 800	126 119
Resultat före skatt		-122 800	126 119
Årets resultat		-122 800	126 119

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	18 743 534	5 178 393
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	15 000	15 000
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	381 120
Summa Materiella anläggningstillgångar		18 758 534	5 574 512

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

18 759 034 **5 575 012**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1	1
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 456 993	997 035
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	84 209	57 625
Summa Kortfristiga fordringar		2 541 203	1 054 661

Summa Omsättningstillgångar

2 541 203 **1 054 661**

Summa Tillgångar

21 300 236 **6 629 673**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	567 210	567 210
Fond för yttre underhåll	1 541 958	1 432 465
Summa Bundet eget kapital	2 109 168	1 999 675

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 603 996	1 587 370
Årets resultat	-122 800	126 119
Summa Fritt eget kapital	1 481 196	1 713 490

Summa Eget kapital

3 590 364

3 713 164

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	14 756 250	2 057 609
Summa Långfristiga skulder		14 756 250	2 057 609

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		2 577 109	469 252
Leverantörsskulder		76 411	86 631
Skatteskulder		12 123	58 945
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	287 979	244 072
Summa Kortfristiga skulder		2 953 622	858 900

Summa Skulder

17 709 872

2 916 509

Summa Eget kapital och skulder

21 300 236

6 629 673

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	401 326	163 580
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	222 919	199 825
Utrangering stammar	71 186	0
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	294 105	199 825
Erhållen ränta	4 992	2 294
Erlagd ränta	-503 317	-37 127
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	197 106	328 572
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	16 295	-7 671
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-38 936	24 260
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-22 641	16 590
Kassaflöde från den löpande verksamheten	174 465	345 161
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av immateriella anläggningstillgångar	0	0
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-13 478 126	-273 308
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-13 478 126	-273 308
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	14 806 498	-99 752
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	14 806 498	-99 752
Årets kassaflöde	1 502 837	-27 899
Likvida medel vid årets början	939 726	967 625
Likvida medel vid årets slut	2 442 563	939 726

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.

Beskattnings

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

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

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 inte 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: 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. Nyckeltalet är nytt från 2023, värdet är inte 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 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 010 288	1 608 180
	Hyror garage och parkeringsplatser	79 020	79 020
	Hyror förbrukningsbaserad	0	1 229
	Övriga primära intäkter	3 627	2 378
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 092 935	1 690 807
	Hysesbortfall	-2 650	-2 915
	<i>Summa</i>	-2 650	-2 915
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 090 285	1 687 892
		2024-01-01	2023-01-01
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	3 616
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	3 616

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-49 672	-44 778
	Snö och halk-bekämpning	-12 004	-16 342
	Reparationer	-52 224	-49 689
	Planerat underhåll	-38 506	-80 500
	Försäkringsskador	-49 825	-38 311
	EI	-25 637	-22 322
	Uppvärmning	-401 696	-345 447
	Vatten	-146 591	-146 744
	Sophämtning	-40 208	-36 812
	Fastighetsförsäkring	-69 173	-56 713
	Kabel-TV och bredband	-54 176	-54 174
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-200 025	-195 027
	Förvaltningsavtalskostnader	-96 019	-106 088
	Övriga driftkostnader	-6 390	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 242 147	-1 192 948
		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 5	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-12 826	-11 554
	Administrationskostnader	-3 206	-2 264
	Extern revision	-15 250	-11 250
	Konsultkostnader	0	0
	Medlemsavgifter	-13 025	-13 025
	Föreningsverksamhet	-1 650	-8 802
	Övriga förvaltningskostnader	-1 225	-1 000
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-47 182	-47 895
		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-64 150	-48 008
	Revisionsarvode	-2 500	-2 500
	Övriga arvoden	-20 000	-20 000
	Sociala avgifter	-18 875	-16 752
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-105 525	-87 260

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-222 919	-199 825
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-222 919	-199 825
Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	9 774 614	9 774 614
	Ingående anskaffningsvärde mark	112 600	112 600
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	100 000	100 000
	Årets investeringar	13 859 246	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	-91 258	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	23 755 202	9 987 214
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 808 821	-4 608 996
	Årets avskrivningar	-222 919	-199 825
	Återförda avskrivningar	20 072	0
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-5 011 668	-4 808 821
	<i>Utgående redovisat värde</i>	18 743 534	5 178 393
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	21 847 000	16 534 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	17 892 000	11 193 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	39 739 000	27 727 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	17 860 000	2 860 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	17 860 000	2 860 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde (varav 15 000 avser konst)	262 458	262 459
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	262 458	262 459
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-247 458	-247 459
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	0	0
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-247 458	-247 459
	<i>Utgående redovisat värde</i>	15 000	15 000

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Ingående värde pågående nyanläggning	381 120	107 813
Årets investeringar	13 478 126	273 307
Omklassificering till byggnad	-13 859 246	0
Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	0	381 120

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	2 442 563	939 726
Övriga fordringar	14 430	57 309
Summa Övriga fordringar	2 456 993	997 035

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	84 209	57 625
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	84 209	57 625

Not 13	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>
Stadshypotek AB	4,45%	2025-02-04	425 500	56 000
Swedbank Hypotek AB	3,44%	2027-02-25	7 443 750	75 000
Swedbank Hypotek AB	3,39%	2026-02-25	7 462 500	75 000
Stadshypotek AB	1,01%	2025-07-30	1 510 665	33 020
Stadshypotek AB	1,01%	2025-07-30	490 944	10 732
			17 333 359	249 752

Långfristig del	14 756 250
Nästa års amortering av långfristig skuld	150 000
Lån som ska konverteras inom ett år	2 427 109
Kortfristig del	2 577 109
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	249 752
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	999 008
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,16%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	165 812	165 290
	Övriga förutbetalda intäkter	0	0
	Upplupna räntekostnader	33 387	7 586
	Övriga upplupna kostnader	88 780	71 196
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	287 979	244 072

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 HSB Brf Vänskapen i Nynäshamn, org.nr. 712400-1913

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vänskapen 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Vänskapen 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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

Marie Johansson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

CHRISTIAN JOHANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 16:12:43



MICKAEL LINDEBORG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 20:44:41



MARIA EKSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 08:47:50



ANN HENTSCHEL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 20:53:43



ROBERT JALAKAS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 18:31:46



MARIE JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 21:03:49



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 08:14:38



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

MARIE JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 20:59:55



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 08:14:29



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.