



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Stadsfjärden i Nyköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Stadsfjärden i Nyköping med säte i Nyköping org.nr. 719000-2233 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-05-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nyköping kommun med adress Segelmakargatan 1 - 11:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Galeasen 7	1959-11-03	1993

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar AB. 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
45	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 637
48	p-platser	0
Totalt 93 objekt		3 637

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 16 st 2 rok, 18 st 3 rok, 9 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Kjell Andersson	Ordförande
Ulla Birgersson	Ledamot
Wivianne Alm	Ledamot
Jan Dalhäll	Ledamot
Bo Karlsson	Ledamot
Krister Eriksson	HSB-ledamot

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av Wivianne Alm, Kjell Andersson och Bo Karlsson.

Revisorer har varit: Yvonne Larsson med Ulla Eriksson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Elsa Lehnborn (sammankallande) och Britt-Marie Johansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-28. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes 27 augusti 2024 av styrelsen.
Omsatt ett lån hos Nordea 2024-05-10 på 5 832 039 kr, bundet i 2 år till räntan 3,87%.
Omsatt ett lån hos SBAB 2024-08-09 på 5 253 278 kr, bundet i 3 år till räntan 3,08%.
Omsatt ett lån hos Nordea 2024-12-17 på 5 990 660 kr, löpande 3 månaders med bindningstid 1 år, till räntan 2,77%.
Föreningen har under 2019 tecknat underhållsavtal med HSB Södermanland, Underhållsplan Online.
Underhållsplan Online upprättades utifrån tidigare underhållsplan som sträckte sig tom 2023. Nuvarande HSB Underhållsplan Online löper vidare utan slut.
Underhållsplan Online uppdaterades i september 2024 inför budgetarbete 2025.
Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Underhåll / Investeringar

Under året 2024 har föreningen:
Utfört rengöring av frånluftskanaler.
Obligatorisk Ventilations Kontroll, OVK.
Bytt lås soprumsdörr i hus 3.
Åtgärdat utebelysningar som slutat fungera.
Installerat närvarostyrd belysning i soprum.

Föreningen har inga större planerade underhållsåtgärder under 2025.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2018	Inköp av sandlådor till parkeringsplatser
2018	Nya lås på soprums dörrar
2018	Byte ställdon på styrventil i värmesystem
2018	Tätning läckage över glastak och balkonger
2018	Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) med åtgärder
2018	Energideklaration
2019	Målning takfot, vindsquivor mm. på samtliga hus
2020	Tvättning takpannor samt behandling med grön fri och målning röda plåtdetaljer på tak och i samband med detta rengjordes balkonger och fönster
2021	Inköp av hjärtstartare
2021	Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) med åtgärder
2021	Byggnation av staket
2021	Investerat i andelar i HSB Solcellspark
2021	Inköp av dokumentförstörare
2022	Installerat 2 st laddplatser för elbilar.
2022	Ommålning fönsterbleck.
2022	Putslagning av socklar på hus 2.
2022	Reparerat vattenskada i hus 1.
2022	Byggt ett parkeringsräcke mot strandpromenaden.
2022	Inventerat skyddsrum och kompletterat med skyddsrumsmaterial.
2022	Inköp av grill.
2023	Nytt lås soprumsdörr, hus 2
2023	Ny entrématta hus 2
2023	Byte av remsquivor och kilremmar på samtliga ventilationsaggregat.
2024	Rengöring frånluftskanaler samt OVK.
2024	Installerad närvarostyrd belysning i soprum.
2024	Åtgärdat utebelysning som slutat fungera samt bytt samtliga plastkupor på armaturerna.

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
Hagens Alltjänst	Fastighetskötsel
Maskin Ringen	Snöröjning
Sörmland	
HSB Solcellspark/	
Jämtkraft	Elavtal, elhandel
Vattenfall	Elavtal, nät
Vattenfall	Fjärrvärme
Nyköpings Kommun	Vatten, avlopp och renhållning

Sappa	TV
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar
Kone	Hissar
SOS Alarm	Hiss och driftslarm
Gästbudsstaden	Fiberanslutning
CleanMe	Rengöring av avfallskärl

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

Uppgradering och renovering av ventilationsaggregat.
Diverse målnings- och fasadarbeten.

Övrig föreningsinformation

Medlemsbladet Stadsfjärden med allmän information har publicerats 2 gånger under året.
Vi har genomfört 2 st städdagar och en glöggträff under året.

Utbildning

Av HSB Södermanland anordnade utbildnings- och informationstillfällen har besökts av medlemmar i styrelsen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 63 och under året har det tillkommit 7 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 64.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	*2021	*2020
Sparande, kr/kvm	190	167	252	246	0
Skuldsättning, kr/kvm	5 864	5 924	6 663	6 732	6 913
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 864	5 924	6 663	0	0
Räntekänslighet, %	7	8	9	9	0
Energikostnad, kr/kvm	225	201	201	200	0
Årsavgifter, kr/kvm	823	748	748	748	748
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	97	97	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	860	772	774	775	0
Nettoomsättning, tkr	3 107	2 808	2 814	2 817	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-13	-1	281	200	43
Soliditet, %	21	21	19	18	17

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

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

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

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 496 608 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 190kr/m².

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

Styrelsen anser därmed att årets förlust påverkar inte föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	2 546 800	0	0	2 546 800
Underhållsfond, kr	1 650 247	0	175 000	1 825 247
S:a bundet eget kapital, kr	4 197 047	0	175 000	4 372 047
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 520 863	-1 362	-175 000	1 344 501
Årets resultat, kr	-1 362	1 362	-13 013	-13 013
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 519 501	0	-188 013	1 331 488
S:a eget kapital, kr	5 716 548	0	-13 013	5 703 535

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 175 000 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	1 519 501
Årets resultat, kr	-13 013
Reservation till underhållsfond, kr	-175 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 331 488

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 331 488
------------------------------------	------------------

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	3 107 240	2 807 685
Övriga rörelseintäkter		19 882	0
Summa Rörelseintäkter		3 127 122	2 807 685
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 696 398	-1 632 174
Övriga externa kostnader	Not 4	-76 181	-55 461
Personalkostnader	Not 5	-62 347	-83 542
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-606 019	-606 019
Summa Rörelsekostnader		-2 440 944	-2 377 196
Rörelseresultat		686 178	430 489
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	11 761
Räntekostnader och liknande resultatposter		-699 191	-443 611
Summa Finansiella poster		-699 191	-431 850
Resultat efter finansiella poster		-13 013	-1 362
Resultat före skatt		-13 013	-1 362
Årets resultat		-13 013	-1 362

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 6	24 954 969	25 560 988
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 7	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		24 954 969	25 560 988
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	249 710	249 710
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		249 710	249 710
Summa Anläggningstillgångar		25 204 679	25 810 698
 <i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 604	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	2 205 173	1 927 672
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		88 892	84 559
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 295 669	2 012 231
Summa Omsättningstillgångar		2 295 669	2 012 231
Summa Tillgångar		27 500 348	27 822 929

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 546 800	2 546 800
Fond för yttre underhåll	1 825 247	1 650 247
Summa Bundet eget kapital	4 372 047	4 197 047

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 344 501	1 520 863
Årets resultat	-13 013	-1 362
Summa Fritt eget kapital	1 331 488	1 519 501

Summa Eget kapital	5 703 535	5 716 548
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	10 899 656	0
Summa Långfristiga skulder		10 899 656	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	10 425 952	21 544 739
Leverantörsskulder		19 935	103 565
Skatteskulder		4 435	6 150
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	17 169	18 189
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	429 666	433 738
Summa Kortfristiga skulder		10 897 157	22 106 381

Summa Skulder		21 796 813	22 106 381
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		27 500 348	27 822 929
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	686 178	430 489
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	606 019	606 019
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	606 019	606 019
Erhållen ränta	0	11 761
Erlagd ränta	-670 608	-406 840
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	621 589	641 429
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-5 961	-8 129
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-119 020	45 389
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-124 981	37 260
Kassaflöde från den löpande verksamheten	496 608	678 689
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-219 131	-2 689 888
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-219 131	-2 689 888
Årets kassaflöde	277 477	-2 011 199
Likvida medel vid årets början	1 927 448	3 938 647
Likvida medel vid årets slut	2 204 925	1 927 448

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	11 872 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 992 332	2 720 352
	Hyror garage och parkeringsplatser	116 000	86 700
	Hyror förbrukningsbaserad	5 009	2 761
	Övriga primära intäkter	9 299	6 272
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 122 640	2 816 085
	Hysesbortfall	-15 400	-8 400
	<i>Summa</i>	-15 400	-8 400
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 107 240	2 807 685
Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-205 241	-378 046
	Snö och halk-bekämpning	-55 813	-82 845
	Reparationer	-172 682	-93 638
	Försäkringsskador	-117 842	0
	El	-198 619	-179 948
	Uppvärmning	-444 709	-398 730
	Vatten	-175 384	-153 056
	Sophämtning	-27 938	-54 291
	Fastighetsförsäkring	-64 346	-59 184
	Kabel-TV och bredband	-72 949	-66 596
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-73 350	-71 505
	Förvaltningsavtalskostnader	-87 524	-94 336
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 696 398	-1 632 174
Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-641
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-2 457	-1 375
	Administrationskostnader	-32 796	-27 050
	Extern revision	-13 375	-10 875
	Medlemsavgifter	-15 250	-15 250
	Föreningsverksamhet	-9 902	-270
	Övriga förvaltningskostnader	-2 400	0
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-76 181	-55 461

Not 5	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-------------------	--------------------------	--------------------------

Personalkostnader

Arvode styrelse	-52 804	-62 570
Revisionsarvode	-1 000	-1 000
Övriga arvoden	-1 000	-1 000
Sociala avgifter	-7 543	-8 954
Övriga personalkostnader	0	-10 019
<i>Summa Personalkostnader</i>	-62 347	-83 542

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	37 061 846	37 061 846
Ingående anskaffningsvärde mark	983 000	983 000
<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	38 044 846	38 044 846

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-12 483 857	-11 877 838
Årets avskrivningar	-606 019	-606 019
<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-13 089 876	-12 483 857
<i>Utgående redovisat värde</i>	24 954 969	25 560 988

Taxeringsvärde

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	37 000 000	37 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	12 600 000	12 600 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
<i>Summa</i>	49 600 000	49 600 000

Ställda säkerheter

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Fastighetsinteckning	33 150 000	33 150 000
Varav i eget förvar	0	0
<i>Ställda säkerheter</i>	33 150 000	33 150 000

Not 7	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
-------	--	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	52 925	52 925
<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	52 925	52 925

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-52 925	-52 925
<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-52 925	-52 925
<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0

Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
-------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB	500	500
Andelar HSB solcellspark, 1 170 andelar	249 210	249 210
<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	249 710	249 710

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
-------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	2 204 925	1 927 448
Övriga fordringar	248	224
<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 205 173	1 927 672

Not 10	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea Bank	3,87%	2026-04-15	5 787 270	58 164
Nordea Bank	2,77%	2025-12-16	5 975 200	59 752
Nordea Bank	3,55%	2025-01-17	4 337 436	43 700
Sbab	3,08%	2027-07-14	5 225 702	55 152
			21 325 608	216 768

Långfristig del	10 899 656
Nästa års amortering av långfristig skuld	113 316
Lån som ska konverteras inom ett år	10 312 636
Kortfristig del	10 425 952
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	216 768
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	867 072
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,30%
Finns swap-avtal	Nej

Not 11	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea Bank	3,87%	2026-04-15	5 787 270	58 164
Nordea Bank	2,77%	2025-12-16	5 975 200	59 752
Nordea Bank	3,55%	2025-01-17	4 337 436	43 700
Sbab	3,08%	2027-07-14	5 225 702	55 152
			21 325 608	216 768

Nästa års amortering av långfristig skuld	113 316
Lån som ska konverteras inom ett år	10 312 636
Kortfristig del	10 425 952

Not 12	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	1 252	690
	Källskatt och sociala avgifter	14 061	16 043
	Inre fond	656	656
	Övriga kortfristiga skulder	1 200	800
	<i>Summa Övriga skulder</i>	17 169	18 189
Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	257 561	256 991
	Upplupna räntekostnader	74 221	45 638
	Övriga upplupna kostnader	97 884	131 109
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	429 666	433 738

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 Stadsfjärden i Nyköping, org.nr. 719000-2233

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stadsfjärden i Nyköping för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Stadsfjärden i Nyköping för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 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.

Nyköping

Digitalt signerad av

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Yvonne Larsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

KJELL ANDERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-17 kl. 15:39:54



WIVIANNE ALM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-13 kl. 15:58:28



JAN DALHÄLL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-19 kl. 19:46:38



BO KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-16 kl. 17:47:38



ULLA BIRGERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-15 kl. 09:35:03



KRISTER ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-13 kl. 13:04:46



YVONNE LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-22 kl. 09:15:04



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-23 kl. 11:22:54



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

YVONNE LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-22 kl. 09:20:16



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-23 kl. 11:24:10



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.