

HSB Brf Tinget i Nacka


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2024



Årsredovisning för

HSB Brf Tinet i Nacka

716421-0895

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	15

Styrelsen för HSB Brf Tinget i Nacka (716421-0895) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta 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. Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-08-28 och har sitt säte i Nacka kommun. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2023-11-21 och nuvarande stadgar registrerades 2024-11-12.

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nacka kommun. Föreningen äger fastigheten Sicklaön 384:1 i Nacka kommun, omfattande adresserna Serenadvägen 12-22 / Serenadvägen 12-40 / Serenadvägen 21. Sicklaön 384:1 byggdes år 1990. Marken innehas med äganderätt.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Sicklaön 384:1 i Nacka kommun, omfattande adresserna Serenadvägen 12-22 / Serenadvägen 12-40 / Serenadvägen 21. Sicklaön 384:1 byggdes år 1900.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2030-12-31.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Nacka centrums samfällighetsförening.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
215	Lägenheter, bostadsrätt	16 993
4	Lokaler, hyresrätt	708
246	Antal p-platser	
1	Antal garage	

Föreningen äger dessutom Nacka Sicklaön GA:38 Gångväg och trappor, utebelysning, dagvattenledning inklusive brunnar, gräsarmerad yta samt Nacka Sicklaön GA:4 Sopsug, styr- och övervakning, kabel-tv-anläggning.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam ömsesidig sakförsäkring. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-08-27. På stämman deltog 31 medlemmar. Extra föreningsstämma ägde rum 2024-05-05. 23 medlemmar deltog. Stämman beslutar enligt styrelsens förslag att i första läsningen anta HSB normalstadgar 2023 i sin helhet. Beslut fattas enhälligt av samtliga röstberättigade medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Daniel Olof Andreas Lundström	Ordförande
Madeleine Bergquist	Kassör
Anders Grahn	Ledamot
Sanna Kraft	Ledamot
Anders Hallquist	Ledamot
Patrik Nylander Nilsson	Vice ordförande

Föreningens firma tecknas av Anders Grahn, Daniel Olof Andreas Lundström, Patrik Nylander Nilsson och Madeleine Bergquist.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av Patrik Nylander Nilsson, Anders Grahn, Madeleine Bergquist och Daniel Olof Andreas Lundström.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit internrevisor Nils Cronstedt och Joakim Häll, Kungsbron Borevision utsedd av HSB Riksförbund

Valberedningen har utgjorts av Lousanne Lundström och Beatrice Lenkert.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2024	Löpande byte/ompackning av huvudcylindrar och styrdatorer i hissarna. Ca 2 per år
2023-2024	Löpande byte utav kodläsare till portarna.
2023	Installation utav kameraövervakning i garaget.
2023	Byte utav bredbandsleverantör.
2023	Stamspolning kök & badrum.
2023	Skyddsrumsåtgärder.

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2025	Trapphusmålning entréplan, (Uppskjuten från år 2024)
2025	Byte av ventilationsaggregat föreningslokalen, (Uppskjuten från år 2024)
2025	Byte av styrsystem mellan ventilation och undercentral. (Uppskjuten från år 2024)
2025	Byte av tryckstegringspump
2025	Byte av hänvisningsarmaturer i garaget
2026	Polering golvyta samtliga trapphus
2026	Målning av sockelfasad upp till 4 meter. (Uppskjuten från

	år 2024)
2026	Uppgradera hissarnas nödtelefon till 4G
2026-2030	Byte av spaljé på garagets norrsida. (Uppskjuten från år 2024)
2026-2030	Stamspolning avlopp
2026-2030	Renovering av innergård runt föreningshuset samt gräsplan port 24-26.
2026-2030	Tvätt av balkongsskärmar.
2026-2030	Byte av entrépartier.
2026-2030	Målning av murar utanför entréer.
2026-2030	Kontinuerliga byten av vitvaror i tvättstugor
2026-2030	Renovering av undertak och takpannor.
2026-2030	Byte av ventilationsaggregat Förskola Upp och Hoppa
2026-2030	OVK

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 299 st. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 298 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har höjts med 5% under 2024.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov samt en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under April 2024.

Under året har det genomförts 11 st överlåtelse under 2024, och i samband med överlåtelse gör föreningens fastighetsförvaltare, Nytorget Fastigheter en syn av lägenheterna för att säkerställa att lägenheterna är renoverade eller ombyggda på sätt som följer de riktlinjerna som gäller. Eventuella anmärkningar delges säljaren av lägenheten.

Räntesatserna har ökat markant under året då föreningen tidigare haft en stor del till rörlig ränta och nu bytt till en mix av bundna lån på 1-3 år samt till viss del rörlig ränta. Energibesparande åtgärder utförda under 2022 och 2023 har gett föreningen betydande besparingar under perioder med höga elpriser.

Vår ekonomiska förvaltning byts 2025-01-01 från Fastighetsägarna Service till Nytorget.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	18 662	17 572	16 164	16 066
Resultat efter fin.poster (tkr)	-1 900	-3 270	-2 997	849
Soliditet (%)	24	24	25	25
Årsavgifter kr/kvm	921	884	803	
Skuldsättning kr/kvm totalyta	9 199	9 378	9 439	
Skuldsättning kr/kvm brf yta	9 513	9 769	9 832	
Räntekänslighet %	10	11	12	
Energikostnad kr/kvm	226	244	204	
Sparande per kvm	134	84	269	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	83	83	84	

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 134 kr/m² vilket indikerar att föreningen har ett visst utrymme att ta hand om det underhåll som fastigheterna kräver. Styrelsen har beslutat att höja föreningens avgifter inför 2025 med 2% för att möta ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet.

Förändring eget kapital

	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	50 592 837	2 665 953	-	3 058 255	-3 269 626	53 047 419
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond						
Balanseras i ny räkning				-3 269 626	3 269 626	
Årets resultat					-1 899 523	-1 899 523
Belopp vid årets utgång	50 592 837	2 665 953	-	-211 371	-1 899 523	51 147 896

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-211 371
Årets resultat	-1 899 523
Totalt	-2 110 894

Avsättning till yttre fond	400 000
Uttag ur yttre fond	-106 000
Balanseras i ny räkning	-2 404 894
Summa	-2 110 894

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Nettoomsättning	2	18 662 295	17 572 391
Övriga rörelseintäkter		306 271	488 668
		<u>18 968 566</u>	<u>18 061 059</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Drift och underhåll	3	-8 940 713	-8 824 964
Övriga externa kostnader	4	-378 825	-415 917
Planerat underhåll		-106 530	-1 052 039
Personalkostnader	5	-593 291	-642 141
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 159 212	-4 061 890
Rörelseresultat		<u>4 789 995</u>	<u>3 064 108</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		88 592	60 094
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 778 110	-6 393 828
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 899 523</u>	<u>-3 269 626</u>
Resultat före skatt		<u>-1 899 523</u>	<u>-3 269 626</u>
Årets resultat		<u>-1 899 523</u>	<u>-3 269 626</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	212 320 361	216 479 573
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	-	-
		212 320 361	216 479 573
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		212 320 861	216 480 073
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		355 121	9 100
Övriga fordringar		1 357 731	5 205 990
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	269 691	467 360
		1 982 543	5 682 450
Kassa och bank	10	2 197 735	406 252
Summa omsättningstillgångar		4 180 278	6 088 702
SUMMA TILLGÅNGAR		216 501 139	222 568 775

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		50 592 837	50 592 837
Upplåtelseavgifter		2 665 953	2 665 953
		<u>53 258 790</u>	<u>53 258 790</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-211 371	3 058 255
Årets resultat		-1 899 523	-3 269 626
		<u>-2 110 894</u>	<u>-211 371</u>
Summa eget kapital		<u>51 147 896</u>	<u>53 047 419</u>
<i>Avsättningar</i>			
Övriga avsättningar		42 077	42 077
		<u>42 077</u>	<u>42 077</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	67 180 896	67 350 896
		<u>67 180 896</u>	<u>67 350 896</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	95 646 760	98 646 760
Leverantörsskulder		589 881	1 169 128
Övriga kortfristiga skulder		319 217	88 301
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 574 412	2 224 194
		<u>98 130 270</u>	<u>102 128 383</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>216 501 139</u>	<u>222 568 775</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		4 789 995	3 129 707
Avskrivningar		4 159 212	4 061 890
Erlagd ränta, ränteintäkter		-6 689 519	-6 334 088
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		2 259 688	857 509
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar		-346 021	
Ökning(-)/Minskning (+) av fordringar		388 753	-141 899
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		-579 246	242 284
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder		-418 867	-258 218
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 304 307	699 676
Investeringsverksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	
Finansieringsverksamheten			
Amortering lån		-3 170 000	-1 085 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-3 170 000	-1 085 000
Årets kassaflöde		-1 865 693	-385 324
Likvida medel vid årets början		5 361 092	5 746 417
Likvida medel vid årets slut		3 495 399	5 361 093

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Totalyta

I totalyta ingår inte föreningens garage i den lokalyta som nyckeltal är framtagna med.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Värderingsprinciper m m

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Avskrivningar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder / avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocenter tillämpas:

Stomme, grund	1,0 %
Stommkomp	2,0%
Värme, sanitet	2,0%
El	2,5%
Fönster	2,0%
Fasad	2,0%
Ventilation	4,0%
Hiss	4,0%
Styr och övervakning	6,67%
Yttertak	2,5%
Restpost	2,0%
Ombyggnad	2,0%
Maskiner	20,0%

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	15 771 984	15 016 767
Individuell mätning el	16 038	17 336
Hyror garage och p-platser	1 658 130	1 366 766
Hyror lokaler	1 053 780	999 305
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	39 620	34 400
Övriga intäkter	122 743	137 817
Summa	18 662 295	17 572 391

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Drift		
Fastighetsskötsel	551 036	1 061 342
Städning	362 523	297 305
Tillsyn, besiktning, kontroller	49 436	108 854
Trädgårdsskötsel	219 671	189 830
Snöröjning	406 161	406 968
Reparationer	1 097 197	306 240
El	1 587 596	1 770 298
Uppvärmning	1 026 397	1 180 490
Vatten	1 385 479	1 366 136
Sophämtning	216 962	229 325
Försäkringspremie	448 617	388 262
Avgäld	387 110	387 110
Fastighetsavgift bostäder	352 080	341 635
Fastighetsskatt lokaler	253 600	253 600
Övriga fastighetskostnader	-40 481	90 680
Kabel-tv/Bredband/IT	173 438	159 824
Förvaltningsarvode ekonomi	277 364	137 635
Panter och överlåtelser	39 913	32 715
Förvaltningsarvode teknik	143 521	95 539
Juridiska åtgärder	3 093	21 176
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	8 940 713	8 824 964

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Bevakningskostnader	78 377	91 030
Förbrukningsinventarier och varuinköp	38 388	64 699
Administrationskostnader	91 348	153 479
Extern revision	77 680	43 329
Medlemsavgifter	66 191	63 380
Besiktning och utredningskostnader	26 841	-
Summa	378 825	415 917

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvoden	430 250	479 200
Övriga arvoden	17 500	16 100
Sociala kostnader	145 541	146 841
Summa	593 291	642 141

Not 6 Anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Byggnader och mark</i>		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	266 621 922	266 621 922
-Mark	9 916 000	9 916 000
	276 537 922	276 537 922
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-60 058 349	-55 996 459
-Årets avskrivning enligt plan	-4 159 212	-4 061 890
	-64 217 561	-60 058 349
Redovisat värde vid årets slut	212 320 361	216 479 573
Taxeringsvärde		
Byggnader	249 000 000	249 000 000
Mark	13 000 000	13 000 000
	262 000 000	262 000 000
Bostäder	169 000 000	169 000 000
Lokaler	12 360 000	12 360 000
	181 360 000	181 360 000
Summa taxeringsvärde	443 360 000	443 360 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	434 713	434 713
	434 713	434 713
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
-Vid årets början	-434 713	-434 713
-Årets avskrivning	-	-
	-434 713	-434 713
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Andel i HSB Stockholm	500	500
Redovisat värde vid årets slut	500	500

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	269 691	467 360
	269 691	467 360

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende ommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Not 10 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Nordea	3 865	-
Swedbank	378 599	406 252
Swedbank	1 815 271	-
	2 197 735	406 252

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering /slutbetalning</i>	<i>Ränta 31/12</i>	<i>2024-12-31</i>
SBAB	2027-07-14	4,21%	67 180 896
Nordea	2025-12-02	2,84%	22 489 425
Nordea	2025-12-30	2,83%	73 157 335
			162 827 656
Varav Långfristig del			67 180 896
Varav Kortfristig del			95 646 760
			162 827 656

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år
Föreningens kortfristiga lån är rörliga eller kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	1 253 771	1 494 543
Övriga upplupna kostnader	256 000	608 526
Upplupna räntekostnader	64 641	121 126
	1 574 412	2 224 195

Övriga noter

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerhet	235 911 000	235 911 000
	235 911 000	235 911 000

Not 14 Eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har styrelsen beslutat att byta ekonomisk förvaltare till Nytorget så vi får en helhetsleverantör.

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Daniel Olof Andreas Lundström

Patrik Nylander Nilsson

Anders Grahn

Madeleine Bergquist

Sanna Kraft

Anders Hallqvist

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signaturer

Joakim Häll
Revisor
Kungsbron Borevision AB

Nils Cronstedt
Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tinget i Nacka, org.nr. 716421-0895

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tinget i Nacka 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. 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 Tinget i Nacka 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 provar 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.

Anmärkning

Styrelsen ska enligt Lag om Ekonomiska föreningar kalla till stämma inom sex månader från utgången av varje räkenskapsår där styrelsen ska lägga fram årsredovisningen och revisionsberättelsen. Stämman för 2024-08-27 hölls senare än vad lagen anger.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Nils Cronstedt
Av föreningen vald revisor





Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.