



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB bostadsrättsförening
Sunnan i Nacka



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Sunnan i Nacka med säte i NACKA org.nr. 716416-4779 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 1977. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nacka kommun. Fastigheten inbegriper både mark och byggnader.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Mensättra 3:1	1979-01-01	1978 och 1979
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
65	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 873
18	garageplatser	0
40	p-platser	0
Totalt 123 objekt		5 873

Föreningens lägenheter fördelas på: 28 st 2 rok, 7 st 3 rok, 20 st 4 rok, 10 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Magnus Jansson	Ordförande	2024-07-04	
Magnus Jansson	Ledamot	2018-06-05	
Ingrid Lilja	Ordförande	2023-05-30	2024-07-04
Pia Gustavsson	Ledamot	2020-06-30	
Elisabeth Boogh	Ledamot	2023-05-30	
Henrik Liman	Ledamot	2023-05-30	
Magnus Wendelius	Ledamot	2023-05-30	
Henric Liljegård	Ledamot	2023-03-09	
Björn Holck-Clausen	Suppleant	2022-06-02	
Lukasz Östberg	Ledamot	2022-06-02	2025-03-24

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Elisabeth Boogh, Pia Gustavsson och Björn Holck-Clausen.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Elisabeth Boogh, Pia Gustavsson och Magnus Jansson.

Revisorer har varit: Per Göran Carlqvist och suppleant Agneta Karlsson valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Jessica Karström och Lisa Östberg, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar, varav två fullmakter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen anser att underhållsplanen är aktuell.

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

Årsavgifter/hyror höjdes med 15 % för 2024.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifter/hyror med 6 % 2025.

Lån hos Stadshypotek/Handelsbanken har villkorsändrats per 2024-12, lånebelopp 2 500 000 kr, ändringen som har skett är från fast ett-årig ränta till rörlig ränta.

Styrelsen har beslutat att från 2025 ha en fastighetsförvaltare från HSB. Styrelsen behöver råd och stöd i fastighetsarbetet. I arbetet ingår att bland annat sköta kontroller som föreningen måste göra som fastighetsägare och se till att underhållsplan uppdateras och att stadgar följs.

Styrelsen har beslutat att samtliga lägenheter som överläts i Sunnan skall genomgå en lägenhetsavsyn.

Avsynen genomförs av HSB och kontrollerar främst att inga otillåtna ändringar eller installationer gjorts enligt Brf Sunnans

stadgar.

Takrenoveringen startade hösten 2022 och har avslutats under 2024. Samtliga tak har tvättats och de rena betongpannorna har behandlats mot påväxt. Felaktig och skadad plåt har bytts ut, taksäkerhet och snörasskydd har monterats. Hängrännor, stuprör och övrig plåt som inte fyllt sin funktion har bytts ut. Lokalens tak är helt nytt.

I några lägenheter har det under året uppstått fukt/vattenskador.

Kostnader som inte täckts av vare sig vår fastighetsförsäkring eller de boendes försäkring.

Styrelsen har anlitat HSB jurist för klargörande och rådgivning i ett av dessa fall.

OVK- kontroll har påbörjats och skall slutföras under 2025.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2005	Byte undertak
2013	Nya ytterdörrar
2018	OVK - obligatorisk ventilationskontroll
2018	Fönsterbyte
2019	Ytskiktsrenovering lokalen
2020	Två torktumlare till tvättstugan
2020/2021	Balkonger: Renovering av bärande betongfundament och återställande av räcken och altaner. Nya räcken / balkonger framsida /entré.
2021	Garage: Renovering av betongpelare, tak och golv samt förbättring av parkering ovan garage. Ny garageport och belysning.
2022	Omläggning, uppgradering av el i lokalen/tvättstugan samt soprum.
2022	Ny utomhusbelysning - rörelsestyrd vid trappor/entré och ny vägbom G-gården.
2022	Gemensamma postfack.
2022	Torkskåp och torktumlare (obokbara) till tvättstugan.
2023	Mangel till tvättstugan.
2023	Uppsättning av ljudabsorbenter i taket i lokalen - för att förbättra akustiken.
2023	Stamspolning i samtliga lägenheter har utförts.
2022/2024	Takrenoveringen startade hösten 2022 och har avslutas under 2024. Samtliga tak har tvättats och de rena betongpannorna har behandlats mot påväxt. Felaktig och skadad plåt har bytts ut, taksäkerhet och snörasskydd har monterats. Hängrännor, stuprör och övrig plåt som inte fyllt sin funktion har bytts ut. Lokalen/tvättstugans tak har omlagts i sin helhet, det inkluderar underlagspapp, läkt och betongpannor.
2024	6 st laddstolpar har installerats på våra parkeringsplatser.
2024	Rengöring av värmeväxlare i undercentralen.
2024	Högtrycksspolning och inspektion av dagvattenledning.
2024	Utvändig målning av lokalen/tvättstugan/soprum och förråd.

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

Styrelsen avser att fortsätta arbetet med en komplett fastighetsbesiktning som ligger till grund för en uppdaterad underhållsplan och investeringsplan.

Årtal	Åtgärd
2025	Kontroll av husfasader där risk för inträngande fukt kan finnas.
2025	Lägenhetsbesiktning
2025	Fastighetsbesiktning
2025/2026	Rengöring och renovering av fasader.
2034	Stambyte inom tio år, alternativt relining.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 90 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 90.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	217	142	258	215	222
Skuldsättning, kr/kvm	6 408	6 459	6 506	6 131	4 905
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 408	6 459	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	8	9	9	7
Energikostnad, kr/kvm	305	251	224	240	196
Årsavgifter, kr/kvm	905	787	729	686	673
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	93	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	966	850	777	739	726
Nettoomsättning, tkr	5 636	4 932	4 565	4 320	4 245
Resultat efter finansiella poster, tkr	-70	-358	-132	-46	721
Soliditet, %	19	19	20	21	25

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningskostnader som inte är kassaflödespåverkande samt höga kostnader för vattenskador och ökade kostnader för värme och vatten.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med -111 910 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 217 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat att höja avgiften med 6% från januari 2025. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 164 000	0	0	2 164 000
Underhållsfond, kr	3 621 689	0	206 375	3 828 064
S:a bundet eget kapital, kr	5 785 689	0	206 375	5 992 064
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 825 700	-358 031	-206 375	3 261 294
Årets resultat, kr	-358 031	358 031	-716 511	-716 511
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 467 669	0	-922 886	2 544 783
S:a eget kapital, kr	9 253 358	0	-716 511	8 536 847

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 277 000 kr samt ianspråktagande skett med 70 625 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	3 467 669
Årets resultat, kr	-716 511
Reservation till underhållsfond, kr	-277 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	70 625
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 544 783

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 544 783
------------------------------------	------------------

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	5 636 066	4 931 716
Övriga rörelseintäkter	Not 3	36 672	57 765
Summa Rörelseintäkter		5 672 738	4 989 481

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-3 875 802	-3 052 527
Övriga externa kostnader	Not 5	-171 625	-180 667
Personalkostnader	Not 6	-573 680	-389 752
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-991 558	-960 066
Summa Rörelsekostnader		-5 612 665	-4 583 012

Rörelseresultat

60 073
406 470

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	33 700	67 996
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-810 284	-832 497
Summa Finansiella poster		-776 584	-764 501

Resultat efter finansiella poster

-716 511
-358 031

Resultat före skatt

-716 511
-358 031

Årets resultat

-716 511
-358 031

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	44 747 049	39 601 367
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	70 917	111 917
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	159 750	5 082 680
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		44 977 715	44 795 964
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	3 000	3 000
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		3 000	3 000
Summa Anläggningstillgångar		44 980 715	44 798 964

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-3 294	2 731
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	2 123 540	2 519 733
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	198 164	69 249
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 318 410	2 591 712
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	300 000	1 500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		300 000	1 500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 16	33 490	14 087
<i>Summa Kassa och bank</i>		33 490	14 087
Summa Omsättningstillgångar		2 651 900	4 105 800
Summa Tillgångar		47 632 615	48 904 764

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 164 000	2 164 000
Fond för yttre underhåll	3 828 064	3 621 689
Summa Bundet eget kapital	5 992 064	5 785 689

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 261 294	3 825 700
Årets resultat	-716 511	-358 031
Summa Fritt eget kapital	2 544 782	3 467 669

Summa Eget kapital	8 536 846	9 253 357
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	7 500 000	23 149 053
Summa Långfristiga skulder		7 500 000	23 149 053

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	30 134 955	14 785 902
Leverantörsskulder		333 671	949 280
Skatteskulder		10 740	15 773
Övriga kortfristiga skulder		10 508	10 508
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 105 895	740 891
Summa Kortfristiga skulder		31 595 769	16 502 353

Summa Skulder		39 095 769	39 651 406
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		47 632 615	48 904 764
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31
2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 60 073 406 470

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 991 558 960 066

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

991 558 960 066

Erhållen ränta

41 104 58 517

Erlagd ränta

-883 964 -722 813

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

208 771 702 239

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -138 623 22 330

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -181 958 -189 446

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-320 581 -167 116

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-111 810 535 124

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -1 173 310 -3 611 179

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-1 173 310 -3 611 179

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -300 000 -275 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-300 000 -275 000

Årets kassaflöde

-1 585 119 -3 351 055

Likvida medel vid årets början

4 029 843 7 380 898

Likvida medel vid årets slut

2 444 724 4 029 843

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:	40 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	10990 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 312 412	4 619 556
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	-180	0
	Hyrer garage och parkeringsplatser	365 183	313 085
	Hyrer förbrukningsbaserad	-60	-240
	Övriga primära intäkter	5 626	12 295
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 682 981	4 944 696
	Avgiftsbortfall	0	-10 953
	Hysesbortfall	-46 915	-2 027
	<i>Summa</i>	-46 915	-12 980
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 636 066	4 931 716
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	36 672	57 765
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	36 672	57 765

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-69 576	-39 032
	Snö och halk-bekämpning	-94 219	-126 849
	Reparationer	-348 617	-236 501
	Planerat underhåll	-70 625	-231 027
	Vattenskador	-941 790	-362 178
	El	-91 678	-120 207
	Uppvärmning	-977 998	-835 129
	Vatten	-724 302	-518 557
	Sophämtning	-146 257	-166 081
	Fastighetsförsäkring	-111 564	-93 421
	Kabel-TV och bredband	-106 850	-106 362
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-119 550	-116 885
	Förvaltningsavtalskostnader	-72 778	-100 297
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 875 802	-3 052 527
Not 5	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	-5 316
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-55 199	-97 946
	Administrationskostnader	-8 259	-11 683
	Extern revision	-15 125	-14 500
	Medlemsavgifter	-26 550	-24 900
	Föreningsverksamhet	-18 046	-406
	Övriga förvaltningskostnader	-48 446	-25 916
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-171 625	-180 667
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-6 200	-6 000
	Övriga arvoden	-452 200	-309 000
	Sociala avgifter	-115 280	-74 752
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-573 680	-389 752
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	7 889	8 522
	Ränteintäkter placeringar	24 950	59 045
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	860	428
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	33 700	67 996

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-809 322	-831 404
	Övriga räntekostnader	-962	-1 093
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-810 284	-832 497
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	38 983 981	38 983 981
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 195 000	3 195 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	8 160 629	8 160 629
	Årets investeringar	6 096 240	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	-277 548	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	56 158 302	50 339 610
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 738 243	-9 819 177
	Årets avskrivningar	-950 558	-919 066
	Återförda avskrivningar	277 548	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-11 411 253	-10 738 243
	<i>Utgående redovisat värde</i>	44 747 049	39 601 367
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	71 000 000	71 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	550 000	550 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	42 000 000	42 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	810 000	810 000
	<i>Summa</i>	114 360 000	114 360 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	40 406 000	40 406 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	40 406 000	40 406 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	647 026	617 026
	Årets investeringar	0	30 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	647 026	647 026
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-535 109	-494 109
	Årets avskrivningar	-41 000	-41 000
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-576 109	-535 109
	<i>Utgående redovisat värde</i>	70 917	111 917

Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	5 082 680	1 501 501
	Årets investeringar	1 173 310	3 581 179
	Omklassificering till byggnad	-6 096 240	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	159 750	5 082 680
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	2 500	2 500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	3 000	3 000
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 111 234	2 515 756
	Övriga fordringar	12 306	3 977
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 123 540	2 519 733
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	2 075	9 479
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	196 089	59 770
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	198 164	69 249
Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	300 000	1 500 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	300 000	1 500 000
Not 16	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 3	33 490	14 087
	<i>Summa Kassa och bank</i>	33 490	14 087

Not 17 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	1,26%	2025-03-30	6 138 152	0
Swedbank	3,11%	2025-02-28	6 135 902	0
Swedbank	3,39%	2025-01-28	5 850 000	100 000
Stadshypotek AB	0,88%	2025-10-30	9 510 901	200 000
Stadshypotek AB	0,98%	2026-06-30	7 500 000	0
Stadshypotek AB	3,58%	2025-03-03	2 500 000	0
			37 634 955	300 000

Långfristig del	7 500 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	30 134 955
Kortfristig del	30 134 955
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	300 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 200 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,89%
Finns swap-avtal	Nej

Not 18 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>
Stadshypotek AB	1,26%	2025-03-30	6 138 152	0
Swedbank	3,11%	2025-02-28	6 135 902	0
Swedbank	3,39%	2025-01-28	5 850 000	100 000
Stadshypotek AB	0,88%	2025-10-30	9 510 901	200 000
Stadshypotek AB	0,98%	2026-06-30	7 500 000	0
Stadshypotek AB	3,58%	2025-03-03	2 500 000	0
			37 634 955	300 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	30 134 955
Kortfristig del	30 134 955

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	458 035	419 351
Övriga förutbetalda intäkter	0	161 640
Upplupna räntekostnader	86 220	159 900
Övriga upplupna kostnader	561 640	0
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 105 895	740 891

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 Bostadsrättsförening Sunnan i Nacka, org.nr. 716416-4779

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Sunnan 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. 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 Bostadsrättsförening Sunnan 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 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

Sebastian Lexander
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Per Göran Carlqvist
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB bostadsrättsförening Sunnan i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MAGNUS JANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 23:18:50



HENRIK LIMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 11:38:34



HENRIC LILJEGARD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 14:09:22



ELISABETH BOOGH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 20:02:33



MAGNUS WENDELIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 09:16:43



PIA GUSTAVSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 18:08:14



PER GÖRAN CARLQVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 18:15:09



SEBASTIAN LEXANDER

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 18:35:02



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB bostadsrättsförening Sunnan i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PER GÖRAN CARLQVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 18:17:58



SEBASTIAN LEXANDER

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 18:32:14



HSB – där möjligheterna bor