



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Västerbris i Nacka

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Västerbris i Nacka med säte i NACKA org.nr. 716416-4761 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 2019-03-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar mark och byggnader på fastigheterna i Nacka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Mensättra 2:2	1979-09-18	1979
Mensättra 2:3	1979-06-18	1979

Totalt 2 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
72	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 398
41	garageplatser	0
26	p-platser	0
Totalt 139 objekt		6 398

Föreningens lägenheter fördelas på: 21 st 2 rok, 22 st 3 rok, 16 st 4 rok, 13 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Hanna Mankeus	Ordförande	2017-09-14	
Majvor Kronheffer	Ledamot	2015-09-12	2024-05-22
Majvor Kronheffer	Suppleant	2024-05-31	
Christina Swartz	Ledamot	2024-05-31	
Jonas Skiöld	Ledamot	2023-07-11	
Peter Bergqvist	Ledamot	2019-05-24	
Karin Herlitz	Ledamot	2019-05-24	
Daniel Karl-Osc Eriksson	Ledamot	2017-09-14	
Fredrik Lagnetoft	Ledamot	2023-06-12	

I tur att väljas om / avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Daniel Eriksson, Peter Bergqvist, Karin Herlitz och Majvor Kronheffer (suppleant).

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Hanna Mankeus, Karin Herlitz, Daniel Karl-Osc Eriksson och Fredrik Lagnetoft.

Revisorer har varit: Maria Nilsson med Patrik Egnell som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron BoRevision AB.

Valberedning har varit: Karl-Erik Kristiansson (sammankallande), Lena Juhlin, Maud Hagman samt Daniel Stannell, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar samt en via fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under 2024 höjts med 20%. Under hösten 2024 togs beslut om att höja årsavgiften med 10% från den 1 januari 2025.

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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-10-25.

Styrelsen har under 2024 bestridit entreprenadarbeten om drygt 300 tkr vilket lett till en tvist som ska behandlas i tingsrätten under 2025.

Föreningen har bytt fönster, altandörrar och entredörrar i samtliga fastigheter.

Nya ordningsregler har delats ut.

Vi har beställt OVK som kommer att ske under våren 2025.

Årtal	Åtgärd
2024	Byte av fönster och dörrar
2023	Renovering av betongkonsoller till balkonger
2023	Byte av elcentral i tvättstugan
2023	Mindre renovering av skyddsrummet
2021	Byte av tak på bostadshusen
2021	Radonmätning
2019	Energideklaration
2017	Stamspolning

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

Målning av förrådsbodar

Utbyggnad av garaget

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 96 och under året har det tillkommit 9 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 97.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	135	49	199	224	185
Skuldsättning, kr/kvm	6 874	6 912	4 928	4 959	4 986
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 874	6 912	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	10	7	8	8
Energikostnad, kr/kvm	299	266	239	247	223
Årsavgifter, kr/kvm	861	717	676	654	644
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	84	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	929	857	733	711	700
Nettoomsättning, tkr	5 942	4 944	4 691	4 545	4 473
Resultat efter finansiella poster, tkr	-242	-1 748	113	623	681
Soliditet, %	9	10	17	17	15

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på avskrivning på fastigheten, som inte påverkar likviditeten samt på ökade räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 744 176 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 135 kr/m².

Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning på 10% från 1 januari 2025.

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	2 794 506	0	0	2 794 506
Underhållsfond, kr	9 196 070	0	462 000	9 658 070
S:a bundet eget kapital, kr	11 990 576	0	462 000	12 452 576
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-5 420 254	-1 748 352	-462 000	-7 630 606
Årets resultat, kr	-1 748 352	1 748 352	-241 747	-241 747
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-7 168 606	0	-703 747	-7 872 353
S:a eget kapital, kr	4 821 970	0	-241 747	4 580 223

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 462 000 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	-7 168 607
Årets resultat, kr	-241 747
Reservation till underhållsfond, kr	-462 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-7 872 354

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-7 872 354
------------------------------------	-------------------

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	5 941 858	4 944 014
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	541 358
Summa Rörelseintäkter		5 941 858	5 485 372
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 051 334	-4 161 598
Övriga externa kostnader	Not 5	-268 096	-131 487
Personalkostnader	Not 6	-206 301	-177 008
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-978 940	-882 590
Övriga rörelsekostnader	Not 7	-125 857	-770 550
Summa Rörelsekostnader		-4 630 529	-6 123 233
Rörelseresultat		1 311 329	-637 861
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	100 950	52 451
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 654 026	-1 162 942
Summa Finansiella poster		-1 553 076	-1 110 491
Resultat efter finansiella poster		-241 747	-1 748 352
Resultat före skatt		-241 747	-1 748 352
Årets resultat		-241 747	-1 748 352

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	48 736 051	38 967 733
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		48 736 051	38 967 733
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	766	766
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		766	766
Summa Anläggningstillgångar		48 736 817	38 968 499

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	-1 898
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	909 301	11 263 014
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	215 873	131 495
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 125 174	11 392 611
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 15	3 706	928
<i>Summa Kassa och bank</i>		3 706	928
Summa Omsättningstillgångar		1 128 880	11 393 539
Summa Tillgångar		49 865 697	50 362 038

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 794 506	2 794 506
Fond för yttre underhåll	9 658 070	9 196 070
Summa Bundet eget kapital	12 452 576	11 990 576

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-7 630 607	-5 420 254
Årets resultat	-241 747	-1 748 352
Summa Ansamlad förlust	-7 872 354	-7 168 607

Summa Eget kapital	4 580 223	4 821 970
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	21 835 187	25 425 625
Summa Långfristiga skulder		21 835 187	25 425 625

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	22 142 737	18 795 501
Leverantörsskulder		146 022	292 344
Skatteskulder		12 523	9 769
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	150 970	122 656
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	998 035	894 174
Summa Kortfristiga skulder		23 450 287	20 114 444

Summa Skulder		45 285 474	45 540 069
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		49 865 697	50 362 039
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 311 329	-637 861
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	978 940	882 590
Utrangering	125 857	0
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 104 797	882 590
Erhållen ränta	100 950	52 451
Erlagd ränta	-1 657 019	-985 159
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	860 057	-687 979
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-107 482	57 403
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-8 400	89 333
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-115 882	146 736
Kassaflöde från den löpande verksamheten	744 175	-541 243
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-10 873 115	-4 643 139
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-10 873 115	-4 643 139
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-243 202	12 686 798
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-243 202	12 686 798
Årets kassaflöde	-10 372 143	7 502 416
Likvida medel vid årets början	11 262 932	3 760 517
Likvida medel vid årets slut	890 791	11 262 932

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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	0 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. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.

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. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 506 620	4 588 920
	Hyror garage och parkeringsplatser	342 318	339 230
	Hyror förbrukningsbaserad	0	0
	Övriga primära intäkter	127 810	51 914
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 976 748	4 980 064
	Avgiftsbortfall	0	-36 050
	Hysesbortfall	-34 890	0
	<i>Summa</i>	-34 890	-36 050
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 941 858	4 944 014
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	515 869
	Övriga sekundära intäkter	0	25 489
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	541 358

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-90 849	-76 685
	Snö och halk-bekämpning	-98 378	-218 847
	Reparationer	-222 582	-226 182
	Planerat underhåll	0	-405 574
	Försäkringsskador	-5 378	-817 763
	EI	-107 308	-125 233
	Uppvärmning	-1 105 037	-1 015 777
	Vatten	-701 077	-561 734
	Sophämtning	-138 108	-130 153
	Fastighetsförsäkring	-113 786	-96 056
	Kabel-TV och bredband	-42 384	-44 835
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-128 760	-125 808
	Förvaltningsavtalskostnader	-282 764	-298 286
	Övriga driftkostnader	-14 924	-18 665
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 051 334	-4 161 598
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-18 264	-16 393
	Administrationskostnader	-139 473	-14 816
	Extern revision	-18 125	-14 750
	Konsultkostnader	-12 000	0
	Medlemsavgifter	-16 920	-15 920
	Föreningsverksamhet	-9 509	-10 382
	Övriga förvaltningskostnader	-53 805	-59 226
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-268 096	-131 487
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-2 415	-2 415
	Övriga arvoden	-156 375	-135 310
	Sociala avgifter	-47 511	-38 278
	Övriga personalkostnader	0	-1 005
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-206 301	-177 008
Not 7	Övriga rörelsekostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Förlust vid avyttring av tillgångar	-125 857	-770 550
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	-125 857	-770 550

Not 8	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	100 853	52 371
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	97	80
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	100 950	52 451
Not 9	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	-1 652 583	-1 162 673
	Övriga räntekostnader	-1 443	-269
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 654 026	-1 162 942
Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	45 638 801	41 076 387
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 783 720	1 783 720
	Årets investeringar	10 873 114	4 562 415
	Årets försäljningar/utrangeringar	-507 182	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	57 788 453	47 422 522
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 454 788	-7 727 922
	Årets avskrivningar	-978 940	-882 590
	Återförda avskrivningar	381 325	0
	Omklassificeringar	0	155 724
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-9 052 403	-8 454 788
	<i>Utgående redovisat värde</i>	48 736 050	38 967 734
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	77 000 000	77 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 140 000	1 140 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	46 000 000	46 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	124 140 000	124 140 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	44 313 925	44 313 925
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	44 313 925	44 313 925

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	52 825	52 825
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	52 825	52 825
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-52 825	-52 825
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-52 825	-52 825
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Andel i HSB	500	500
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	266	266
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	766	766
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	887 086	11 262 005
	Övriga fordringar	22 215	1 009
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	909 301	11 263 014
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	215 873	131 495
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	215 873	131 495
Not 15	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Handelsbanken	3 706	928
	<i>Summa Kassa och bank</i>	3 706	928

Not 16 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>
Swedbank	4,28%	2026-06-17	14 495 625	0
Swedbank	0,6%	2027-09-24	7 339 562	0
Swedbank	4,38%	2025-10-24	11 000 000	0
Swedbank	2,9%	2025-02-28	11 142 737	230 936
			43 977 924	230 936
Långfristig del			21 835 187	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			22 142 737	
Kortfristig del			22 142 737	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			230 936	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			923 744	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,34%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 17 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>
Swedbank	4,28%	2026-06-17	14 495 625	0
Swedbank	0,6%	2027-09-24	7 339 562	0
Swedbank	4,38%	2025-10-24	11 000 000	0
Swedbank	2,9%	2025-02-28	11 142 737	230 936
			43 977 924	230 936
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			22 142 737	
Kortfristig del			22 142 737	

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Inre fond	118 996	118 996
Övriga kortfristiga skulder	31 974	3 660
<i>Summa Övriga skulder</i>	150 970	122 656

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	505 348	464 132
Upplupna räntekostnader	226 253	229 246
Övriga upplupna kostnader	266 434	200 796
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	998 035	894 174

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 Västerbris i Nacka, org.nr. 716416-4761

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Västerbris 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 Bostadsrättsförening Västerbris 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

Maria Nilsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

HANNA MANKEUS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 13:27:37



DANIEL KARL-OSC ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 16:58:58



JONAS SKIÖLD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 15:11:40



KARIN HERLITZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 15:16:16



FREDRIK LAGNETOFT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 13:34:08



CHRISTINA SWARTZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 14:06:21



PETER BERGQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 14:03:22



MARIA NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 18:54:04



SEBASTIAN LEXANDER

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 17:04:06



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

MARIA NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 18:56:32



SEBASTIAN LEXANDER

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 16:58:41



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.