



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Nordan i Nacka



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Nordan i Nacka med säte i NACKA org.nr. 716416-4787 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 2017-08-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nacka kommun:

| Fastighet | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|---------------|---------------|----------------------|
| Mensättra 6:1 | 1980-01-01 | 1980 |
| Mensättra 6:2 | 1980-01-01 | 1980 |

Totalt 2 objekt

Under 2023 var föreningen försäkrad hos Folksam. Fr.o.m 2024 är fastigheterna fullvärdesförsäkrade i IF. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 60 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 5 792 |
| 42 | garageplatser | 0 |
| 23 | p-platser | 0 |
| Totalt 125 objekt | | 5 792 |

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 2 rok, 13 st 3 rok, 19 st 4 rok, 11 st 5 rok, 1 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll | Fr.o.m. | T.o.m. |
|-------------------------|------------|------------|------------|
| Marianne Crona-Karlsson | Ordförande | 2012-06-06 | 2023-06-01 |
| Martin Sääf | Ordförande | 2023-11-26 | |
| Michael Löfqvist | Ledamot | 2019-08-08 | 2023-08-31 |
| Inger Johansson | Ledamot | 2020-07-02 | |
| Paul Wetzstein Ferm | Ledamot | 2018-03-12 | |
| Isabelle Möller | Ledamot | 2016-05-31 | 2023-06-01 |
| Emma Eek | Ledamot | 2020-07-02 | 2023-08-31 |
| Sara Grebner | Ledamot | 2022-06-16 | |
| Magnus Wallblom | Ledamot | 2022-06-17 | |
| Nicklas Eek | Suppleant | 2023-08-31 | |
| Isabelle Möller | Ordförande | 2023-06-01 | 2023-11-26 |
| Marianne Crona-Karlsson | Ledamot | 2023-06-01 | |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Marianne Crona-Karlsson, Sara Grebner, Inger Johansson och Nicklas Eek.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisor har varit: Agnes Milton revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Magdalena Brome, Emma Eek och Lena Olsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01 På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har höjts vid två tillfällen under året (Q2 - 4%, Q4 - 10%) för att täcka ökade räntekostnader.

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 2023-10-01.

Under året har lekytorna åtgärdats enligt lekplatsbesiktningen

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Ändamål |
|-----------|--|
| 2017 | Renovering av samtliga tak |
| 2019 | Renovering av balkongkonsoler på baksidan av husen |
| 2020 | Stambyte provhus |
| 2021-2022 | Stambyte |
| 2021-2022 | Byte av elstigar i samband med stamrenovering |
| 2022 | Nya gästparkeringsplatser |
| 2023 | Uppdaterat lekplatsytorna |

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

Styrelsen avser att under kommande 5 årsperiod utföra nedanstående renoveringar/ förbättringar. Dock med viss försiktighet med hänsyn till den kostnadökning som varit i samband med hög inflation och högt ränteläge.

Se över undercentralen
Se över garagen, byta trasig panel och måla
Betongrenovering, grunder och trappor
Byte och målning av träpanel på fasader
Byta ytterdörrar
Uppdatera lekytor
Utöka antalet laddboxar för el-billar
Se över status på ledningar för vatten och värme

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 85 och under året har det tillkommit 1 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 84.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|--------|--------|--------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm | 236 | 232 | 119 | 147 | 61 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 10 869 | 11 017 | 11 135 | 7 758 | 7 803 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 10 869 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Räntekänslighet, % | 14 | 15 | 16 | 12 | 13 |
| Energikostnad, kr/kvm | 250 | 195 | 235 | 199 | 213 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 809 | 712 | 678 | 646 | 607 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 93 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 873 | 803 | 911 | 732 | 743 |
| Nettoomsättning, tkr | 5 003 | 4 520 | 4 319 | 4 124 | 3 940 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -356 | -11 | 53 | 205 | -370 |
| Soliditet, % | 18 | 18 | 17 | 22 | 23 |

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

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

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 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. **Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att avgift för bredband och kabel-tv ingår fr o m 2023.**

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 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.

Styrelsens kommentar till årets förlust

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

Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 609 085 kr. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 236 kr/m².

För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter 2024-04-01 med 8 %.

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 | 2 508 700 | 0 | 0 | 2 508 700 |
| Underhållsfond, kr | 6 337 737 | 0 | 448 243 | 6 785 980 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 8 846 437 | 0 | 448 243 | 9 294 680 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 5 198 448 | -11 270 | -448 243 | 4 738 936 |
| Årets resultat, kr | -11 270 | 11 270 | -355 976 | -355 976 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | 5 187 178 | 0 | -804 219 | 4 382 960 |
| S:a eget kapital, kr | 14 033 615 | 0 | -355 976 | 13 677 640 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 532 000 kr samt ianspråktagande skett med 83 757 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 | 5 187 179 |
| Årets resultat, kr | -355 976 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -532 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 83 757 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | 4 382 960 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|------------------------------------|------------------|
| Balanseras i ny räkning, kr | 4 382 960 |
|------------------------------------|------------------|

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

RESULTATRÄKNING

| | | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 5 002 887 | 4 519 854 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 52 614 | 134 204 |
| Summa Rörelseintäkter | | 5 055 501 | 4 654 058 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -2 525 483 | -2 470 442 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -166 740 | -98 463 |
| Personalkostnader | Not 6 | -195 851 | -197 402 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -1 636 885 | -1 289 530 |
| Summa Rörelsekostnader | | -4 524 959 | -4 055 838 |
| Rörelseresultat | | 530 542 | 598 220 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 7 | 1 011 | 1 262 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 8 | -887 529 | -610 752 |
| Summa Finansiella poster | | -886 518 | -609 490 |
| Resultat efter finansiella poster | | -355 976 | -11 270 |
| Resultat före skatt | | -355 976 | -11 270 |
| Årets resultat | | -355 976 | -11 270 |

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark | Not 9 | 76 003 849 | 77 630 870 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | Not 10 | 44 040 | 53 904 |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i> | | 76 047 889 | 77 684 774 |

Finansiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--|--------|------------|------------|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 11 | 500 | 500 |
| <i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i> | | 500 | 500 |

Summa Anläggningstillgångar

76 048 389 **77 685 274**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|--------|------------------|------------------|
| Kundfordringar | | 520 | 0 |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 12 | 1 449 587 | 839 200 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 13 | 201 235 | 240 700 |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i> | | 1 651 342 | 1 079 901 |

Kassa och bank

| | | | |
|-----------------------------|--------|---------------|---------------|
| Kassa och bank | Not 14 | 12 746 | 14 308 |
| <i>Summa Kassa och bank</i> | | 12 746 | 14 308 |

Summa Omsättningstillgångar

1 664 089 **1 094 208**

Summa Tillgångar

77 712 478 **78 779 482**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

| | | |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Medlemsinsatser | 2 508 700 | 2 508 700 |
| Fond för yttre underhåll | 6 785 980 | 6 337 737 |
| Summa Bundet eget kapital | 9 294 680 | 8 846 437 |

Fritt eget kapital

| | | |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 4 738 936 | 5 198 448 |
| Årets resultat | -355 976 | -11 270 |
| Summa Fritt eget kapital | 4 382 960 | 5 187 179 |

Summa Eget kapital**13 677 640** **14 033 616****Skulder***Långfristiga skulder*

| | | | |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 15 | 24 815 000 | 36 968 667 |
| Summa Långfristiga skulder | | 24 815 000 | 36 968 667 |

Kortfristiga skulder

| | | | |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | Not 16 | 38 139 794 | 26 838 572 |
| Leverantörsskulder | | 203 007 | 180 817 |
| Skatteskulder | | 13 368 | 14 166 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 17 | 177 554 | 180 504 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 18 | 686 116 | 563 141 |
| Summa Kortfristiga skulder | | 39 219 838 | 27 777 200 |

Summa Skulder**64 034 838** **64 745 867****Summa Eget kapital och skulder****77 712 478** **78 779 482**

KASSAFLÖDESANALYS

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 530 542 | 598 220 |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | | |
| Avskrivningar | 1 636 885 | 1 289 530 |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | 1 636 885 | 1 289 530 |
| Erhållen ränta | 1 011 | 1 262 |
| Erlagd ränta | -824 890 | -619 058 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 1 343 548 | 1 269 955 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar | 39 204 | 79 231 |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder | 78 778 | -3 495 395 |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | 117 982 | -3 416 164 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 1 461 530 | -2 146 210 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar | 0 | -6 182 025 |
| Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | -6 182 025 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut | -852 445 | -681 956 |
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -852 445 | -681 956 |
| Årets kassaflöde | 609 085 | -9 010 191 |
| Likvida medel vid årets början | 851 559 | 9 861 750 |
| Likvida medel vid årets slut | 1 460 644 | 851 559 |

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.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

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.

Beskattning

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 | 9325 tkr |
| Förändring jämfört med föregående år | 0 tkr |

Kassaflödesanalys

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

| Not 2 | Nettoomsättning | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|-------|---|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Bruttoomsättning</i> | | |
| | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 4 529 382 | 4 125 759 |
| | Hyror garage och parkeringsplatser | 342 175 | 250 650 |
| | Hyror förbrukningsbaserad | 7 200 | 4 800 |
| | Hyror informationsöverföring | 154 080 | 154 080 |
| | Övriga intäkter | 0 | 10 040 |
| | <i>Summa Bruttoomsättning</i> | 5 032 837 | 4 545 329 |
| | Avgiftsbortfall | -31 450 | -25 300 |
| | Hysesbortfall | 1 500 | -175 |
| | <i>Summa</i> | -29 950 | -25 475 |
| | <i>Summa Nettoomsättning</i> | 5 002 887 | 4 519 854 |
| | | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter | | |
| | <i>Övriga rörelseintäkter</i> | | |
| | Försäkringsersättningar | 0 | 130 604 |
| | Övriga ersättningar och intäkter | 52 614 | 3 600 |
| | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i> | 52 614 | 134 204 |
| | | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
| Not 4 | Driftskostnader | | |
| | <i>Driftskostnader</i> | | |
| | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -84 810 | -100 512 |
| | Snö och halk-bekämpning | -96 422 | -81 383 |
| | Reparationer | -145 068 | -95 858 |
| | Planerat underhåll | -83 757 | -62 788 |
| | Försäkringskador | 0 | -125 647 |
| | EI | -190 048 | -150 543 |
| | Uppvärmning | -894 139 | -794 170 |
| | Vatten | -363 281 | -187 114 |
| | Sophämtning | -113 973 | -132 756 |
| | Fastighetsförsäkring | -140 732 | -210 219 |
| | Kabel-TV och bredband | -159 929 | -159 242 |
| | Fastighetsskatt och fastighetsavgift | -105 820 | -105 820 |
| | Förvaltningsavtalskostnader | -147 504 | -264 392 |
| | <i>Summa Driftskostnader</i> | -2 525 483 | -2 470 442 |

| Not 5 | Övriga externa kostnader | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|-------|---|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Övriga externa kostnader</i> | | |
| | Hyror, arrenden och leasing | 0 | -1 221 |
| | Förbrukningsinventarier och varuinköp | -73 350 | -15 169 |
| | Administrationskostnader | -8 889 | -14 245 |
| | Extern revision | -23 625 | -22 500 |
| | Konsultkostnader | -10 500 | 0 |
| | Medlemsavgifter | -23 600 | -23 600 |
| | Föreningsverksamhet | -10 676 | -12 911 |
| | Övriga förvaltningskostnader | -16 100 | -8 817 |
| | <i>Summa Övriga externa kostnader</i> | -166 740 | -98 463 |
| Not 6 | Personalkostnader | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
| | <i>Personalkostnader</i> | | |
| | Löner och arvoden till förtroendevalda | -143 400 | -146 500 |
| | Övriga arvoden | -9 500 | -7 500 |
| | Sociala avgifter | -42 951 | -43 402 |
| | <i>Summa Personalkostnader</i> | -195 851 | -197 402 |
| Not 7 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
| | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | | |
| | Ränteintäkter avräkningskonto HSB | 731 | 982 |
| | Ränteintäkter HSB bunden placering | 0 | 48 |
| | Övriga ränteintäkter och liknande poster | 280 | 233 |
| | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | 1 011 | 1 262 |
| Not 8 | Räntekostnader och liknande resultatposter | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
| | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i> | | |
| | Räntekostnader lån till kreditinstitut | -886 815 | -609 202 |
| | Övriga räntekostnader | -714 | -1 550 |
| | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i> | -887 529 | -610 752 |

| Not 9 | Byggnader och mark | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------|---|--------------------|--------------------|
| | <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| | Ingående anskaffningsvärde byggnader | 81 215 510 | 34 301 657 |
| | Ingående anskaffningsvärde mark | 3 037 000 | 3 037 000 |
| | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar | 860 750 | 0 |
| | Årets investeringar | 0 | 6 182 025 |
| | Årets försäljningar/utrangeringar | 0 | -2 690 613 |
| | Omklassificeringar från pågående nyanläggningar | 0 | 44 283 191 |
| | <i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | 85 113 260 | 85 113 260 |
| | <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| | Ingående avskrivningar | -7 482 390 | -8 893 338 |
| | Årets avskrivningar | -1 627 020 | -1 279 666 |
| | Årets försäljning/utrangeringar | 0 | 2 690 613 |
| | <i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i> | -9 109 411 | -7 482 391 |
| | <i>Utgående redovisat värde</i> | 76 003 849 | 77 630 869 |
| | <i>Taxeringsvärde</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
| | Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 71 000 000 | 71 000 000 |
| | Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 1 450 000 | 1 450 000 |
| | Taxeringsvärde mark - bostäder | 35 000 000 | 35 000 000 |
| | Taxeringsvärde mark - lokaler | 18 000 | 18 000 |
| | <i>Summa</i> | 107 468 000 | 107 468 000 |
| | <i>Ställda säkerheter</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
| | Fastighetsinteckning | 64 805 700 | 64 805 700 |
| | Varav i eget förvar | 0 | 0 |
| | <i>Summa</i> | 64 805 700 | 64 805 700 |
| Not 10 | Maskiner och andra tekniska anläggningar | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| | <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| | Ingående anskaffningsvärde | 211 146 | 211 146 |
| | <i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | 211 146 | 211 146 |
| | <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| | Ingående avskrivningar | -157 242 | -147 377 |
| | Årets avskrivningar | -9 865 | -9 865 |
| | <i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i> | -167 106 | -157 242 |
| | <i>Utgående redovisat värde</i> | 44 040 | 53 904 |
| Not 11 | Andra långfristiga värdepappersinnehav | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| | <i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i> | | |
| | Ingående värde andel i HSB | 500 | 500 |
| | <i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i> | 500 | 500 |

| | | | |
|---------------|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Not 12 | Övriga kortfristiga fordringar | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------|---------------------------------------|-------------------|-------------------|

Övriga fordringar

| | | |
|--------------------------------|------------------|----------------|
| Avräkningskonto HSB | 1 447 897 | 837 251 |
| Skattekonto | 1 690 | 1 949 |
| <i>Summa Övriga fordringar</i> | 1 449 587 | 839 200 |

| | | | |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| Not 13 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 201 235 | 240 700 |
| <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | 201 235 | 240 700 |

| | | | |
|---------------|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Not 14 | Kassa och bank | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------|-----------------------|-------------------|-------------------|

Kassa och bank

| | | |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Nordea | 0 | 11 |
| Handelsbanken | 12 746 | 14 296 |
| <i>Summa Kassa och bank</i> | 12 746 | 14 308 |

| | | |
|---------------|--|-------------------|
| Not 15 | Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | 2023-12-31 |
|---------------|--|-------------------|

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv. datum</i> | <i>Belopp</i> | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|--------------------|-------------------|-----------------------------|
| Stadshypotek AB | 4,48% | 2025-07-30 | 9 965 000 | 0 |
| Stadshypotek AB | 4,99% | 2024-03-30 | 2 234 476 | 0 |
| Stadshypotek AB | 4,99% | 2024-03-30 | 809 585 | 681 956 |
| Stadshypotek AB | 5,0% | 2024-03-01 | 10 000 000 | 0 |
| Stadshypotek AB | 0,99% | 2024-12-30 | 2 118 667 | 0 |
| Stadshypotek AB | 0,98% | 2025-12-30 | 9 900 000 | 0 |
| Stadshypotek AB | 1,1% | 2025-12-30 | 4 950 000 | 0 |
| Stadshypotek AB | 0,89% | 2024-10-30 | 10 000 000 | 0 |
| Stadshypotek AB | 1,06% | 2024-12-30 | 10 000 000 | 0 |
| Stadshypotek AB | 5,0% | 2024-04-02 | 2 977 066 | 0 |
| | | | 62 954 794 | 681 956 |

| | |
|---|------------|
| Långfristig del | 24 815 000 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 0 |
| Lån som ska konverteras inom ett år | 38 139 794 |
| Kortfristig del | 38 139 794 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld | 681 956 |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | 2 727 824 |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0 |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång | 2,56% |
| Finns swap-avtal | Nej |

| Not 16 | Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | 2023-12-31 | | | |
|--------|---|------------|-------------|-------------------|----------------------|
| | Låneinstitut | Räntesats | Konv. datum | Belopp | Nästa års amortering |
| | Stadshypotek AB | 4,48% | 2025-07-30 | 9 965 000 | 0 |
| | Stadshypotek AB | 4,99% | 2024-03-30 | 2 234 476 | 0 |
| | Stadshypotek AB | 4,99% | 2024-03-30 | 809 585 | 681 956 |
| | Stadshypotek AB | 5,0% | 2024-03-01 | 10 000 000 | 0 |
| | Stadshypotek AB | 0,99% | 2024-12-30 | 2 118 667 | 0 |
| | Stadshypotek AB | 0,98% | 2025-12-30 | 9 900 000 | 0 |
| | Stadshypotek AB | 1,1% | 2025-12-30 | 4 950 000 | 0 |
| | Stadshypotek AB | 0,89% | 2024-10-30 | 10 000 000 | 0 |
| | Stadshypotek AB | 1,06% | 2024-12-30 | 10 000 000 | 0 |
| | Stadshypotek AB | 5,0% | 2024-04-02 | 2 977 066 | 0 |
| | | | | 62 954 794 | 681 956 |
| | Nästa års amortering av långfristig skuld | | | 0 | |
| | Lån som ska konverteras inom ett år | | | 38 139 794 | |
| | Kortfristig del | | | 38 139 794 | |

| Not 17 | Övriga kortfristiga skulder | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------|-----------------------------|----------------|----------------|
| | <i>Övriga skulder</i> | | |
| | Källskatt | 0 | 3 450 |
| | Inre fond | 175 229 | 175 229 |
| | Övriga kortfristiga skulder | 2 325 | 1 825 |
| | <i>Summa Övriga skulder</i> | 177 554 | 180 504 |

| Not 18 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------|---|----------------|----------------|
| | <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | | |
| | Förutbetalda hyror och avgifter | 428 446 | 377 675 |
| | Upplupna räntekostnader | 92 646 | 30 007 |
| | Övriga upplupna kostnader | 165 024 | 155 459 |
| | <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | 686 116 | 563 141 |

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 Nordan i Nacka, org.nr. 716416-4787

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Nordan i Nacka för räkenskapsåret 2023.

Enligt min 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Nordan i Nacka för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Agnes Milton
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Nordan i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARTIN SÄÄF

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 21:57:01



MARIANNE CRONA-KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 11:15:01



MAGNUS WALLBLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 08:52:04



SARA GREBNER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 15:47:32



INGER JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 20:24:47



PAUL WETZENSTEIN FERM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 09:30:20



AGNES MILTON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 15:43:38



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Nordan i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

AGNES MILTON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 15:43:03

