



# ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Framåt i Nynäshamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Framåt i Nynäshamn med säte i Nynäshamn org.nr. 712400-0337 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 1937. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-29.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nynäshamn kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Grankotten Mindre 15	1937-12-20	1937

#### Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
21	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	882
8	p-platser	0
<b>Totalt 29 objekt</b>		<b>882</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 9 st 2 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Anna Lindberg	Ordförande	2023-06-16
Lena Porgerus	Ledamot	2019-05-21
Leif Carlsson	Ledamot	2016-11-16
Fredrik Ullmann	Ledamot	2023-06-16
Melissa Jacobsson	Ledamot	2022-06-03

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Leif Carlsson och Anna Lindberg.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Leif Carlsson, Anna Lindberg, Fredrik Ullmann och Melissa Jacobsson.

Revisorer har varit: Veronika Biró vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Barbro Ekfeldt och Eivor Midelf, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Underhållsplanen sträcker sig till 2074 och uppdateras årligen i samband med fastighetsbesiktningen.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-08.

En OVK-komplettering utfördes i april månad med godkänt resultat. Förbättringsarbeten gällande ventilation i huset utfördes i samband med detta.

Nytt bastuaggregat och nya portkodsdosor har installerats i april.

Vi har börjat sortera vårt matavfall i juni månad.

Fastighetstillsyn utfördes 2024-05-08. Efter den utförde vi följande nödvändiga åtgärder under sensommar/tidig höst;

- Lagat putsskador runt fasaden.
- Putsat och målat de frånluftsentiler som var rostskasade på huset.
- Tvättat balkonger, skärmtak samt fönsterbleck som var smutsiga och/eller hade algpåväxt.
- Tagit bort/trimmat häckar längs staket, runt parkering och förrådshus.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:** Föreningen har utfört underhåll enligt underhållsplanen.

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:** Planerat underhåll kommer utföras enligt föreningens underhållsplan.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 22 och under året har det tillkommit 3 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 23.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	54	251	310	255	375
Skuldsättning, kr/kvm	6 893	7 100	7 285	7 447	7 618
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 893	7 100	7 285	7 447	7 618
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	538	432	394	377	346
Årsavgifter, kr/kvm	1 340	1 319	1 288	1 288	1 288
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	99	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 353	1 338	1 299	1 300	1 300
Nettoomsättning, tkr	1 193	1 172	1 145	1 147	1 146
Resultat efter finansiella poster, tkr	-275	-165	18	-309	75
Soliditet, %	16	18	20	19	22

## UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 54 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgifter med 5%. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	27 490	0	0	27 490
Underhållsfond, kr	777 385	0	17 680	795 065
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>804 875</b>	<b>0</b>	<b>17 680</b>	<b>822 555</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	839 412	-165 475	-17 680	656 257
Årets resultat, kr	-165 475	165 475	-275 203	-275 203
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>673 937</b>	<b>0</b>	<b>-292 883</b>	<b>381 054</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>1 478 812</b>	<b>0</b>	<b>-275 203</b>	<b>1 203 609</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 85 000 kr samt ianspråktagande skett med 67 320 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	673 937
Årets resultat, kr	-275 203
Reservation till underhållsfond, kr	-85 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	67 320
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>381 054</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>381 054</b>
------------------------------------	----------------

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	1 193 269	1 172 005
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	7 724
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>1 193 269</b>	<b>1 179 729</b>

## Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-878 599	-695 803
Övriga externa kostnader	Not 5	-53 271	-148 044
Personalkostnader	Not 6	-116 410	-98 255
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-255 939	-255 939
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-1 304 219</b>	<b>-1 198 041</b>

## Rörelseresultat

**-110 949**      **-18 312**

## Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31 558	16 304
Räntekostnader och liknande resultatposter		-195 811	-163 467
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-164 253</b>	<b>-147 163</b>

## Resultat efter finansiella poster

**-275 203**      **-165 475**

## Resultat före skatt

**-275 203**      **-165 475**

## Årets resultat

**-275 203**      **-165 475**

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8 5 953 656 6 209 595

*Summa Materiella anläggningstillgångar***5 953 656 6 209 595**

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

*Summa Finansiella anläggningstillgångar***500 500**

### Summa Anläggningstillgångar

**5 954 156 6 210 095**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0 4 459

Övriga kortfristiga fordringar

Not 10 581 404 757 956

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 21 675 44 150

*Summa Kortfristiga fordringar***603 079 806 566**

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

1 000 000 1 000 000

*Summa Kortfristiga placeringar***1 000 000 1 000 000**

#### Kassa och bank

Kassa och bank

Not 12 520 510

*Summa Kassa och bank***520 510**

### Summa Omsättningstillgångar

**1 603 598 1 807 076**

### Summa Tillgångar

**7 557 754 8 017 170**

# BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	27 490	27 490
Fond för yttre underhåll	795 065	777 385
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>822 555</b>	<b>804 875</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	656 257	839 412
Årets resultat	-275 203	-165 475
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>381 054</b>	<b>673 937</b>

**Summa Eget kapital** 1 203 609 1 478 811

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	3 016 957	4 804 382
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>3 016 957</b>	<b>4 804 382</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		3 062 425	1 457 968
Leverantörsskulder		69 385	91 050
Skatteskulder	Not 14	5 135	7 193
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	17 245	17 245
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	182 998	160 521
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>3 337 188</b>	<b>1 733 977</b>

**Summa Skulder** 6 354 145 6 538 359

**Summa Eget kapital och skulder** 7 557 754 8 017 170

# KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-110 949	-18 312
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	255 939	255 939
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>255 939</b>	<b>255 939</b>
Erhållen ränta	29 996	11 866
Erlagd ränta	-195 235	-157 880
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-20 250</b>	<b>91 613</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	29 533	55 154
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-1 822	36 129
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>27 711</b>	<b>91 283</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>7 461</b>	<b>182 896</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-182 968	-162 968
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-182 968</b>	<b>-162 968</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-175 507</b>	<b>19 928</b>
Likvida medel vid årets början	<b>1 729 997</b>	<b>1 710 069</b>
Likvida medel vid årets slut	<b>1 554 490</b>	<b>1 729 997</b>

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattnings**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	363 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. Nyckeltalet är nytt från 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år.

**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.

<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2024-01-01 2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 182 192	1 163 479
	Hyror garage och parkeringsplatser	7 200	7 200
	Övriga primära intäkter	3 877	1 326
	<b>Summa Bruttoomsättning</b>	<b>1 193 269</b>	<b>1 172 005</b>
	<b>Summa Nettoomsättning</b>	<b>1 193 269</b>	<b>1 172 005</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2024-01-01 2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	7 724
	<b>Summa Övriga rörelseintäkter</b>	<b>0</b>	<b>7 724</b>

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-89 808	-45 829
	Reparationer	-25 779	-19 391
	Planerat underhåll	-67 320	-30 000
	EI	-28 843	-34 679
	Uppvärmning	-289 002	-220 754
	Vatten	-156 763	-125 382
	Sophämtning	-36 955	-37 101
	Fastighetsförsäkring	-32 471	-29 118
	Kabel-TV och bredband	-25 992	-25 225
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-34 230	-33 369
	Förvaltningsavtalskostnader	-91 435	-94 956
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-878 599</b>	<b>-695 803</b>
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	-8 656	0
	Administrationskostnader	-3 390	-115 791
	Extern revision	-17 500	-11 000
	Medlemsavgifter	-13 025	-13 025
	Föreningsverksamhet	-9 522	-6 250
	Övriga förvaltningskostnader	-1 178	-1 978
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-53 271</b>	<b>-148 044</b>
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-63 715	-62 980
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Övriga arvoden	-17 000	-10 100
	Sociala avgifter	-22 945	-22 175
	Övriga personalkostnader	-9 750	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-116 410</b>	<b>-98 255</b>
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-181 478	-181 478
	Avskrivning på markanläggning	-74 461	-74 461
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-255 939</b>	<b>-255 939</b>

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	9 108 754	9 108 754
	Ingående anskaffningsvärde mark	12 000	12 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 489 212	1 489 212
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>10 609 966</b>	<b>10 609 966</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 400 371	-4 144 433
	Årets avskrivningar	-255 939	-255 939
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-4 656 310</b>	<b>-4 400 371</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>5 953 656</b>	<b>6 209 595</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	10 000 000	10 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	3 330 000	3 330 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	<b>13 330 000</b>	<b>13 330 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	7 191 642	7 191 642
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>7 191 642</b>	<b>7 191 642</b>
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	<b>500</b>	<b>500</b>
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	553 971	729 487
	Övriga fordringar	27 433	28 469
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>581 404</b>	<b>757 956</b>
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	6 000	4 438
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 675	39 712
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>21 675</b>	<b>44 150</b>

Not 12	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

*Kassa och bank*

Nordea	520	510
<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>520</b>	<b>510</b>

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea Hypotek AB	3,63%	2027-05-16	1 685 941	51 484
Nordea Hypotek AB	4,75%	2026-05-20	1 432 500	50 000
Nordea Hypotek AB	4,01%	2025-06-19	1 275 000	30 000
Nordea Hypotek AB	1,55%	2025-05-13	1 685 941	51 484
			<b>6 079 382</b>	<b>182 968</b>

Långfristig del	3 016 957
Nästa års amortering av långfristig skuld	101 484
Lån som ska konverteras inom ett år	2 960 941
Kortfristig del	3 062 425
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	182 968
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	731 872
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,40%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------	------------	------------

*Skatteskulder*

Skatteskulder	5 135	7 193
<i>Summa Skatteskulder</i>	<b>5 135</b>	<b>7 193</b>

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

*Övriga skulder*

Inre fond	17 245	17 245
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>17 245</b>	<b>17 245</b>

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

*Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	98 162	85 749
Upplupna räntekostnader	21 296	20 720
Övriga upplupna kostnader	63 540	54 052
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>182 998</b>	<b>160 521</b>

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 Brf Framåt i Nynäshamn, org.nr. 712400-0337

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Framåt i Nynäshamn 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Brf Framåt i Nynäshamn 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 revisionsssed 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 trygghetssätt.

### 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

William Lindström  
Kungsbron Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Veronika Biró  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

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

**ANNA LINDBERG**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 14:54:12



**LEIF CARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 21:36:47



**LENA PORGERUS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 14:06:08



**MELISSA JACOBSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 12:42:37



**FREDRIK ULLMANN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 11:17:24



**VERONIKA BIRÓ**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 11:47:01



**WILLIAM LINDSTRÖM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 15:28:07



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

**VERONIKA BIRÓ**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 20:56:59



**WILLIAM LINDSTRÖM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 15:27:59



# 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.