



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Måsen i Nynäshamn

MEDLEM I HSB



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 förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys samt 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. Dessutom ska ett antal obligatoriska nyckeltal för att kunna följa föreningens ekonomi och jämföra med andra finnas här. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa

intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

KASSAFLÖDESANALYS

Visar bostadsrättsföreningens förändring i likvida medel, alltså "pengar in, pengar ut". Här kan styrelsen se hur mycket pengar (likviditet) bostadsrättsföreningen hade vid årets början samt vid årets slut, och följaktligen förändringen under året. Det är viktigt att en bostadsrättsförening har tillräckligt med likvida medel, men tänk på att kassaflödet kan påverkas kraftigt åt båda håll på grund av stora investeringar, extraamorteringar eller nyupptagna lån. För en långsiktigt hållbar ekonomi är sparande ett bättre mått. Detta finns under nyckeltalsredovisningen.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Måsen i Nynäshamn med säte i Nynäshamn org.nr. 769612-5330 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 2005. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-07-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nynäshamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Apotekaren 28	2007-04-20	2007
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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 ²
25	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 864
1	lokaler (hyresrätt)	29
25	p-platser	0
1	cykelrum	27
Totalt 52 objekt		1 920

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 6 st 2 rok, 6 st 3 rok, 11 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Nynäshamn Apotekaren ga:3	G:A		50/100	Väg med hårdgjord vägbana samt vägbelysning
Totalt 1 objekt				



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jan-Erik Stark	Ordförande	2014-05-31	
Kerstin Norin	Ledamot	2016-05-10	
Tommy Wallin	Ledamot	2016-05-31	
Ann-Marie Hertz Wallin	Ledamot	2016-05-31	
Gunnel Baluch	Ledamot	2023-05-25	
Ingegerd Lindblad	Suppleant	2023-06-12	
Åke Lennart Johnsson	Suppleant	2016-05-31	2024-06-27
Martin Carlson	Suppleant	2024-06-27	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jan-Erik Stark, Kerstin Norin, Ann-Mari Hertz Wallin samt Ingegerd Lindblad.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kerstin Norin, Jan-Erik Stark, Tommy Wallin och Ann-Marie Hertz Wallin.

Revisorer har varit: Maria Thorénus med Brita Ingegärd Lagerström som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Eva Christina Johnsson (sammankallande) och Margareta Medin, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar varav 2 med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +4% 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. Föreningens investeringsbehov enligt underhållsplanen är 396 kr/kvm.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-06-24.

Ekonomi och sparandet har varit dominerande frågor, inte bara för oss i brf.

Måsen, utan för alla nationella och internationella aktörer med lån, sparande och räntor. De tre senaste åren har Måsen tvingats höja årsavgifterna med 3, 3, och 4 procentenheter. Styrelsen har dock gott hopp om att vi är på väg mot en lugnare finansmarknad.

Ett ständigt återkommande ekonomiskt problem är också de höga kostnaderna för el, vatten och värme. Producenterna är alla lokala monopol med höga avgifter. Detta kan vi inte göra något åt.

Vi har under vår/sommar/höst inlett en uppförskning av vår utomhusmiljö. Vi anlitar HSBs marktkjänster och är belåtna med resultatet.

Vi har också passat på att byta jourleverantör (fastighetsjour). Från årsskiftet 2024/25 anlitar vi Securitas.

En kort sammanfattning kan kanske ge en bild av Brf Måsen: Vår ekonomi är god med en 50-årig underhållsplan som bas. I årsavgiften ingår en bostadsrättsförsäkring som ökar medlemmarnas trygghet och fastigheterna är väl försäkrade i Folksam. Lägg därtill det centrala läget i tätorten Nynäshamn med all nödvändig service koncentrerad till i stort sett samma plats.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 38 och under året har det tillkommit 4 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 37.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	124	201	325	306	335
Skuldsättning, kr/kvm	7 567	7 643	7 719	7 685	7 991
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 684	7 762	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	8	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	240	212	176	174	166
Årsavgifter, kr/kvm	1 031	1 001	972	972	972
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	95	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 062	1 041	1 002	986	1 016
Nettoomsättning, tkr	2 011	1 951	1 898	1 892	1 894
Resultat efter finansiella poster, tkr	-345	-249	-23	-37	46
Soliditet, %	68	68	68	68	68

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

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

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 79 386 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 124 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 4%. 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
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	32 256 000	0	0	32 256 000
Underhållsfond, kr	1 722 220	0	-40 398	1 681 823
S:a bundet eget kapital, kr	33 978 220	0	-40 398	33 937 823
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 934 373	-248 594	40 398	-2 142 570
Årets resultat, kr	-248 594	248 594	-344 579	-344 579
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 182 967	0	-304 181	-2 487 149
S:a eget kapital, kr	31 795 253	0	-344 579	31 450 674

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 40 398 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	-2 182 967
Årets resultat, kr	-344 579
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	40 398
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 487 148

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-2 487 148
------------------------------------	-------------------

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	2 010 670	1 950 755
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	19 031
Summa Rörelseintäkter		2 010 670	1 969 786
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 253 291	-1 246 513
Övriga externa kostnader	Not 5	-68 298	-65 701
Personalkostnader	Not 6	-66 643	-56 380
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-539 680	-539 680
Summa Rörelsekostnader		-1 927 912	-1 908 275
Rörelseresultat		82 758	61 511
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	18 577	15 069
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-445 914	-325 174
Summa Finansiella poster		-427 337	-310 105
Resultat efter finansiella poster		-344 579	-248 594
Resultat före skatt		-344 579	-248 594
Årets resultat		-344 579	-248 594



BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 1044 242 873	44 782 553
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 110	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 120	0
Summa Materiella anläggningstillgångar	44 242 873	44 782 553
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar	500	500
Summa Anläggningstillgångar	44 243 373	44 783 053
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Övriga kortfristiga fordringar	Not 141 399 522	1 339 547
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15103 458	94 033
Summa Kortfristiga fordringar	1 502 981	1 433 580
Kassa och bank		
Kassa och bank	Not 16532 188	515 794
Summa Kassa och bank	532 188	515 794
Summa Omsättningstillgångar	2 035 169	1 949 375
Summa Tillgångar	46 278 542	46 732 428



BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	32 256 000	32 256 000
Fond för yttre underhåll	1 681 823	1 722 220
Summa Bundet eget kapital	33 937 823	33 978 220
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-2 142 570	-1 934 373
Årets resultat	-344 579	-248 594
Summa Ansamlad förlust	-2 487 149	-2 182 967
Summa Eget kapital	31 450 674	31 795 253
Skulder		
Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 172 209 235	7 642 592
Summa Långfristiga skulder	2 209 235	7 642 592
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	12 114 440	6 824 991
Leverantörsskulder	193 317	194 312
Skatteskulder	Not 183 892	4 739
Övriga kortfristiga skulder	Not 193 322	3 727
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20303 662	266 813
Summa Kortfristiga skulder	12 618 633	7 294 582
Summa Skulder	14 827 868	14 937 174
Summa Eget kapital och skulder	46 278 542	46 732 428



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	82 758	61 511
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	539 680	539 680
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	539 680	539 680
Erhållen ränta	18 577	15 069
Erlagd ränta	-458 882	-302 958
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	182 133	313 302
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-6 408	-11 453
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	47 569	6 357
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	41 161	-5 096
Kassaflöde från den löpande verksamheten	223 294	308 206
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-291 409
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-291 409
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-143 908	-143 908
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-143 908	-143 908
Årets kassaflöde	79 386	-127 110
Likvida medel vid årets början	1 834 011	1 961 121
Likvida medel vid årets slut	1 913 397	1 834 011



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.

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.

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. Nyckeltalet är nytt från 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 922 088	1 866 180
	Hyror garage och parkeringsplatser	97 500	97 500
	Övriga primära intäkter	6 011	1 375
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 025 599	1 965 055
	Hyresbortfall	-14 929	-14 300
	<i>Summa</i>	-14 929	-14 300
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 010 670	1 950 755
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	19 031
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	19 031

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-280 066	-206 888
	Snö och halk-bekämpning	-44 832	-60 811
	Reparationer	-54 466	-107 892
	Planerat underhåll	-40 398	-88 788
	El	-83 059	-105 896
	Uppvärmning	-223 500	-160 473
	Vatten	-147 222	-134 778
	Sophämtning	-33 389	-30 229
	Fastighetsförsäkring	-40 481	-36 301
	Kabel-TV och bredband	-54 734	-57 911
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-40 750	-39 725
	Förvaltningsavtalskostnader	-210 393	-216 822
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 253 291	-1 246 513
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-5 487	-5 332
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-2 000	-2 281
	Administrationskostnader	-10 103	-5 782
	Extern revision	-15 875	-12 000
	Medlemsavgifter	-15 125	-15 125
	Föreningsverksamhet	-16 719	-14 143
	Övriga förvaltningskostnader	-2 989	-11 039
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-68 298	-65 701
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-56 665	-46 954
	Revisionsarvode	-2 500	-2 500
	Övriga arvoden	-2 000	-2 000
	Sociala avgifter	-5 478	-4 926
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-66 643	-56 380
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	-538 753	-538 753
	Avskrivning på markanläggning	-927	-927
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-539 680	-539 680

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	1 764	1 740
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	16 813	13 329
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	18 577	15 069
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	-445 914	-325 174
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-445 914	-325 174
Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	43 698 396	43 232 156
	Ingående anskaffningsvärde mark	6 703 000	6 703 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	27 813	27 813
	Årets investeringar	0	466 240
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	50 429 210	50 429 210
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 646 656	-5 106 976
	Årets avskrivningar	-539 680	-539 680
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-6 186 337	-5 646 656
	<i>Utgående redovisat värde</i>	44 242 873	44 782 553
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	30 000 000	30 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	8 200 000	8 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	38 200 000	38 200 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	16 714 000	16 714 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	16 714 000	16 714 000

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	51 861	51 861
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	51 861	51 861
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-51 861	-51 861
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-51 861	-51 861
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	174 832
	Årets investeringar	0	291 408
	Omklassificering till byggnad	0	-466 240
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	0
Not 13	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>	500	500
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 381 208	1 318 216
	Övriga fordringar	18 314	21 331
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 399 522	1 339 547
Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	103 458	94 033
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	103 458	94 033
Not 16	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	SBAB	532 188	515 794
	<i>Summa Kassa och bank</i>	532 188	515 794

Not 17 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,02%	2026-09-01	1 107 181	12 476
Stadshypotek AB	1,16%	2025-09-01	1 148 376	9 408
Stadshypotek AB	1,02%	2026-09-01	1 126 170	11 640
Stadshypotek AB	4,77%	2025-09-01	4 260 865	35 880
Stadshypotek AB	3,09%	2025-12-01	3 312 970	38 188
Stadshypotek AB	3,09%	2025-12-01	3 368 113	36 316
			14 323 675	143 908

Långfristig del	2 209 235
Nästa års amortering av långfristig skuld	24 116
Lån som ska konverteras inom ett år	12 090 324
Kortfristig del	12 114 440
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	143 908
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	575 632
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,11%
Finns swap-avtal	Nej

Not 18 Skatteskulder

2024-12-31

2023-12-31

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	3 892	4 739
<i>Summa Skatteskulder</i>	3 892	4 739

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	2 916	3 321
Övriga kortfristiga skulder	406	406
<i>Summa Övriga skulder</i>	3 322	3 727

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	175 894	153 399
Upplupna räntekostnader	55 283	68 251
Övriga upplupna kostnader	72 485	45 163
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	303 662	266 813

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 Måsen i Nynäshamn, org.nr. 769612-5330

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

William Lindström
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Maria Thorénus
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

JAN-ERIK STARK

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-18 kl. 10:56:38



ANN-MARIE HERTZ WALLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-18 kl. 20:00:26



TOMMY WALLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-18 kl. 20:08:22



KERSTIN NORIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-18 kl. 09:29:00



GUNNEL BALUCH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-18 kl. 09:57:10



MARIA THORÉNIUS

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-20 kl. 09:33:41



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 18:17:58



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

MARIA THORÉNIUS

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-20 kl. 09:37:48



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 18:17:51



HSB – där möjligheterna bor

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are approximately 20 lines visible. A faint vertical margin line is present on the left side, creating a narrow left margin. The paper appears to be from a notebook or a standard ruled sheet of paper.

EGNA ANTECKNINGAR

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

EGNA ANTECKNINGAR

Lined area for notes, consisting of multiple horizontal lines.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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/tomträtt med byggnader och eventuell mark.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även eventuell fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket bidrar till att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.

