



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Nydal i Järfälla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Nydal i Järfälla med säte i Järfälla org.nr. 716417-7599 får härmed upprätta 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 1982. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Berghem 2:15	1982-06-07	1985
Berghem 2:16	1982-06-07	1985

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
164	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13 130
142	garageplatser	0
66	p-platser	0
1	lokaler (hyresrätt)	5
Totalt 373 objekt		13 135

Föreningens lägenheter fördelas på: 59 st 2 rok, 54 st 3 rok, 45 st 4 rok, 6 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Järfälla Berghem S:2	Samfällighet		50 %	Garage-och parkeringsändamål

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Susanne Lindfeldt	Ordförande
Ronny Strandberg	Ledamot
Bo Frögeli	Ledamot
Lillemor Johansson	Ledamot
Eva Westerberg	Ledamot
Camilla Suneson	Ledamot
Sami Matar	Ledamot
Philip Jansson	Ledamot
Majmo Christiansson	Suppleant
Håkan Brinck	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Susanne Lindfeldt, Eva Westerberg, Philip Jansson och Ronny Strandberg.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bo Frögeli, Lillemor Johansson, Susanne Lindfeldt och Philip Jansson.

Revisorer har varit: Katarina Philip vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevison AB.

Valberedning har varit: Pia Norén (sammankallande), och Sukdev Kochar, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-24. På stämman deltog 35 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året har höjts med 5% fr.o.m. 2024-01-01.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-16.

Under 2024 har följande projekt avslutats:

- Radonmätning
- Byte av mottagare för innegivare till värme
- Byte till ny leverantör för fastighetsdrift
- Satt driftsprocess för bergvärmen
- Byte till digital köhantering för uthyrning av parkeringar

Tidigare år har samtliga planerade underhåll utförts

2023: OVK godkänd
2023: Byte höga radhustak
2023: Upprustning av staket och plank
2023: Upprustning lekplatser
2022: Ombyggnad av föreningslokal till ny lägenhet
2022: Renovering av festlokal
2022: Renovering av bastu
2022: Byte låga radhustak
2022: Stamspolning har utförts
2021: Totalrenovering Gym
2021: Installation av solceller
2021: Installation av laddstolpar för elbilar
2020: Installation av bergvärme
2020: Tilläggsisolering vindar
2020: Byte av garagetak
2019: Målning av dörrar
2018: Totalrenovering tvättstugor
2018: RCO-system installerat för in- och utpassering lokaler

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under 2025:

- Byte av resterande tak, hängrännor och stuprör
- Fortsatt uppdatering av underhållsplan
- Åtgärder radon
- Fortsatt uppdatering av leverantörsavtal
- Hantering och avtal för fibernätet

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 218 och under året har det tillkommit 17 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 219.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	297	296	262	365	398
Skuldsättning, kr/kvm	5 547	5 547	5 702	5 809	5 916
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 550	5 550	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	7	8	7	8
Energikostnad, kr/kvm	168	123	77	66	116
Årsavgifter, kr/kvm	823	783	719	784	784
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	88	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	918	887	802	888	876
Nettoomsättning, tkr	11 938	11 392	10 539	11 551	11 421
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 131	999	399	1 740	1 848
Soliditet, %	29	29	26	25	23

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	5 789 816	0	0	5 789 816
Upplåtelseavgifter, kr	3 223 823	0	0	3 223 823
Underhållsfond, kr	1 068 815	0	1 166 127	2 234 942
S:a bundet eget kapital, kr	10 082 454	0	1 166 127	11 248 581
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	19 139 047	998 796	-1 166 127	18 971 716
Årets resultat, kr	998 796	-998 796	1 131 499	1 131 499
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	20 137 843	0	-34 628	20 103 215
S:a eget kapital, kr	30 220 297	0	1 131 499	31 351 796

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 291 000 kr samt ianspråktagande skett med 124 873 kr.
Årets förändring inkluderar även 2023 års beslutad reservation och ianspråktagande av underhållsfonden.

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	19 760 716
Årets resultat, kr	1 131 499
Reservation till underhållsfond, kr	-789 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	20 103 215

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	20 103 215
------------------------------------	-------------------

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	11 937 636	11 391 891
Övriga rörelseintäkter	Not 3	118 119	267 934
Summa Rörelseintäkter		12 055 755	11 659 825

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-6 575 780	-6 412 461
Övriga externa kostnader	Not 5	-234 283	-385 207
Personalkostnader	Not 6	-292 844	-284 661
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 768 011	-2 768 011
Summa Rörelsekostnader		-9 870 917	-9 850 339

Rörelseresultat

2 184 838
1 809 486

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		233 747	94 226
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 287 086	-904 915
Summa Finansiella poster		-1 053 339	-810 689

Resultat efter finansiella poster

1 131 499
998 796

Resultat före skatt

1 131 499
998 796

Årets resultat

1 131 499
998 796

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	86 230 445	88 828 615
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	1 368 565	1 538 406
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	6 740 031	6 740 031
Summa Materiella anläggningstillgångar		94 339 041	97 107 051
Summa Anläggningstillgångar		94 339 041	97 107 051

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		7 706	3 887
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 503 949	2 689 586
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	429 303	317 794
Summa Kortfristiga fordringar		1 940 959	3 011 267

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	10 000 000	4 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		10 000 000	4 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	169 226	1 434 410
Summa Kassa och bank		169 226	1 434 410

Summa Omsättningstillgångar

12 110 185

8 445 677

Summa Tillgångar

106 449 226

105 552 728



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	9 013 639	9 013 639
Fond för yttre underhåll	2 234 942	1 068 815
Summa Bundet eget kapital	11 248 581	10 082 454

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	18 971 716	19 139 047
Årets resultat	1 131 499	998 796
Summa Fritt eget kapital	20 103 216	20 137 844

Summa Eget kapital**31 351 797****30 220 297**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	36 679 003	61 973 389
Summa Långfristiga skulder		36 679 003	61 973 389

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		36 186 325	10 891 939
Leverantörsskulder		127 755	661 801
Skatteskulder		58 412	103 095
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	79 171	88 012
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 966 763	1 614 195
Summa Kortfristiga skulder		38 418 426	13 359 042

Summa Skulder**75 097 429****75 332 431****Summa Eget kapital och skulder****106 449 226****105 552 728**

KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 184 838	1 809 486
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 768 011	2 768 011
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 768 011	2 768 011
Erhållen ränta	233 747	94 226
Erlagd ränta	-1 294 749	-878 653
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	3 891 847	3 793 069
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-115 535	194 658
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-227 339	990 091
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-342 874	1 184 749
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 548 973	4 977 818
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-4 570 906
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-4 570 906
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	2 595 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	0	-1 507 629
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	1 087 371
Årets kassaflöde	3 548 973	1 494 283
Likvida medel vid årets början	8 123 986	6 629 703
Likvida medel vid årets slut	11 672 958	8 123 986

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattnings

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 75 330 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. I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.

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 kvadratmetertotalyta (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).

Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl. BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

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 bredband/kabel-tv och individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	10 806 524	10 240 787
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	1 964	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 057 269	932 974
	Hyror förbrukningsbaserad	71 068	86 569
	Hyror informationsöverföring	540	2 504
	Övriga primära intäkter	27 724	129 057
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	11 965 088	11 391 891
	Hyresbortfall	-27 452	0
	<i>Summa</i>	-27 452	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	11 937 636	11 391 891

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	53 121	170 451
	Övriga sekundära intäkter	64 998	97 483
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	118 119	267 934
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-824 390	-793 816
	Snö och halk-bekämpning	-370 408	-483 464
	Reparationer	-1 254 679	-889 354
	Planerat underhåll	0	-124 873
	Försäkringsskador	0	-558 207
	El	-1 446 373	-980 034
	Vatten	-760 998	-640 612
	Sophämtning	-344 919	-388 336
	Fastighetsförsäkring	-262 762	-223 627
	Kabel-TV och bredband	-400 139	-450 987
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-375 690	-369 007
	Förvaltningsavtalskostnader	-531 638	-510 143
	Övriga driftkostnader	-3 784	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 575 780	-6 412 461
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	-300	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-85 803	-105 230
	Administrationskostnader	-48 184	-58 078
	Extern revision	-19 625	-26 125
	Konsultkostnader	0	-50 412
	Medlemsavgifter	-53 010	-50 380
	Föreningsverksamhet	-4 417	-10 258
	Övriga förvaltningskostnader	-22 943	-84 723
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-234 283	-385 207
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-7 500	-5 000
	Övriga arvoden	-228 500	-218 786
	Sociala avgifter	-56 844	-60 875
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-292 844	-284 661

Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 282 728	-904 510
	Övriga räntekostnader	-4 358	-405
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 287 086	-904 915
Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	123 614 627	123 614 627
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 300 000	3 300 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	126 914 627	126 914 627
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-38 086 013	-35 487 843
	Årets avskrivningar	-2 598 170	-2 598 170
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-40 684 183	-38 086 013
	<i>Utgående redovisat värde</i>	86 230 445	88 828 615
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	152 000 000	152 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 000 000	6 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	65 000 000	65 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	5 000 000	5 000 000
	<i>Summa</i>	228 000 000	228 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	96 838 000	96 838 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	96 838 000	96 838 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	2 448 273	2 448 273
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	2 448 273	2 448 273
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-909 867	-740 026
	Årets avskrivningar	-169 841	-169 841
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-1 079 708	-909 867
	<i>Utgående redovisat värde</i>	1 368 565	1 538 406

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	6 740 031	2 169 125
	Årets investeringar	0	4 570 906
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	6 740 031	6 740 031
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 503 732	2 689 576
	Övriga fordringar	217	10
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 503 949	2 689 586
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	429 303	317 794
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	429 303	317 794
Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Övriga kortfristiga placeringar	10 000 000	4 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	10 000 000	4 000 000
Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	SBAB	169 226	1 434 410
	<i>Summa Kassa och bank</i>	169 226	1 434 410

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	1,38%	2029-10-30	15 000 000	0
Stadshypotek AB	0,58%	2025-12-30	15 294 386	0
Stadshypotek AB	1,55%	2027-03-01	6 679 003	0
Stadshypotek AB	4,69%	2025-06-30	10 000 000	0
Swedbank	1,09%	2028-06-21	15 000 000	0
Swedbank	3,56%	2025-06-28	10 891 939	0
			72 865 328	0

Långfristig del	36 679 003
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	36 186 325
Kortfristig del	36 186 325
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,95%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	20 838	27 133
Inre fond	46 934	54 205
Övriga kortfristiga skulder	11 399	6 674
<i>Summa Övriga skulder</i>	79 171	88 012

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	966 475	931 889
Upplupna räntekostnader	70 325	77 988
Övriga upplupna kostnader	929 963	604 318
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 966 763	1 614 195

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 Nydal i Järfälla, org.nr. 716417-7599

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Nydal i Järfälla 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Nydal i Järfälla 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 revisionssed 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

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Katarina Philip
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

SUSANNE LINDFELDT

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 18:46:01



EVA WESTERBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 18:50:23



LILLEMOR JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 18:51:16



BO FRÖGELI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 18:53:19



SAMI MATAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 15:34:35



PHILIP JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 18:50:25



RONNY STRANDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 18:50:40



CAMILLA SUNESON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 08:59:24



KATARINA PHILIP

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 18:59:14



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 15:26:08



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

KATARINA PHILIP

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 19:00:04



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 15:25:55



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.