



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**  
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 159 kr/kvm	 Investeringsbehov 290 kr/kvm	 Skuldsättning 3 963 kr/kvm
 Räntekänslighet 4 %	 Energikostnad 319 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.  ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: <a href="https://hsb.se/bostadsrattskollen">hsb.se/bostadsrattskollen</a>
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 894 kr/kvm	

## ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Bostadsrättsföreningen Smaragden i Nacka

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

## NYCKELTAL



Sparande  
159 kr/kvm

## DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300  
Måttligt till högt 201 – 300  
Lågt till måttligt 120 – 200  
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

### Styrelsens kommentar

Föreningen bör avsätta mer till sparande. Avgiftshöjning kan bli aktuellt.

## NYCKELTAL



Investeringsbehov  
290 kr/kvm

## DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

### Styrelsens kommentar

Styrelsen jobbar kontinuerligt med underhållsplanen för att planera framtida behov. Fastigheten är 55 år och behöver underhållas löpande.

## NYCKELTAL



Skuldsättning  
3 963 kr/kvm

## DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000  
Normal 4 000 – 10 000  
Hög 10 001 – 15 000  
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

### Styrelsens kommentar

Föreningens skuldsättning ligger i den "normala" delen av skalan. Ambitionen är att fortsatt amortera och att inte ta upp några nya lån, om det inte krävs pga stora renoveringar.

## NYCKELTAL



Räntekänslighet  
4 %

## DEFINITION

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

## VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5  
Normal 5 – 9  
Hög 9 – 15  
Väldigt hög > 15  
  
Riktvärdet anges i %.

### Styrelsens kommentar

Föreningen har låg räntekänslighet – se även "Skuldsättning".

## NYCKELTAL



Energikostnad  
319 kr/kvm

## DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

### Styrelsens kommentar

Föreningen har höga energikostnader, fram för allt fjärrvärmen. Styrelsen fortsätter att titta på energibesparande åtgärder.

## NYCKELTAL



Tomträtt  
Nej

## DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

## VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

### Styrelsens kommentar

Nej. Föreningen äger marken.

## NYCKELTAL



Årsavgift  
894 kr/kvm

## DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

## VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

### Styrelsens kommentar

---

Föreningen ligger i mittspannet av föreningarna i Västra Orminge.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsföreningen Smaragden i Nacka med säte i NACKA org.nr. 714000-1848 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024.

### 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 1967. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-09.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nacka kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Orminge 43:1	1968-01-01	1968
Orminge 43:2	1968-01-01	1968

#### Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
384	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	29 322
54	garageplatser	0
156	p-platser	0
56	förråd	0
<b>Totalt 650 objekt</b>		<b>29 322</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 56 st 1 rok, 116 st 2 rok, 212 st 4 rok.



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Yvonne Borg	Ordförande	2016-04-04	
Maj Eklind	Ledamot	2011-12-08	2023-11-16
Göran Edholm	Ledamot	2018-11-13	
Stefan Nyberg	Ledamot	2021-11-16	
Tove Äng	Ledamot	2023-11-16	
Annika Holmberg	Ledamot	2016-04-04	
Sofia Good	Ledamot	2023-11-16	
Filippa Bylander	Ledamot	2023-11-16	
Natalie Kols	Ledamot	2022-11-17	2023-11-16
Jeanette Blom	Ledamot	2023-11-16	
Kenneth Sjöstedt	Ledamot	2019-12-10	2023-11-16
Georgios Katsikiotis	Ledamot	2019-12-10	
Dorotea Rahlén Bexander	Ledamot	2023-11-16	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Georgios Katsikiotis, Stefan Nyberg, Göran Edholm, Tove Äng och Jeanette Blom.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman har tecknats två i förening av Mai Eklind, Yvonne Borg, Nathalie Kols och Georgios Katsikiotis till 2023-11-30, därefter har firma tecknats av Yvonne Borg, Georgios Katsikiotis, Filippa Bylander samt Stefan Nyberg, två i förening.

Revisorer har varit: Lena Nöjd vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision Aktiebolag.

Valberedning har varit: Tony Lindberg, Henrik Rahlén Bexander och Johan Wretman, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-11. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har höjts med 10 % från 1 juli 2023.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-06-24. För att hålla fastigheten i fortsatt god form behövs ständigt underhållsplanering.

Mellan styrelsemötena arbetar styrelsen löpande inom ansvarsområden som är uppdelade i boendefrågor, nyckelhantering, trafik & parkering, utemiljö, fastighet, ekonomi samt källsortering.

Några axplock från året:

Nya stadgar antogs på stämman i november 2023.

### Ekonomi

Föreningen ansökte om elstöd och fick det beviljat – 752 000:-. Elstödet fördelades till de boende genom att 3 månaders eldebitering nollades. Vid budgetkonferensen i april 2024 beslöts att höja månadsavgiften med 5% från 1 juli 2024. Ett nytt lån om 5 000 000:- har tagits för att finansiera årets planerade arbeten. Föreningens ekonomi är fortsatt god.

### Utemiljö

Lagstadgad lekplatsbesiktning har genomförts. Tvättning av samtliga lekplatser utfördes på försommaren. Marksyn ägde rum vår samt höst. Företaget Azalea, som har hand om vår utemiljö, skötte även all snöröjning. Utedag med korvgrillning har ägt rum vår och höst. Anläggning av ny entré på baksidan Ormingeringen 9d samt åtgärdat upptagning av dagvatten från utkast. Lekplatsen vid Omिंगeringen 22 - omläggning av plattyta. Fräsning samt asfaltering vid infarten Ormingeringen 1-13. En trygghetsrond har genomförts. Invasiva växter har rensats bort.

### Lås

Fortsatt arbete med en översyn av våra lås med ambitionen att byta till digitala lås, digital bokning av tvättstugorna samt digitala informationstavlor. Bytet kommer att bli mycket kostsamt varför ett bra förberedelsearbete är nödvändigt.

### Parkering

Avtalet med Aimo Parkering har sagts upp och nytt avtal för parkeringsövervakning och digitala parkeringstillstånd har tecknats med APCOA Parkering AB från 2024-11-01.

### Källsortering

Nya regler för hämtning av källsorterade sopor där Nacka kommun har förhandlat fram 3 leverantörer som föreningen måste använda. Avtal tecknades med LL-bolaget samt Avfallskonulten.

### Fastighet

Cykelrensning genomfördes i samtliga källare samt cykelförråden och ett 40-tal cyklar samlades in. Underhållet av taken på punkthusen avslutades. Styrelsen tog beslut att installera solcellspaneler på punkthusens tak. Solcellspanelerna beräknas producera 165 000 kWh/år. El som inte förbrukas säljs till Boo energi. Solcellspanelerna installerades under hösten 2024 och kopplades in på elnätet under oktober månad 2024.

**Under de senaste 30 åren har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Ändamål
1992-1993	Stambyte och nya treglasfönster
2013	Nya undercentraler i OR 7, 75,23
2014	Nya balkonger och balkongpelare
2015	Nya fönster i lokaler/tvättstugor OR 7, 15,23
2016	Garagerenovering
2017	Ny LED-belysning i trapphus
2017	Gemensamhetsutrymmen nytt låssystem
2017	Nya gångbryggor på låghusen (säkerhetskrav)
2018	Nya ventilationsaggregat på punkthusen (11 st)
2018	Ytterbelysning förnyad med LED-teknik
2019-2020	Målning av utomhusbodnar
2019-2020	Relining av servisledningar (avloppsrör till kommunalt nät)
2020	Skyddsrum, besiktning och åtgärder
2021	Nya uppstigningsanordningar på punkthusen (säkerhetskrav)
2021	Nytt ytskikt i lokal OR 23 och omklädningsrum bastu OR 15
2021-2022	Takunderhåll samt målning av taken på lamellhusen
2021-2022	Rengöring av ventilationskanaler och OVK i samtliga hus
2022	Installation av temperaturgivare
2022-2023	Underhåll av taken på punkthusen

**Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

Lagning av fasader  
Byte av fogar  
Besiktning av rör och stammar  
Fortsatt energibesparingsarbete

**Avtal med leverantörer:**

Markskötsel sommar, vinter	HSB Stockholm
Fastighetsskötsel, drift (undercentraler, ventilation)	HSB Stockholm
Administrativ teknisk förvaltning	HSB Stockholm
Ekonomisk förvaltning	HSB Stockholm
EI	Boo Energi
Fjärrvärme Vatten	Stockholm Exergi
Återvinning	Avfallskonsulten, Liselotte Lööf
Kabel-TV	Tele 2
Bredband	Bredband2
Städning	Städpoolen



## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 32 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 506 och under året har det tillkommit 42 och avgått 41 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 507.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	159	167	203	217	248
Skuldsättning, kr/kvm	3 963	3 835	3 886	3 928	3 970
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 963	3 835	3 886	3 928	3 970
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	319	291	239	175	210
Årsavgifter, kr/kvm	894	772	750	750	750
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	945	835	788	820	801
Nettoomsättning, tkr	27 458	25 364	24 019	24 032	23 481
Resultat efter finansiella poster, tkr	-775	578	1 466	206	2 901
Soliditet, %	13	14	12	12	12

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 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 kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**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 (bokföringsnämndens allmänna råd) 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 individuell mätning av el 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.

Upplysning vid förlust: Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 159 kr/m<sup>2</sup>. För att möta de ökade drifts -och räntekostnaderna samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024-07-01 med 5 %.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	3 402 100	0	0	3 402 100
Upplåtelseavgifter, kr	278 450	0	0	278 450
Underhållsfond, kr	14 202 321	0	1 189 452	15 391 773
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>17 882 871</b>	<b>0</b>	<b>1 189 452</b>	<b>19 072 323</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	450 969	578 281	-1 189 452	-160 202
Årets resultat, kr	578 281	-578 281	-774 813	-774 813
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 029 250</b>	<b>0</b>	<b>-1 964 265</b>	<b>-935 015</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>18 912 121</b>	<b>0</b>	<b>-774 813</b>	<b>18 137 308</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 800 000 kr samt ianspråktagande skett med 610 548 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-160 202
Årets resultat, kr	-774 813
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-935 015</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-1 800 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 726 020
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-1 008 995</b>

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

# RESULTATRÄKNING

		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	27 458 172	24 553 317
Övriga rörelseintäkter	Not 3	244 119	810 543
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>27 702 291</b>	<b>25 363 860</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-20 862 548	-18 578 292
Övriga externa kostnader	Not 5	-394 478	-397 783
Personalkostnader	Not 6	-513 666	-386 710
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 696 090	-3 704 361
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-25 466 783</b>	<b>-23 067 146</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 235 508</b>	<b>2 296 714</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	165 076	59 891
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-3 175 397	-1 778 324
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-3 010 321</b>	<b>-1 718 433</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-774 813</b>	<b>578 281</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-774 813</b>	<b>578 281</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-774 813</b>	<b>578 281</b>

# BALANSRÄKNING

2024-06-30

2023-06-30

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	124 878 089	124 726 027
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	937 206	992 020
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	194 112	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>126 009 408</b>	<b>125 718 047</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**126 009 908**      **125 718 547**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		9 827	51 974
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	9 249 728	6 823 368
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 252 480	968 129
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>10 512 035</b>	<b>7 843 471</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	4 000 000	3 500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>4 000 000</b>	<b>3 500 000</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	612 235	185 135
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>612 235</b>	<b>185 135</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**15 124 270**      **11 528 606**

### Summa Tillgångar

**141 134 178**      **137 247 153**

# BALANSRÄKNING

2024-06-30

2023-06-30

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	3 680 550	3 680 550
Fond för yttre underhåll	15 391 773	14 202 321
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>19 072 323</b>	<b>17 882 871</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-160 202	450 969
Årets resultat	-774 813	578 281
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-935 015</b>	<b>1 029 250</b>

### Summa Eget kapital

**18 137 308**      **18 912 121**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	37 976 107	54 719 063
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>37 976 107</b>	<b>54 719 063</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		78 232 494	57 721 286
Leverantörsskulder		2 748 446	970 012
Skatteskulder		56 336	95 058
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	170 617	217 170
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	3 812 870	4 612 443
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>85 020 763</b>	<b>63 615 969</b>

### Summa Skulder

**122 996 870**      **118 335 032**

### Summa Eget kapital och skulder

**141 134 178**      **137 247 153**

# KASSAFLÖDESANALYS

2023-07-01  
2024-06-30

2022-07-01  
2023-06-30

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 2 235 508 2 296 714

### Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 3 696 090 3 704 361

**Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 3 696 090 3 704 361**

Erhållen ränta 72 881 59 891

Erlagd ränta -2 933 509 -1 789 026

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

**3 070 970 4 271 940**

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 681 199 -408 334

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 651 698 2 429 449

**Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital 1 332 897 2 021 116**

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

**4 403 867 6 293 055**

## Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -3 987 450 -3 912 263

**Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -3 987 450 -3 912 263**

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Upptagna lån 5 000 000 0

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -1 231 748 -1 493 153

**Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten 3 768 252 -1 493 153**

## Årets kassaflöde

**4 184 668 887 639**

Likvida medel vid årets början **9 676 082 8 788 443**

Likvida medel vid årets slut **13 860 750 9 676 082**

**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. Stämman 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	41 501 273 kr
Förändring jämfört med föregående år	41 501 273 kr

**Kassaflödesanalys**

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



Not 2	Nettoomsättning	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	24 909 444	22 644 366
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	1 314 387	813 496
	Hyror garage och parkeringsplatser	834 630	713 801
	Hyror förbrukningsbaserad	71 268	78 954
	Hyror övrigt	168 000	134 600
	Övriga primära intäkter	195 693	198 958
	<b>Summa Bruttoomsättning</b>	<b>27 493 422</b>	<b>24 584 175</b>
	Hyresbortfall	-35 250	-30 858
	<b>Summa</b>	<b>-35 250</b>	<b>-30 858</b>
	<b>Summa Nettoomsättning</b>	<b>27 458 172</b>	<b>24 553 317</b>

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	34 767	0
	Övriga sekundära intäkter*	209 352	810 543
	<b>Summa Övriga rörelseintäkter</b>	<b>244 119</b>	<b>810 543</b>

\*2023-06-30 utgör 644 435 kr elstöd

Not 4	Driftskostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-2 587 462	-2 703 472
	Snö och halk-bekämpning	-822 940	-602 712
	Reparationer	-2 061 647	-1 602 815
	Planerat underhåll	-1 726 020	-610 548
	Försäkringsskador	-1 063 362	-234 272
	Ei	-2 653 279	-3 356 747
	Uppvärmning	-4 568 625	-4 055 532
	Vatten	-2 144 682	-2 021 837
	Sophämtning	-1 043 911	-1 209 482
	Fastighetsförsäkring	-139 489	-128 332
	Kabel-TV och bredband	-659 839	-660 658
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-670 620	-651 421
	Förvaltningsavtalskostnader	-712 054	-740 465
	Övriga driftkostnader	-8 618	0
	<b>Summa Driftskostnader</b>	<b>-20 862 548</b>	<b>-18 578 292</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-24 409	-31 839
	Administrationskostnader	-87 138	-80 501
	Extern revision	-28 750	-28 750
	Medlemsavgifter	-64 120	-50 758
	Föreningsverksamhet	-71 390	-41 885
	Övriga förvaltningskostnader	-118 672	-164 050
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-394 478</b>	<b>-397 783</b>
Not 6	Personalkostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-17 190	-15 750
	Övriga arvoden	-372 953	-353 850
	Justering reserv arvode tidigare år	0	44 696
	Sociala avgifter	-97 718	-116 128
	Justering reserv arvode tidigare år	0	72 697
	Övriga personalkostnader	-25 805	-18 375
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-513 666</b>	<b>-386 710</b>
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	3 589	3 341
	Ränteintäkter HSB bunden placering	143 973	53 449
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	17 514	3 101
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>165 076</b>	<b>59 891</b>
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-3 172 217	-1 770 778
	Övriga räntekostnader	-3 180	-7 546
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-3 175 397</b>	<b>-1 778 324</b>

Not 9	Byggnader och mark	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	183 929 520	177 532 257
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 998 636	1 998 636
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	18 057 437	18 057 437
	Årets investeringar	3 793 338	6 397 263
	Årets försäljningar/utrangeringar	-2 327 863	0
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>205 451 068</b>	<b>203 985 593</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-79 259 566	-75 610 023
	Årets avskrivningar	-3 641 276	-3 649 543
	Återförda avskrivningar	2 327 863	0
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-80 572 979</b>	<b>-79 259 566</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>124 878 089</b>	<b>124 726 027</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	324 000 000	324 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 120 000	3 120 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	168 000 000	168 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 350 000	1 350 000
	<b>Summa</b>	<b>496 470 000</b>	<b>496 470 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	138 595 000	138 595 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Summa</b>	<b>138 595 000</b>	<b>138 595 000</b>
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 242 579	1 242 579
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 242 579</b>	<b>1 242 579</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-250 559	-195 741
	Årets avskrivningar	-54 814	-54 818
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-305 373</b>	<b>-250 559</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>937 206</b>	<b>992 020</b>
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	2 485 000
	Årets investeringar	3 987 450	0
	Omklassificering till byggnad	-3 793 338	-2 485 000
	<b>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</b>	<b>194 112</b>	<b>0</b>

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	9 248 515	5 990 947
	Övriga fordringar	1 213	832 421
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>9 249 728</b>	<b>6 823 368</b>
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	92 195	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 160 285	968 129
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>1 252 480</b>	<b>968 129</b>
Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	3 000 000	0
	Övriga kortfristiga placeringar	1 000 000	3 500 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	<b>4 000 000</b>	<b>3 500 000</b>
Not 15	Kassa och bank	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Kassa och bank</i>		
	Handelsbanken	612 235	185 135
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>612 235</b>	<b>185 135</b>

Not 16	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-06-30			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Stadshypotek AB	4,59%	2024-08-06	4 769 733	55 872
	Stadshypotek AB	4,34%	2024-09-18	5 000 000	50 000
	Stadshypotek AB	3,79%	2026-03-30	7 175 000	100 000
	Stadshypotek AB	3,79%	2026-03-30	9 175 000	100 000
	Stadshypotek AB	4,34%	2024-09-03	4 756 162	49 804
	Stadshypotek AB	4,59%	2024-10-30	9 191 866	96 252
	Stadshypotek AB	4,59%	2024-07-30	6 129 212	64 180
	Stadshypotek AB	4,49%	2024-09-03	15 292 565	160 552
	SBAB	3,77%	2026-11-12	22 060 107	234 000
	Stadshypotek AB	1,05%	2025-04-30	16 664 876	187 248
	Stadshypotek AB	1,05%	2025-04-30	15 994 080	183 840
				<b>116 208 601</b>	<b>1 281 748</b>
	Långfristig del			37 976 107	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			434 000	
	Lån som ska konverteras inom ett år			77 798 494	
	Kortfristig del			78 232 494	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			1 281 748	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			5 126 992	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,29%	
	Finns swap-avtal			Nej	
Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-06-30		2023-06-30	
	<i>Övriga skulder</i>				
	Depositioner		129 300	128 800	
	Momsskuld		9 415	50 976	
	Övriga kortfristiga skulder		31 902	37 394	
	<i>Summa Övriga skulder</i>		<b>170 617</b>	<b>217 170</b>	
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-06-30		2023-06-30	
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
	Förutbetalda hyror och avgifter		2 204 478	2 345 218	
	Upplupna räntekostnader		418 303	176 415	
	Övriga upplupna kostnader		1 190 089	2 090 810	
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		<b>3 812 870</b>	<b>4 612 443</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 Bostadsrättsförening Smaragden i Nacka, org.nr. 714000-1848

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Smaragden i Nacka för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

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 30 juni 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.

### Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### 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 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 Bostadsrättsförening Smaragden i Nacka för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30 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 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 revisionsssed 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 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

Lena Nöjd  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB Bostadsrättsföreningen Smaragden i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**YVONNE BORG**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-10-25 kl. 16:45:55



**DOROTEA RAHLÉN BEXANDER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-10-26 kl. 09:32:22



**ANNIKA HOLMBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-10-25 kl. 16:56:00



**FILIPPA BYLANDER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-10-25 kl. 16:56:55



**GÖRAN EDHOLM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-10-25 kl. 17:37:21



**TOVE ÄNG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-10-25 kl. 17:08:57



**SOFIA GOOD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-10-26 kl. 10:05:05



**JEANETTE BLOM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-10-26 kl. 11:18:26



**STEFAN NYBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-10-25 kl. 21:43:35



**GEORGIOS KATSIKIOTIS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-10-25 kl. 16:58:21



**LENA NÖJD**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-10-27 kl. 10:00:58



**WILLIAM LINDSTRÖM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-10-28 kl. 09:26:11



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB Bostadsrättsföreningen Smaragden i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**LENA NÖJD**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-10-27 kl. 10:02:56



**WILLIAM LINDSTRÖM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-10-28 kl. 09:26:06





# 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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.