



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Ormingeren 62 i Nacka



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Ormingeren 62 i Nacka med säte i Nacka org.nr. 769629-5950 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nacka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Orminge 42:1	2016-01-01	2016
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF Skadeförsäkring AB. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-11-14.

Antal	Benämning	Total yta m ²
46	p-platser	0
55	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 047
Totalt 101 objekt		4 047

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 18 st 2 rok, 23 st 3 rok, 1 st 4 rok, 5 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Maria Johansson	Ordförande	2022-06-01
Hans Teddy Jansson	Ledamot	2019-01-17
Agneta Hansson	Ledamot	2023-06-04
Nils Börjesson	Ledamot	2022-06-01
Yvonne Borg	Ledamot	2022-08-04
Ulrica Cederberg	Ledamot	2022-06-01

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Agneta Hansson och Maria Johansson.

Revisorer har varit: Irene Norgren med Paweena Jangbang Östling som suppleant valda av föreningen, samt en utsedd revisor hos Kungsbron Borevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Marika Ålander (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSEER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-22.

Under året har föreningens säte flyttats från Skåne till Nacka.

Nya stadgar har antagits.

Föreningen har per räkenskapsårets utgång ingen färdig underhållsplan men en på börjad. Fastigheten är ny och att behovet av större underhåll har inte bedömts.

Styrelsen har under året haft möten med byggentreprenör och konsult för att planera det nya miljöhuset som ska byggas.

Bygglov har lämnats in och blivit beviljat.

Höjning av årshyrorna har under 2024 höjts med 15 %

Under året har två städdagar arrangerats och uppslutningen har varit stor.

Ingen höjning av årsavgifterna planeras för år 2025

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

2025 - 2026 planeras byggnation av en ny miljöstation. som ska vara klart till 1 januari 2027 enligt EU beslut

2028 OVK besiktning

Årtal	Åtgärd
2027	Miljöstation klar till 1 januari 2027

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 71 och under året har det tillkommit 3 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 69.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	199	303	289	272	256
Skuldsättning, kr/kvm	14 212	14 433	14 653	15 012	15 370
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	14 212	14 433	0	0	0
Räntekänslighet, %	14	16	20	21	22
Energikostnad, kr/kvm	191	172	152	208	112
Årsavgifter, kr/kvm	1 034	899	749	728	706
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	93	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 115	969	882	854	772
Nettoomsättning, tkr	4 514	3 921	3 387	3 241	3 101
Resultat efter finansiella poster, tkr	-826	-402	-457	-1 013	-5 515
Soliditet, %	70	69	69	69	69

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

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

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 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 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 2022-2020 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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader och icke likvidpåverkande avskrivningar.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 804 488kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 199 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att löpande se över föreningens ekonomi. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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	148 290 000	0	0	148 290 000
Underhållsfond, kr	1 000 000	0	119 071	1 119 071
S:a bundet eget kapital, kr	149 290 000	0	119 071	149 409 071
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-13 374 407	-401 655	-119 071	-13 895 133
Årets resultat, kr	-401 655	401 655	-825 962	-825 962
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-13 776 062	0	-945 033	-14 721 095
S:a eget kapital, kr	135 513 938	0	-825 962	134 687 976

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 125000 kr samt ianspråktagande skett med 5929 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-13 776 062
Årets resultat, kr	-825 962
Reservation till underhållsfond, kr	-125 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	5 929
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-14 721 095

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-14 721 095
------------------------------------	--------------------

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	4 513 999	3 921 088
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	134
Summa Rörelseintäkter		4 513 999	3 921 222
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 496 171	-1 270 732
Övriga externa kostnader	Not 5	-59 018	-73 812
Personalkostnader	Not 6	-195 307	-196 816
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 626 320	-1 626 320
Summa Rörelsekostnader		-3 376 817	-3 167 680
Rörelseresultat		1 137 183	753 541
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	32 728	38 630
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 995 872	-1 193 827
Summa Finansiella poster		-1 963 144	-1 155 196
Resultat efter finansiella poster		-825 962	-401 655
Resultat före skatt		-825 962	-401 655
Årets resultat		-825 962	-401 655

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	190 279 440	191 905 760
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		19 900	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		190 299 340	191 905 760
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		190 299 840	191 906 260

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 11	-6 638	-6 797
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	914 535	1 164 594
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	132 972	124 359
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 040 869	1 282 156
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	600 000	1 600 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		600 000	1 600 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 15	1 072 841	28 237
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 072 841	28 237
Summa Omsättningstillgångar		2 713 710	2 910 393
Summa Tillgångar		193 013 550	194 816 653

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	148 290 000	148 290 000
Fond för yttre underhåll	1 119 071	1 000 000
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	149 409 071	149 290 000

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-13 895 133	-13 374 407
Årets resultat	-825 962	-401 655
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-14 721 095	-13 776 062

Summa Eget kapital**134 687 976 135 513 938**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	6 100 000	51 414 811
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		6 100 000	51 414 811

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	51 414 811	6 995 012
Leverantörsskulder		45 984	70 504
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	23 461	104 655
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	741 317	717 732
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		52 225 573	7 887 904

Summa Skulder**58 325 573 59 302 715****Summa Eget kapital och skulder****193 013 550 194 816 653**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 137 183	753 541
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 626 320	1 626 320
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 626 320	1 626 320
Erhållen ränta	64 111	7 247
Erlagd ränta	-1 955 801	-1 121 627
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	871 813	1 265 482
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	54 876	-37 478
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-122 201	142 988
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-67 325	105 510
Kassaflöde från den löpande verksamheten	804 488	1 370 992
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-19 900	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-19 900	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-895 012	-895 012
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-895 012	-895 012
Årets kassaflöde	-110 424	475 980
Likvida medel vid årets början	2 685 001	2 209 021
Likvida medel vid årets slut	2 574 577	2 685 001

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

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

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat

om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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	4 185 924	3 639 996
	Hyrer garage och parkeringsplatser	318 235	278 180
	Övriga primära intäkter	32 745	30 230
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 536 904	3 948 406
	Avgiftsbortfall	0	-27 318
	Hysesbortfall	-22 905	0
	<i>Summa</i>	-22 905	-27 318
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 513 999	3 921 088

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	134
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	134

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-201 130	-60 594
	Snö och halk-bekämpning	-31 590	-43 910
	Reparationer	-96 756	-42 614
	Planerat underhåll	-5 929	0
	Försäkringsskador	-305	0
	El	-46 581	-52 269
	Uppvärmning	-333 304	-304 271
	Vatten	-394 067	-341 319
	Sophämtning	-71 647	-71 215
	Fastighetsförsäkring	-108 810	-110 972
	Kabel-TV och bredband	-98 450	-114 532
	Förvaltningsavtalskostnader	-103 752	-96 340
	Övriga driftkostnader	-3 850	-32 696
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 496 171	-1 270 732
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-8 239	-12 530
	Administrationskostnader	-13 259	-29 868
	Extern revision	-18 000	-14 750
	Medlemsavgifter	-15 050	-14 050
	Föreningsverksamhet	-1 096	-463
	Övriga förvaltningskostnader	-3 375	-2 150
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-59 018	-73 812
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-11 145	-6 820
	Övriga arvoden	-148 452	-152 223
	Sociala avgifter	-35 710	-37 773
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-195 307	-196 816
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	428	441
	Ränteintäkter placeringar	24 864	7 919
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	7 435	30 271
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	32 728	38 630

Not 8	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	-1 994 514	-1 193 599
	Övriga räntekostnader	-1 358	-228
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 995 872	-1 193 827
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	162 632 001	162 632 001
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	40 657 999	40 657 999
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	203 290 000	203 290 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 384 240	-9 757 920
	Årets avskrivningar	-1 626 320	-1 626 320
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-13 010 560	-11 384 240
	<i>Utgående redovisat värde</i>	190 279 440	191 905 760
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	99 000 000	99 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	25 000 000	25 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	124 000 000	124 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	63 800 000	63 800 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	63 800 000	63 800 000
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 11	Kundfordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	-6 638	-6 797
	<i>Summa Kundfordringar</i>	-6 638	-6 797

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	901 736	1 056 764
Övriga fordringar	12 799	107 830
<i>Summa Övriga fordringar</i>	914 535	1 164 594

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	0	31 383
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	132 972	92 976
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	132 972	124 359

Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	600 000	600 000
Övriga kortfristiga placeringar	0	1 000 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	600 000	1 600 000

Not 15	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 1	506 623	25 344
Bankkonto 2	52 371	0
Bankkonto 7	513 847	2 893
<i>Summa Kassa och bank</i>	1 072 841	28 237

Not 16	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	3,7%	2025-12-30	27 000 000	0
Stadshypotek AB	3,73%	2025-12-01	24 414 811	895 012
Stadshypotek AB	2,56%	2026-12-01	6 100 000	0
			57 514 811	895 012

Långfristig del	6 100 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	51 414 811
Kortfristig del	51 414 811
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	895 012
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 580 048
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,59%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17 Övriga kortfristiga 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	3,7%	2025-12-30	27 000 000	0
Stadshypotek AB	3,73%	2025-12-01	24 414 811	895 012
Stadshypotek AB	2,56%	2026-12-01	6 100 000	0
			57 514 811	895 012
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			51 414 811	
Kortfristig del			51 414 811	

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder	23 461	104 655
<i>Summa Övriga skulder</i>	23 461	104 655

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	339 465	333 715
Upplupna räntekostnader	203 209	163 138
Övriga upplupna kostnader	198 643	220 880
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	741 317	717 732

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 Ormingeren 62 i Nacka, org.nr. 769629-5950

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ormingeren 62 i Nacka 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. Revisorenas 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Ormingeren 62 i Nacka för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Irene Norgren
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Ormingeringen 62 i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARIA JOHANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 18:41:06



ULRICA CEDERBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 07:31:24



NILS BÖRJESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 09:31:17



HANS TEDDY JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 15:06:14



AGNETA HANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 09:15:49



YVONNE BORG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 11:27:59



IRENE NORGRÉN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 09:41:49



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-03 kl. 20:08:36



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Ormingeringen 62 i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

IRENE NORGRÉN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 09:44:40



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 15:45:05



HSB – där möjligheterna bor