



# ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening  
Bagarby i Sollentuna

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Bagarby i Sollentuna med säte i SOLLENTUNA org.nr. 714800-0099 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-12-06.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Sollentuna kommun:

| Fastighet  | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|------------|---------------|----------------------|
| Tefatet 1  | 1965-01-01    | 1965 och 1967        |
| Tekannen 1 | 1965-01-01    | 1965                 |
| Tekoppen 1 | 1965-01-01    | 1965                 |
| Tesilen 1  | 1965-01-01    | 1965                 |

#### Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

| Antal             | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 107               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 11 610                   |
| 61                | garageplatser                         | 0                        |
| 27                | p-platser                             | 0                        |
| 4                 | lokaler (hyresrätt)                   | 193                      |
| Totalt 199 objekt |                                       | 11 803                   |

Föreningens lägenheter fördelas på: 55 st 4 rok, 52 st 5 rok.

## Styrelsens sammansättning

| Namn                | Roll       | Fr.o.m.    | T.o.m.     |
|---------------------|------------|------------|------------|
| Daniel Grossman     | Ordförande | 2020-09-10 |            |
| Gunilla Beijer      | Ledamot    | 2022-05-17 |            |
| Pär Ryefalk         | Ledamot    | 2022-05-17 |            |
| Isabella Canow      | Ledamot    | 2023-05-31 |            |
| Issam El-Bidawi     | Ledamot    | 2021-05-18 |            |
| Fredrik Hultgren    | Ledamot    | 2023-05-22 | 2024-05-15 |
| Michael Löfström    | Ledamot    | 2024-05-15 |            |
| Fidan Hansen        | Ledamot    | 2024-05-15 |            |
| Charlotte Runnhagen | Suppleant  | 2022-05-17 |            |
| Therese Wallin      | Suppleant  | 2022-05-17 | 2024-05-15 |
| Mona Molin          | Suppleant  | 2024-05-15 |            |
| Paul Talani         | Suppleant  | 2024-05-15 |            |
| Oscar Strömberg     | Suppleant  | 2024-05-15 |            |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Pär Ryefalk, Charlotte Runnhagen, Paul Talani, Mona Molin och Daniel Grossman.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gunilla Beijer, Pär Ryefalk, Michael Löfström och Daniel Grossman.

Revisorer har varit: Urban Doverot med Jonas Alvhammar som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Claire Micaux (sammankallande), Claire Micaux samt Sofie Rönngård, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-07. På stämman deltog 36 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har höjts med 8 % fr o m 2025-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Underhållsplanen är aktuell.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-05.

## Överlåtelser

Av föreningens 107 bostadslägenheter har 6 st överlåtits under 2024. Genomsnittliga överlåtelsepriset varit 43.214 kr/m2.

2023 uppgick antalet överlåtelse till 8 st (36.655 kr/m<sup>2</sup>).  
2022 uppgick antalet överlåtelse till 6 st (41.675 kr/m<sup>2</sup>).  
2021 uppgick antalet överlåtelse till 10 st (45.544 kr/m<sup>2</sup>).  
2020 uppgick antalet överlåtelse till 6 st (39.640 kr/m<sup>2</sup>).  
2019 uppgick antalet överlåtelse till 6 st (45.234 kr/m<sup>2</sup>).  
2018 uppgick antalet överlåtelse till 3 st (37.794 kr/m<sup>2</sup>).  
2017 uppgick antalet överlåtelse till 2 st (38.496 kr/m<sup>2</sup>).

Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Två lägenheter var vid årets slut uthyrd i andra hand.

### Ombyggnad och underhåll

Följande större åtgärder har utförts under året:

- Panelbyte och målning av längorna A, E, F, G, H och K
- De medlemmar som valt att renovera sina lägenheter kunde under året, på föreningens bekostnad, byta stammar. Under året har 3 st lägenheter stambytt helt eller delvis.
- Byte av radiatorer och termostat i 6 st lägenheter.
- Taktvätt och utbyte av pannor
- Ombyggnation av takhuvar och diverse plåtarbeten
- Installation av ventilationssystem i tvättstuga
- Dränering av fastighet vid D-längan (uthyrningslokal)
- Installation av ny ytterbelysning på föreningens mark
- Montering av ventiler på radiatorer i garage för att minska värmeförlust (energieffektivisering)

### Miljöinsatser

- Lövhagen Mark & Trädgård har genomfört beskärning av träd och buskar
- Containerar ställdes upp under städhelgen i april.
- Ett flertal lägenheter har fått sina radiatorer och termostater utbytta för att få effektivare system och bättre möjlighet till individuell justering av värmen i lägenheterna.

### Säkerhet

- HSB har vid fyra tillfällen under året utfört egenkontroller för det systematiska brandskyddsarbetet i de allmänna utrymmena, vilket har inneburit kontroll av brandrisker, utrymningsvägar, nödljusarmaturer, efterlysande skyltar, brandsläckare och brandvarnare.

### Medlemsinformation

- Medlemmarna har under året fått information via 11 st Bagarbyblad.
- Nyinflyttade medlemmar har fått föreningens samlade informationsmaterial från styrelsen och från HSB Norra Storstockholm.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

### Planerade underhåll och investeringar

Styrelsen planerar att projektera eller genomföra följande delar under 2025, i mån av ekonomiskt utrymme och tid.

- Relining av övervåningar i kvarstående lägenheter som inte utfört stambyte
- Besiktning av föreningens EL

- Besiktning av tegelfasader
- Besiktning av värmekulvert
- Installation av ny el-central i undercentralen
- Installation av nya laddstolpar (9st) utanför tvättstugan
- Renovering av utrymme i undercentral (rensning av gammalt kablage och målning)

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 164 och under året har det tillkommit 8 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 165.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2024   | 2023   | 2022   | 2021  | 2020  |
|----------------------------------------|--------|--------|--------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | -89    | -11    | 1      | 44    | 109   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 3 727  | 2 760  | 1 010  | 1 031 | 1 052 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 3 789  | 2 806  | 0      | 0     | 0     |
| Räntekänslighet, %                     | 5      | 4      | 2      | 2     | 2     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 209    | 188    | 189    | 192   | 165   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 741    | 674    | 586    | 571   | 560   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 90     | 77     | 0      | 0     | 0     |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 812    | 857    | 622    | 606   | 560   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 9 381  | 8 552  | 7 332  | 7 140 | 7 063 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -2 971 | -1 617 | -1 416 | -594  | 538   |
| Soliditet, %                           | 11     | 19     | 42     | 46    | 47    |

## UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader då föreningen tagit upp nya lån. Höga driftkostnader hänförligt till högre planerade underhållskostnader samt vattenskada.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med -1 434 675 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till -89 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höja avgifterna med 8% fr.o.m 2025-01-01.

Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.



## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 3 871 300                  | 0                                                                      | 0                         | 3 871 300                  |
| Underhållsfond, kr                    | 3 219 523                  | -595 404                                                               | 1 919 188                 | 4 543 307                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>7 090 823</b>           | <b>-595 404</b>                                                        | <b>1 919 188</b>          | <b>8 414 607</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 2 919 738                  | -1 021 919                                                             | -1 919 188                | -21 369                    |
| Årets resultat, kr                    | -1 617 323                 | 1 617 323                                                              | -2 971 111                | -2 971 111                 |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>1 302 415</b>           | <b>595 404</b>                                                         | <b>-4 890 299</b>         | <b>-2 992 480</b>          |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>8 393 238</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-2 971 111</b>         | <b>5 422 127</b>           |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 927 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 007 812 kr. Årets förändring inkluderar även 2023 års beslutad reservation och ianspråktagande av underhållsfond.

## 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 | 1 897 819         |
| Årets resultat, kr                                  | -2 971 111        |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -2 927 000        |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 1 007 812         |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-2 992 480</b> |

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b> | <b>-2 992 480</b> |
|------------------------------------|-------------------|

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

| RESULTATRÄKNING                                                             |       | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter                                                             |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 9 381 244                | 8 551 729                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 200 436                  | 1 568 991                |
| Summa Rörelseintäkter                                                       |       | 9 581 680                | 10 120 720               |
| Rörelsekostnader                                                            |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -9 265 122               | -9 479 439               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -287 254                 | -350 521                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -429 558                 | -389 274                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |       | -917 196                 | -676 118                 |
| Summa Rörelsekostnader                                                      |       | -10 899 129              | -10 895 352              |
| Rörelseresultat                                                             |       | -1 317 449               | -774 632                 |
| Finansiella poster                                                          |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 7 | 118 420                  | 53 999                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 8 | -1 772 082               | -896 691                 |
| Summa Finansiella poster                                                    |       | -1 653 662               | -842 691                 |
| Resultat efter finansiella poster                                           |       | -2 971 111               | -1 617 323               |
| Resultat före skatt                                                         |       | -2 971 111               | -1 617 323               |
| Årets resultat                                                              |       | -2 971 111               | -1 617 323               |

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

|                                                          |        |            |            |
|----------------------------------------------------------|--------|------------|------------|
| Byggnader och mark                                       | Not 9  | 36 765 419 | 20 675 766 |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | Not 10 | 11 779 221 | 18 146 296 |
| Summa Materiella anläggningstillgångar                   |        | 48 544 640 | 38 822 062 |
| Summa Anläggningstillgångar                              |        | 48 544 640 | 38 822 062 |

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

|                                              |        |           |           |
|----------------------------------------------|--------|-----------|-----------|
| Kundfordringar                               |        | 121 892   | 14 439    |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 11 | 1 718 771 | 1 254 294 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 568 494   | 60 122    |
| Summa Kortfristiga fordringar                |        | 2 409 156 | 1 328 856 |

Kassa och bank

|                      |        |         |           |
|----------------------|--------|---------|-----------|
| Kassa och bank       | Not 13 | 543 491 | 3 322 744 |
| Summa Kassa och bank |        | 543 491 | 3 322 744 |

Summa Omsättningstillgångar

|                  |  |            |            |
|------------------|--|------------|------------|
| Summa Tillgångar |  | 51 497 288 | 43 473 663 |
|------------------|--|------------|------------|



# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

|                                  |  |                   |                  |
|----------------------------------|--|-------------------|------------------|
| <i>Bundet eget kapital</i>       |  |                   |                  |
| Medlemsinsatser                  |  | 3 871 300         | 3 871 300        |
| Fond för yttre underhåll         |  | 4 543 307         | 3 219 523        |
| <i>Summa Bundet eget kapital</i> |  | <b>8 414 607</b>  | <b>7 090 823</b> |
| <i>Ansamlad förlust</i>          |  |                   |                  |
| Balanserat resultat              |  | -21 369           | 2 919 738        |
| Årets resultat                   |  | -2 971 111        | -1 617 323       |
| <i>Summa Ansamlad förlust</i>    |  | <b>-2 992 480</b> | <b>1 302 415</b> |
| <b>Summa Eget kapital</b>        |  | <b>5 422 127</b>  | <b>8 393 238</b> |

Skulder

|                                                 |        |                   |                   |
|-------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <i>Långfristiga skulder</i>                     |        |                   |                   |
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 14 | 14 500 000        | 25 923 775        |
| <i>Summa Långfristiga skulder</i>               |        | <b>14 500 000</b> | <b>25 923 775</b> |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                     |        |                   |                   |
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | Not 15 | 29 485 775        | 6 649 700         |
| Leverantörsskulder                              |        | 302 518           | 532 772           |
| Skatteskulder                                   |        | 98 712            | 128 551           |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 16 | 48 819            | 37 222            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 17 | 1 639 337         | 1 808 405         |
| <i>Summa Kortfristiga skulder</i>               |        | <b>31 575 161</b> | <b>9 156 649</b>  |
| <b>Summa Skulder</b>                            |        | <b>46 075 161</b> | <b>35 080 424</b> |
| <b>Summa Eget kapital och skulder</b>           |        | <b>51 497 288</b> | <b>43 473 663</b> |

## KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01  
2024-12-312023-01-01  
2023-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

|                 |            |          |
|-----------------|------------|----------|
| Rörelseresultat | -1 317 449 | -774 632 |
|-----------------|------------|----------|

## Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

|               |         |         |
|---------------|---------|---------|
| Avskrivningar | 917 196 | 676 118 |
|---------------|---------|---------|

|               |         |   |
|---------------|---------|---|
| Utrangeringar | 538 573 | 0 |
|---------------|---------|---|

|                                                           |           |         |
|-----------------------------------------------------------|-----------|---------|
| Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 1 455 769 | 676 118 |
|-----------------------------------------------------------|-----------|---------|

|                |         |        |
|----------------|---------|--------|
| Erhållen ränta | 118 420 | 53 999 |
|----------------|---------|--------|

|              |            |          |
|--------------|------------|----------|
| Erlagd ränta | -1 691 415 | -804 964 |
|--------------|------------|----------|

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

|  |            |          |
|--|------------|----------|
|  | -1 434 675 | -849 478 |
|--|------------|----------|

## Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

|                                                |          |         |
|------------------------------------------------|----------|---------|
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar | -614 884 | 251 858 |
|------------------------------------------------|----------|---------|

|                                             |          |         |
|---------------------------------------------|----------|---------|
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder | -498 231 | 704 079 |
|---------------------------------------------|----------|---------|

|                                                     |            |         |
|-----------------------------------------------------|------------|---------|
| Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | -1 113 115 | 955 936 |
|-----------------------------------------------------|------------|---------|

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

|  |            |         |
|--|------------|---------|
|  | -2 547 790 | 106 458 |
|--|------------|---------|

## Kassaflöde från investeringsverksamheten

|                                                       |             |             |
|-------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar | -10 639 774 | -18 092 522 |
|-------------------------------------------------------|-------------|-------------|

|                                                |             |             |
|------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten | -10 639 774 | -18 092 522 |
|------------------------------------------------|-------------|-------------|

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

|                                                        |            |            |
|--------------------------------------------------------|------------|------------|
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut | 11 412 300 | 20 650 300 |
|--------------------------------------------------------|------------|------------|

|                                                 |            |            |
|-------------------------------------------------|------------|------------|
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 11 412 300 | 20 650 300 |
|-------------------------------------------------|------------|------------|

## Årets kassaflöde

|  |            |           |
|--|------------|-----------|
|  | -1 775 264 | 2 664 236 |
|--|------------|-----------|

|                                |           |           |
|--------------------------------|-----------|-----------|
| Likvida medel vid årets början | 4 497 950 | 1 833 715 |
|--------------------------------|-----------|-----------|

|                              |           |           |
|------------------------------|-----------|-----------|
| Likvida medel vid årets slut | 2 184 113 | 4 497 950 |
|------------------------------|-----------|-----------|

**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 anspråktagande 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.

**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. I totalyta är inte garageyta med i beräkning. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.

**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. 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.

| Not 2 | Nettoomsättning                         | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|-----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                 |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 8 601 600                | 7 819 752                |
|       | Hyror lokaler                           | 143 088                  | 134 268                  |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser      | 597 567                  | 586 250                  |
|       | Hyror förbrukningsbaserad               | 32 677                   | 17 604                   |
|       | Övriga primära intäkter                 | 28 350                   | 25 657                   |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>           | <b>9 403 282</b>         | <b>8 583 531</b>         |
|       | Avgiftsbortfall                         | 0                        | -15 300                  |
|       | Hysesbortfall                           | -22 038                  | -16 502                  |
|       | <i>Summa</i>                            | <b>-22 038</b>           | <b>-31 802</b>           |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>            | <b>9 381 244</b>         | <b>8 551 729</b>         |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                  | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>           |                          |                          |
|       | Försäkringsersättningar                 | 167 673                  | 1 463 235                |
|       | Övriga sekundära intäkter               | 32 763                   | 105 756                  |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>     | <b>200 436</b>           | <b>1 568 991</b>         |

| Not 4 | Driftskostnader                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Driftskostnader</i>                          |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -304 227                 | -379 286                 |
|       | Snö och halk-bekämpning                         | -221 896                 | -367 031                 |
|       | Reparationer                                    | -1 104 628               | -692 103                 |
|       | Planerat underhåll                              | -1 007 813               | -815 404                 |
|       | Försäkringsskador                               | -2 031 382               | -2 820 961               |
|       | EI                                              | -129 775                 | -196 365                 |
|       | Uppvärmning                                     | -1 742 134               | -1 639 204               |
|       | Vatten                                          | -591 769                 | -388 431                 |
|       | Sophämtning                                     | -272 382                 | -501 754                 |
|       | Fastighetsförsäkring                            | -213 708                 | -198 525                 |
|       | Kabel-TV och bredband                           | -200 768                 | -191 024                 |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift            | -1 028 700               | -1 002 996               |
|       | Förvaltningsavtalskostnader                     | -398 200                 | -284 887                 |
|       | Övriga driftkostnader                           | -17 741                  | -1 469                   |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                    | <b>-9 265 122</b>        | <b>-9 479 439</b>        |
| Not 5 | Övriga externa kostnader                        | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                 |                          |                          |
|       | Hyror, arrenden och leasing                     | 0                        | -3 885                   |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp           | -46 101                  | -18 948                  |
|       | Administrationskostnader                        | -36 597                  | -78 891                  |
|       | Extern revision                                 | -13 000                  | -12 250                  |
|       | Konsultkostnader                                | 0                        | -29 744                  |
|       | Medlemsavgifter                                 | -37 890                  | -27 520                  |
|       | Föreningsverksamhet                             | -10 651                  | -13 573                  |
|       | Övriga förvaltningskostnader                    | -143 015                 | -165 710                 |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>           | <b>-287 254</b>          | <b>-350 521</b>          |
| Not 6 | Personalkostnader                               | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Personalkostnader</i>                        |                          |                          |
|       | Revisionsarvode                                 | -15 000                  | -15 000                  |
|       | Arvode Styrelse                                 | -320 525                 | -291 902                 |
|       | Sociala avgifter                                | -94 033                  | -82 372                  |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                  | <b>-429 558</b>          | <b>-389 274</b>          |

| Not 7 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>       |                          |                          |
|       | Ränteintäkter avräkningskonto HSB                             | 945                      | 1 008                    |
|       | Övriga ränteintäkter och liknande poster                      | 117 475                  | 52 991                   |
|       | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | <b>118 420</b>           | <b>53 999</b>            |
| Not 8 | Räntekostnader och liknande resultatposter                    | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>             |                          |                          |
|       | Räntekostnader lån till kreditinstitut                        | -1 770 412               | -859 515                 |
|       | Övriga räntekostnader                                         | -1 670                   | -37 176                  |
|       | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>       | <b>-1 772 082</b>        | <b>-896 691</b>          |
| Not 9 | Byggnader och mark                                            | 2024-12-31               | 2023-12-31               |
|       | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                        |                          |                          |
|       | Ingående anskaffningsvärde byggnader                          | 27 020 926               | 27 020 926               |
|       | Ingående anskaffningsvärde mark                               | 1 352 000                | 1 352 000                |
|       | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar                   | 1 483 635                | 1 483 635                |
|       | Årets investeringar                                           | 17 545 422               | 0                        |
|       | Årets försäljningar/utrangeringar                             | -538 573                 | 0                        |
|       | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                  | <b>46 863 410</b>        | <b>29 856 561</b>        |
|       | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                             |                          |                          |
|       | Ingående avskrivningar                                        | -9 180 795               | -8 504 677               |
|       | Årets avskrivningar                                           | -917 196                 | -676 118                 |
|       | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                       | <b>-10 097 991</b>       | <b>-9 180 795</b>        |
|       | <i>Utgående redovisat värde</i>                               | <b>36 765 419</b>        | <b>20 675 766</b>        |
|       | <i>Taxeringsvärde</i>                                         | <i>2024-12-31</i>        | <i>2023-12-31</i>        |
|       | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                             | 99 672 000               | 106 826 000              |
|       | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                              | 0                        | 0                        |
|       | Taxeringsvärde mark - bostäder                                | 162 108 000              | 145 908 000              |
|       | Taxeringsvärde mark - lokaler                                 | 0                        | 0                        |
|       | <i>Summa</i>                                                  | <b>261 780 000</b>       | <b>252 734 000</b>       |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>                                     | <i>2024-12-31</i>        | <i>2023-12-31</i>        |
|       | Fastighetsinteckning                                          | 56 532 000               | 32 885 000               |
|       | Varav i eget förvar                                           | 0                        | 0                        |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>                                     | <b>56 532 000</b>        | <b>32 885 000</b>        |



| Not 10 | Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar              | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|--------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|        | <i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>       |                   |                   |
|        | Ingående värde pågående nyanläggning                                  | 18 146 296        | 53 774            |
|        | Årets investeringar                                                   | 0                 | 18 092 522        |
|        | Omklassificering till byggnad                                         | -6 367 075        | 0                 |
|        | <i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i> | <b>11 779 221</b> | <b>18 146 296</b> |
| Not 11 | Övriga kortfristiga fordringar                                        | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|        | <i>Övriga fordringar</i>                                              |                   |                   |
|        | Avräkningskonto HSB                                                   | 1 640 622         | 1 175 205         |
|        | Övriga fordringar                                                     | 78 149            | 79 089            |
|        | <i>Summa Övriga fordringar</i>                                        | <b>1 718 771</b>  | <b>1 254 294</b>  |
| 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                   | 568 494           | 60 122            |
|        | <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>             | <b>568 494</b>    | <b>60 122</b>     |
| Not 13 | Kassa och bank                                                        | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|        | <i>Kassa och bank</i>                                                 |                   |                   |
|        | SBAB Konto                                                            | 543 491           | 3 322 744         |
|        | <i>Summa Kassa och bank</i>                                           | <b>543 491</b>    | <b>3 322 744</b>  |

## Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

| Låneinstitut                                              | Räntesats | Konv.datum | Belopp            | Nästa års amortering |
|-----------------------------------------------------------|-----------|------------|-------------------|----------------------|
| Nordea                                                    | 4,76%     | 2025-09-17 | 4 485 000         | 0                    |
| Nordea                                                    | 4,76%     | 2025-09-17 | 6 938 775         | 249 700              |
| Nordea                                                    | 3,52%     | 2025-04-09 | 11 662 000        | 0                    |
| Nordea                                                    | 3,03%     | 2025-11-28 | 6 400 000         | 0                    |
| Stadshypotek AB                                           | 3,64%     | 2026-01-30 | 7 250 000         | 0                    |
| Stadshypotek AB                                           | 4,51%     | 2026-09-01 | 7 250 000         | 0                    |
|                                                           |           |            | <b>43 985 775</b> | <b>249 700</b>       |
| Långfristig del                                           |           |            | 14 500 000        |                      |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 |           |            | 0                 |                      |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       |           |            | 29 485 775        |                      |
| Kortfristig del                                           |           |            | 29 485 775        |                      |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     |           |            | 249 700           |                      |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              |           |            | 998 800           |                      |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till |           |            | 0                 |                      |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                        |           |            | 3,95%             |                      |
| Finns swap-avtal                                          |           |            | Nej               |                      |

## Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

| Låneinstitut                              | Räntesats | Konv.datum | Belopp            | Nästa års amortering |
|-------------------------------------------|-----------|------------|-------------------|----------------------|
| Nordea                                    | 4,76%     | 2025-09-17 | 4 485 000         | 0                    |
| Nordea                                    | 4,76%     | 2025-09-17 | 6 938 775         | 249 700              |
| Nordea                                    | 3,52%     | 2025-04-09 | 11 662 000        | 0                    |
| Nordea                                    | 3,03%     | 2025-11-28 | 6 400 000         | 0                    |
| Stadshypotek AB                           | 3,64%     | 2026-01-30 | 7 250 000         | 0                    |
| Stadshypotek AB                           | 4,51%     | 2026-09-01 | 7 250 000         | 0                    |
|                                           |           |            | <b>43 985 775</b> | <b>249 700</b>       |
| Nästa års amortering av långfristig skuld |           |            | 0                 |                      |
| Lån som ska konverteras inom ett år       |           |            | 29 485 775        |                      |
| Kortfristig del                           |           |            | 29 485 775        |                      |

## Not 16 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

## Övriga skulder

|                             |               |               |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Momsskuld                   | 20 592        | 2 427         |
| Inre fond                   | 24 009        | 24 009        |
| Övriga kortfristiga skulder | 4 218         | 10 786        |
| <b>Summa Övriga skulder</b> | <b>48 819</b> | <b>37 222</b> |

| Not 17 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter              | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|--------|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|        | <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                  |                  |
|        | Förutbetalda hyror och avgifter                           | 714 250          | 745 294          |
|        | Upplupna räntekostnader                                   | 192 882          | 112 215          |
|        | Övriga upplupna kostnader                                 | 732 205          | 950 896          |
|        | <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>1 639 337</b> | <b>1 808 405</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.

UTKAST

# 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.