



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Orgona i Järfälla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Orgona i Järfälla med säte i JÄRFÄLLA org.nr. 716416-7863 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 1980. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-11-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Skälby 3:123	1983-01-01	1983
Skälby 3:92	1983-01-01	1983
Skälby 3:93	1983-01-01	1982 och 1983

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-06-30.

Antal	Benämning	Total yta m²
91	p-platser	0
183	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	17 545
1	garageplatser	0

Totalt 275 objekt17 545

Föreningens lägenheter fördelas på: 34 st 2 rok, 39 st 3 rok, 69 st 4 rok, 41 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Inga Soininen	Ordförande	2018-05-09	2024-05-17
Zishan Ahmad	Ordförande	2024-05-28	
Conny Jonsson	Ledamot	2019-06-24	
Kristina Keshavarz	Ledamot	2019-05-12	2024-05-17
Jessica Östman	Ledamot	2024-05-28	
Jonas Åström	Ledamot	2024-05-28	
Jonas Åström	Suppleant	2023-05-24	2024-05-17
Martin Mårtensson	Ledamot	2024-05-28	
Siham Kermoury	Ledamot	2022-05-31	2024-05-17
Annelie Qvist	Ledamot	2023-05-24	
Axel Lindqvist	Ledamot	2021-06-15	
Petra Rosenqvist	Suppleant	2023-05-24	
Elisabeth Malmborg	Suppleant	2024-05-28	
Emma Berglund	Suppleant	2024-05-28	
Lisa Carlsson	Suppleant	2022-05-31	2024-05-17

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Annelie Qvist.

Styrelsen har under året hållit 13st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jonas Åström, Martin Mårtensson, Zishan Ahmad och Axel Lindqvist.

Revisorer har varit: Martin Mårtensson och revisorsuppleant Jens Jadmark, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Camilla Bjuvgård (sammankallande) och Cornelia Ludwig, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-17. På stämman deltog 47st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 5%.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-21.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2024 hållit 13 protokollförda sammanträden.

Underhåll och investeringar

Under verksamhetsåret 2024 har föreningen inte haft några större projekt.

Årlig besiktning

Styrelsen har genomfört besiktning av föreningens byggnader med HSB Tekniska förvaltare. Utfallet av denna besiktning har legat till grund för uppdatering av underhållsplanen samt budget. Markbesiktning har under året genomförts tillsammans med Ab C Malms.

Arbetsdagar

Föreningen har haft gemensamma städdagar både under våren och hösten.

Avgifter och hyror

Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäderna uppgår till 820 kr/m.

Hyror för garage/p-plats per månad:

Garage stor: 408 kr, garage liten: 306 kr, p-plats stor 204 kr, p-plats liten 153 kr.

Medlemsinformation

Medlemstidning Orgona-Nytt har delats ut till boende 11 gånger under året. Dessutom har information anslagits på föreningens anslagstavlor, samt servicehus. Föreningen har också en hemsida med adress: www.brorgona.se

Styrelsen har också tagit emot ett antal frågor och synpunkter från föreningens medlemmar via brev och e-post. Föreningens e-postadress är: info@brorgona.se.

Ordförande: ordforande@brorgona.se

Övriga ledamöter samt suppleanter: foramn@brorgona.se

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 267 medlemmar varav HSB Stockholm är en medlem.

Vision och mål

Bostadsrättsföreningen Orgona ska skapa genom styrelsens arbete och medlemmarnas engagemang ett tryggt och attraktivt boende för föreningens medlemmar, både vad gäller underhåll av fastigheter och långsiktighet i den ekonomiska planeringen.

Budget för nästa räkenskapsår

I budgeten har avsättning gjorts enligt uppdaterad underhållsplan. Föreningen har två större lån som ska omförhandlas under 2025. Styrelsen har tagit hänsyn till detta i både i det korta- och långsiktiga budgetarbete.

Underhållsplan

Det planerade underhållet som syftar till att ge en lång livslängd på föreningens tillgångar finns beskrivet i en underhållsplan. Planen är ett levande dokument som revideras årligen efter genomförd besiktning.

Miljö och återvinning

Föreningen är ansluten till Järfälla kommuns insamling av sorterat avfall. I föreningen finns sortering av matavfall, plast, glas samt metalförpackningar. Dessutom finns det sortering av visst miljöavfall i föreningens återvinningsrum. Återvinningsrummet är öppet och bemannat en dag i veckan tack vare engagerade medlemmar.

Följande större åtgärder har genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Nya brevlådor samtliga fastigheter
2024	Förstärkt belysning kring brevlådor
2023	Byte av ventilation, Lilla Hundens Gränd och Polstjärnans Gränd 47-77
2023	Byte av ventilation, Lilla Björnens Gränd och Stora Björnens Gränd 71-81
2023	Komplettering av brandskydd, Lilla Hundens Gränd och Polstjärnans Gränd 47-77
2023	Komplettering av brandskydd, Lilla Björnens Gränd och Stora Björnens Gränd 71-81
2022	Dränering Stora björnens Gränd 53-67
2022	Tak- ventilationsentreprenad samt komplettering av brandskydd Lilla Hundens Gränd
2022	Tak- ventilationsentreprenad samt komplettering av brandskydd Lilla Björnens Gränd 26-40
2022	Byte av tak på servicehusen: Lilla Hundens gränd, Stora Björnens Gränd samt Vattumannens Gränd
2022	Byte av tak på förrådshusen; Lilla Björnens Gränd och Lilla Hundens Gränd
2021	Tak- och ventilationsentreprenad Stora Björnens Gränd 1-67
2021	Byte av fönster i övervåningar, Stora Björnens Gränd 1-67
2020	Tak- och ventilationsentreprenad, Polstjärnans Gränd 1-45
2020	Byte av fönster i övervåningar, Polstjärnans Gränd 1-45
2019	Tak- och ventilationsentreprenad, Vattumannens Gränd 18-64
2019	Byte av fönster i övervåningar, Vattumannens Gränd 18-64
2018	Tak- och ventilationsentreprenad, Vattumannens Gränd 2-14

Föreningen planerar underhåll av polstjärnan och vattumannens gränd, servicehus och bodar 2025. Lekplatser förnyas med start under 2025, inleds på Lilla björnens gränd.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 265 och under året har det tillkommit 22 och avgått 20 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 267.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	356	335	346	355	366
Skuldsättning, kr/kvm	6 625	6 808	6 985	6 571	6 145
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 625	6 808	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	9	9	9	8
Energikostnad, kr/kvm	61	58	64	63	48
Årsavgifter, kr/kvm	820	781	758	743	743
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	92	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	887	852	827	810	829
Nettoomsättning, tkr	15 561	14 855	14 420	14 174	14 508
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 541	1 594	3 046	2 738	2 781
Soliditet, %	24	22	21	20	20

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	4 886 300	0	0	4 886 300
Underhållsfond, kr	10 607 050	0	1 638 350	12 245 400
S:a bundet eget kapital, kr	15 493 350	0	1 638 350	17 131 700
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	17 563 263	1 593 539	-1 638 350	17 518 452
Årets resultat, kr	1 593 539	-1 593 539	2 541 253	2 541 253
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	19 156 802	0	902 903	20 059 705
S:a eget kapital, kr	34 650 152	0	2 541 253	37 191 405

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 860 000 kr samt ianspråktagande skett med 221 650 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	18 448 452
Årets resultat, kr	2 541 253
Reservation till underhållsfond, kr	-930 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	20 059 705

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	20 059 705

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	15 561 013	14 855 406
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 992	92 774
Summa Rörelseintäkter		15 563 005	14 948 180
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 715 070	-6 208 916
Övriga externa kostnader	Not 5	-540 714	-324 808
Personalkostnader	Not 6	-330 684	-298 482
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 707 930	-4 057 386
Summa Rörelsekostnader		-10 294 399	-10 889 591
Rörelseresultat		5 268 606	4 058 589
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	208 314	150 216
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 935 667	-2 615 266
Summa Finansiella poster		-2 727 353	-2 465 050
Resultat efter finansiella poster		2 541 253	1 593 539
Resultat före skatt		2 541 253	1 593 539
Årets resultat		2 541 253	1 593 539

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	144 742 676	148 450 606
Summa Materiella anläggningstillgångar		144 742 676	148 450 606
Summa Anläggningstillgångar		144 742 676	148 450 606

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	Not 10	17 339	11 326
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	3 652 444	2 463 373
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	487 726	284 341
Summa Kortfristiga fordringar		4 157 509	2 759 039
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	7 116 625	5 658 020
Summa Kassa och bank		7 116 625	5 658 020
Summa Omsättningstillgångar		11 274 135	8 417 059
Summa Tillgångar		156 016 811	156 867 665

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	4 886 300	4 886 300
Fond för yttre underhåll	12 245 400	10 607 050
Summa Bundet eget kapital	17 131 700	15 493 350

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	17 518 452	17 563 263
Årets resultat	2 541 253	1 593 539
Summa Fritt eget kapital	20 059 705	19 156 802

Summa Eget kapital	37 191 405	34 650 152
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	102 730 283	84 630 283
Summa Långfristiga skulder		102 730 283	84 630 283

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	13 500 000	34 810 000
Leverantörsskulder		203 170	325 314
Skatteskulder		35 556	32 618
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	741 278	763 722
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 615 119	1 655 576
Summa Kortfristiga skulder		16 095 123	37 587 230

Summa Skulder		118 825 406	122 217 513
---------------	--	-------------	-------------

Summa Eget kapital och skulder		156 016 811	156 867 665
--------------------------------	--	-------------	-------------

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	5 268 606	4 058 589
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 707 930	4 057 386
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	3 707 930	4 057 386
Erhållen ränta	208 314	150 216
Erlagd ränta	-2 858 807	-2 607 978
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	6 326 043	5 658 213
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-209 568	146 326
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-258 967	-227 580
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-468 535	-81 254
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 857 508	5 576 959
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-6 580 439
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-6 580 439
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-3 210 000	-3 110 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 210 000	-3 110 000
Årets kassaflöde	2 647 508	-4 113 480
Likvida medel vid årets början	8 120 015	12 233 495
Likvida medel vid årets slut	10 767 523	8 120 015

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

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	96137 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. **I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.**

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. **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.**

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 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	14 378 410	13 694 582
	Hyror lokaler	0	1 200
	Hyror garage och parkeringsplatser	993 036	998 541
	Övriga primära intäkter	201 712	176 485
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	15 573 158	14 870 808
	Avgiftsbortfall	0	-16 167
	Hyresbortfall	-12 145	765
	<i>Summa</i>	-12 145	-15 402
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	15 561 013	14 855 406
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	38	0
	Övriga sekundära intäkter	1 954	92 774
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	1 992	92 774

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 252 631	-1 245 270
	Snö och halk-bekämpning	-21 060	0
	Reparationer	-1 065 558	-1 450 254
	Planerat underhåll	0	-221 650
	Försäkringsskador	-134 884	-168 957
	El	-218 188	-288 249
	Vatten	-859 510	-727 334
	Sophämtning	-493 208	-518 272
	Fastighetsförsäkring	-439 171	-400 526
	Kabel-TV och bredband	-311 756	-309 984
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-426 540	-419 037
	Förvaltningsavtalskostnader	-492 564	-459 381
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 715 070	-6 208 916
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-20 305	-22 933
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-158 410	-55 244
	Administrationskostnader	-96 722	-62 543
	Extern revision	-21 875	-20 750
	Konsultkostnader	-12 500	-6 150
	Medlemsavgifter	-58 410	-65 490
	Föreningsverksamhet	-27 705	-18 996
	Övriga förvaltningskostnader	-144 788	-72 702
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-540 714	-324 808
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-12 000	-12 000
	Övriga arvoden	-240 199	-229 000
	Sociala avgifter	-69 060	-57 482
	Övriga personalkostnader	-9 425	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-330 684	-298 482
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	1 246	840
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	207 067	149 376
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	208 314	150 216

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	-2 935 107	-2 614 754
	Övriga räntekostnader	-560	-512
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 935 667	-2 615 266
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	172 315 204	120 651 273
	Ingående anskaffningsvärde mark	10 289 000	10 289 000
	Årets investeringar	0	51 663 931
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	182 604 204	182 604 204
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-34 153 597	-30 096 212
	Årets avskrivningar	-3 707 930	-4 057 386
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-37 861 527	-34 153 597
	<i>Utgående redovisat värde</i>	144 742 676	148 450 606
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	197 000 000	197 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 025 000	4 025 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	87 000 000	87 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	8 800 000	8 800 000
	<i>Summa</i>	296 825 000	296 825 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	126 306 100	126 306 100
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	126 306 100	126 306 100
Not 10	Kundfordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	17 339	11 326
	<i>Summa Kundfordringar</i>	17 339	11 326
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 650 898	2 461 996
	Övriga fordringar	1 546	1 377
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 652 444	2 463 373

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	487 726	284 341
---	---------	---------

<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	487 726	284 341
---	----------------	----------------

Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Swedbank	404 948	391 543
----------	---------	---------

SBAB	6 711 677	5 266 476
------	-----------	-----------

<i>Summa Kassa och bank</i>	7 116 625	5 658 020
-----------------------------	------------------	------------------

Not 14	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>
Swedbank	2,07%	2026-04-24	15 785 837	310 000
Swedbank	2,78%	2025-09-25	13 500 000	150 000
Stadshypotek AB	0,69%	2026-03-01	17 141 000	700 000
Stadshypotek AB	0,7%	2026-06-01	9 300 000	200 000
Stadshypotek AB	3,36%	2027-07-30	9 325 000	300 000
Stadshypotek AB	3,62%	2027-09-01	23 507 077	600 000
Stadshypotek AB	3,86%	2028-06-01	9 571 369	450 000
Stadshypotek AB	3,56%	2029-04-30	8 200 000	400 000
Stadshypotek AB	3,56%	2029-04-30	9 900 000	200 000
			116 230 283	3 310 000

Långfristig del	99 570 283
-----------------	------------

Nästa års amortering av långfristig skuld	3 160 000
---	-----------

Lån som ska konverteras inom ett år	13 500 000
-------------------------------------	------------

Kortfristig del	16 660 000
-----------------	------------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	3 310 000
---	-----------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	13 240 000
--	------------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,64%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 15 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>
Swedbank	2,07%	2026-04-24	15 785 837	310 000
Swedbank	2,78%	2025-09-25	13 500 000	150 000
Stadshypotek AB	0,69%	2026-03-01	17 141 000	700 000
Stadshypotek AB	0,7%	2026-06-01	9 300 000	200 000
Stadshypotek AB	3,36%	2027-07-30	9 325 000	300 000
Stadshypotek AB	3,62%	2027-09-01	23 507 077	600 000
Stadshypotek AB	3,86%	2028-06-01	9 571 369	450 000
Stadshypotek AB	3,56%	2029-04-30	8 200 000	400 000
Stadshypotek AB	3,56%	2029-04-30	9 900 000	200 000
			116 230 283	3 310 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

3 160 000

Lån som ska konverteras inom ett år

13 500 000

Kortfristig del

16 660 000

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

Övriga skulder

Momsskuld

12 677

6 129

Källskatt

35 876

0

Inre fond

689 715

754 733

Övriga kortfristiga skulder

3 010

2 860

*Summa Övriga skulder***741 278****763 722**

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

1 197 612

1 125 189

Upplupna räntekostnader

331 460

254 600

Övriga upplupna kostnader

86 047

275 787

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***1 615 119****1 655 576**

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.

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.