



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Vävstolen i Järfälla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Vävstolen i Järfälla med säte i JÄRFÄLLA org.nr. 716420-1944 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1988. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Jakobsberg 2:2680	1989-01-01	1988

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
43	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 484
18	p-platser	0
15	garageplatser	0
Totalt 76 objekt		3 484

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 2 rok, 26 st 3 rok, 1 st 4 rok, 3 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anette Sandås	Ordförande	2018-04-26	
Åke Arvidsson	Ledamot	2018-04-26	
Berith Harrysson	Ledamot	2017-05-04	
Hans Ekeberg	Ledamot	2023-05-15	
Mårten Hedlund	Ledamot	2023-05-23	2024-05-08
Elias Issa	Ledamot	2024-11-03	
Stefan Tafvelin	Suppleant	2023-05-15	2024-05-08

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Hans Ekeberg och Berith Harrysson.

Firman tecknas två i förening av Åke Arvidsson, Berith Harrysson, Hans Ekeberg och Anette Sandås.

Revisorer har varit: Owe Letzler vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Birgitta Lagercrantz (sammankallande) och Chatarina Gustafson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-25. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar varav 3 med fullmakter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 10%.

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 2023-04-05.

På grund av det ekonomiska läget har styrelsen valt att pausa samtliga åtgärder enligt den aktuella underhållsplanen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2015	Installation av bergvärme
2016	Ombyggnad av Aspen-lokalen till tre nya lägenheter
2017	Uppgradering av hissarna
2019	Uppfräschning av Motionsrummet
2019	Byte av stup- och hänggrännor på låghusdelen genomgång av köks- och duschblandare i lägenheterna
2020	Staket uppfördes mot Ekedalsvägen
2020	Ommålning av carport och garage, låghusdel
2020	Plantering på gräsmattan vid låghusdelen mellan 11 A och 11 B
2020	Porttelefon installerades
2020	Kameraövervakning installerades
2020	OVK-besiktning tidigarelagd
2020	Radonmätning genomförd utan anmärkning
2020	Stamspolning genomfördes
2020	Vattenreningsanläggning installerad i värmeanläggningen
2020	Ommålning av väggar, tak samt byte av golvbeläggning i trapphusen
2020	Byte av tak, arbetet påbörjas
2021	Byte av tak på 11 A och B samt låghusdelen
2021	Installation värmepanna/spetsvärme
2023	Byte av samtliga elmätare till lägenheterna
2023	Nytt terrassgolv samt lasering av staketen till uteplatserna

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

Målning balkongelement
Omläggning av asfalt
Fasadtvätt

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 53 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 54.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	257	251	222	189	160
Skuldsättning, kr/kvm	7 222	7 348	7 463	6 941	6 010
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 222	7 348	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	9	9	9	8
Energikostnad, kr/kvm	174	169	157	114	0
Årsavgifter, kr/kvm	981	900	813	797	781
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	83	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 052	1 007	786	769	0
Nettoomsättning, tkr	3 530	3 248	3 224	3 078	3 012
Resultat efter finansiella poster, tkr	-42	-153	-206	-307	-1 059
Soliditet, %	35	34	34	34	38

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per 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 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 205 627 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 269 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 8 % fr.o.m. januari 2025. 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	4 791 746	0	0	4 791 746
Upplåtelseavgifter, kr	5 454 498	0	0	5 454 498
Underhållsfond, kr	1 047 915	0	233 786	1 281 701
S:a bundet eget kapital, kr	11 294 159	0	233 786	11 527 945
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 534 169	-152 976	-233 786	2 147 407
Årets resultat, kr	-152 976	152 976	-41 822	-41 822
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 381 193	0	-275 608	2 105 585
S:a eget kapital, kr	13 675 352	0	-41 822	13 633 530

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 235 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 214 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 147 407
Årets resultat, kr	-41 822
Reservation till underhållsfond, kr	-333 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 772 585

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 772 585
------------------------------------	------------------

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	3 529 888	3 248 482
Övriga rörelseintäkter	Not 3	134 217	257 872
Summa Rörelseintäkter		3 664 106	3 506 354
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 813 152	-2 013 907
Övriga externa kostnader	Not 5	-152 732	-178 189
Personalkostnader	Not 6	-150 103	-149 696
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-938 520	-1 024 534
Summa Rörelsekostnader		-3 054 507	-3 366 326
Rörelseresultat		609 598	140 027
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	54 010	7 936
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-705 431	-300 939
Summa Finansiella poster		-651 421	-293 003
Resultat efter finansiella poster		-41 822	-152 976
Resultat före skatt		-41 822	-152 976
Årets resultat		-41 822	-152 976

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	36 856 622	37 779 302
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	15 840	31 680
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		36 872 462	37 810 982
Summa Anläggningstillgångar		36 872 462	37 810 982

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		3 707	1 670
Aktuell skattefordran		3 690	5 453
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 064 711	925 453
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	152 683	122 142
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 224 791	1 054 718

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	1 416 200	1 350 876
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 416 200	1 350 876
Summa Omsättningstillgångar		2 640 991	2 405 595

Summa Tillgångar

39 513 453 40 216 577

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	10 246 244	10 246 244
Fond för yttre underhåll	1 281 701	1 047 915
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	11 527 945	11 294 159

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 147 407	2 534 169
Årets resultat	-41 822	-152 976
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	2 105 584	2 381 193

Summa Eget kapital**13 633 529****13 675 352**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	17 132 529	8 442 904
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		17 132 529	8 442 904

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	8 021 500	17 148 625
Leverantörsskulder		191 890	466 537
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	5 739	3 164
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	528 266	479 995
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		8 747 395	18 098 321

Summa Skulder**25 879 924****26 541 225****Summa Eget kapital och skulder****39 513 453****40 216 577**

KASSAFLÖDEANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	609 598	140 027
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	938 520	1 024 534
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	938 520	1 024 534
Erhållen ränta	54 010	7 936
Erlagd ränta	-683 696	-272 932
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	918 433	899 565
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-29 770	-34 642
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-245 536	195 757
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-275 306	161 115
Kassaflöde från den löpande verksamheten	643 127	1 060 680
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-437 500	-450 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-437 500	-450 000
Årets kassaflöde	205 627	610 680
Likvida medel vid årets början	2 270 725	1 660 045
Likvida medel vid årets slut	2 476 352	2 270 725

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattnings

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	19 836 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 tillgodoavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 209 292	2 917 560
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	209 004	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	107 640	107 640
	Hyror förbrukningsbaserad	0	218 778
	Övriga primära intäkter	11 737	8 337
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 537 673	3 252 315
	Avgiftsbortfall	0	-4 035
	Hysesbortfall	-7 785	202
	<i>Summa</i>	-7 785	-3 833
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 529 888	3 248 482
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	89 979	70 024
	Övriga sekundära intäkter	44 238	187 848
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	134 217	257 872
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-387 903	-273 531
	Snö och halk-bekämpning	-54 415	-77 840
	Reparationer	-213 839	-523 308
	Planerat underhåll	0	-1 214
	Försäkringsskador	-20 839	-89 294
	El	-459 737	-483 999
	Vatten	-144 868	-104 883
	Sophämtning	-55 000	-60 237
	Fastighetsförsäkring	-65 780	-52 417
	Kabel-TV och bredband	-93 608	-91 644
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-81 230	-79 467
	Förvaltningsavtalskostnader	-157 609	-143 573
	Övriga driftkostnader	-78 324	-32 500
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 813 152	-2 013 907

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	-4 944	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-86 113	-72 590
	Administrationskostnader	-11 088	-13 572
	Extern revision	-13 675	-12 375
	Medlemsavgifter	-20 610	-19 180
	Föreningsverksamhet	-9 020	-6 825
	Övriga förvaltningskostnader	-7 282	-53 647
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-152 732	-178 189
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Övriga arvoden	-123 800	-121 641
	Sociala avgifter	-20 203	-23 055
	Övriga personalkostnader	-1 100	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-150 103	-149 696
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	305	624
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	53 705	7 312
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	54 010	7 936
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	-704 841	-299 537
	Övriga räntekostnader	-590	-1 402
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-705 431	-300 939

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	47 762 011	47 762 011
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 674 000	1 674 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	49 436 011	49 436 011
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 656 708	-10 663 855
	Årets avskrivningar	-922 680	-992 853
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-12 579 389	-11 656 708
	Utgående redovisat värde	36 856 622	37 779 302
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	40 000 000	40 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	349 000	349 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	17 400 000	17 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	765 000	765 000
	Summa	58 514 000	58 514 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	34 100 000	34 100 000
	Varav i eget förvar	-1 000 000	-1 000 000
	Ställda säkerheter	33 100 000	33 100 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	158 403	158 403
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	158 403	158 403
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-126 723	-95 042
	Årets avskrivningar	-15 840	-31 681
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-142 563	-126 723
	Utgående redovisat värde	15 840	31 680
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 060 152	919 848
	Övriga fordringar	4 559	5 605
	Summa Övriga fordringar	1 064 711	925 453

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	152 683	122 142
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	152 683	122 142

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

Kassa och bank

Resursbank	1 043 999	1 000 000
Swedbank	372 201	350 876
Summa Kassa och bank	1 416 200	1 350 876

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>
Stadshypotek AB	1,18%	2027-01-30	8 442 904	0
Swedbank	3,62%	2026-01-23	8 889 625	200 000
Stadshypotek AB	2,97%	2025-03-31	3 962 500	150 000
Stadshypotek AB	3,33%	2025-04-28	3 859 000	150 000
			25 154 029	500 000

Långfristig del	17 132 529
Nästa års amortering av långfristig skuld	200 000
Lån som ska konverteras inom ett år	7 821 500
Kortfristig del	8 021 500
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	500 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 000 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,65%
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>
Stadshypotek AB	1,18%	2027-01-30	8 442 904	0
Swedbank	3,62%	2026-01-23	8 889 625	200 000
Stadshypotek AB	2,97%	2025-03-31	3 962 500	150 000
Stadshypotek AB	3,33%	2025-04-28	3 859 000	150 000
			25 154 029	500 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	200 000
Lån som ska konverteras inom ett år	7 821 500
Kortfristig del	8 021 500

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Övriga kortfristiga skulder	5 739	3 164
	<i>Summa Övriga skulder</i>	5 739	3 164
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	330 850	273 845
	Upplupna räntekostnader	96 086	74 351
	Övriga upplupna kostnader	101 330	131 799
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	528 266	479 995

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 omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse 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.