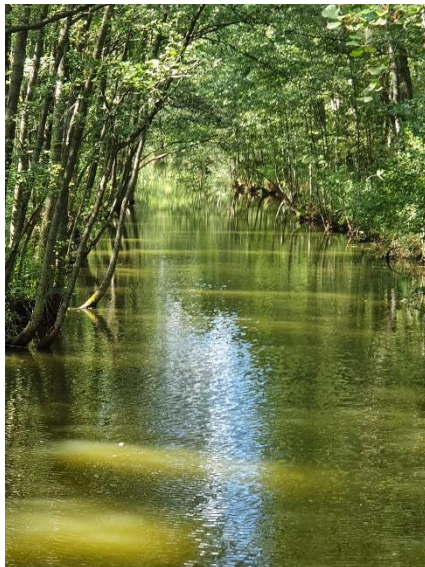
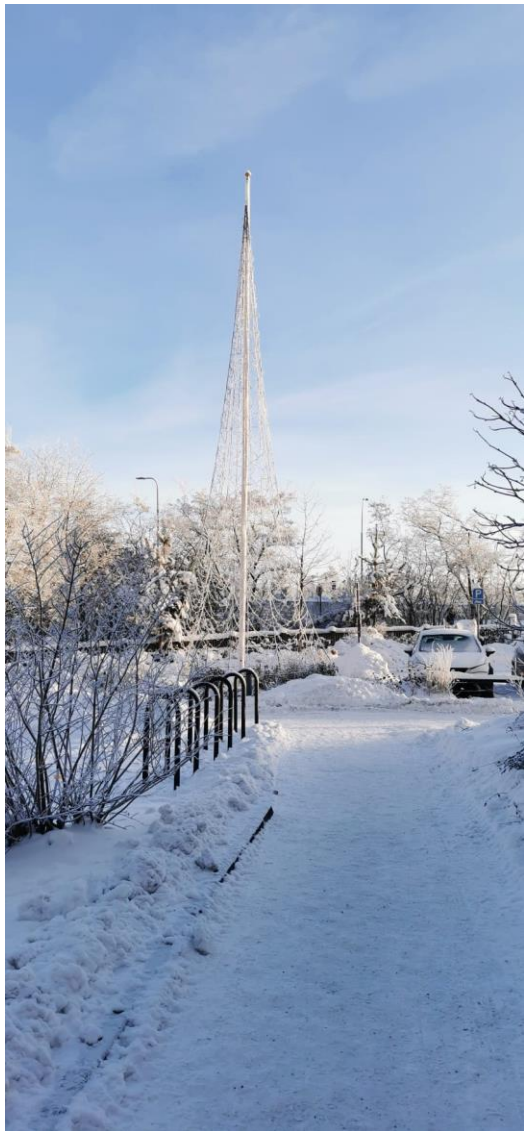




ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Stensö



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Stensö i Nacka med säte i NACKA org.nr. 714000-1434 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 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nacka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Älta 18:1	1967-01-01	1967
Älta 18:2	1967-01-01	1967

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i IF Försäkring. I försäkringen ingår ej 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
5	lokaler (hyresrätt)	126
320	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	26 592
135	p-platser	0
50	garageplatser	0
Totalt 510 objekt		26 718

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 95 st 2 rok, 160 st 3 rok, 32 st 4 rok, 32 st 5 rok.

Övernattningslägenheten har varit uthyrd 44 nätter.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Louize Nyström	Ordförande	2023-06-12	
Sven Erik Hargeskog	Ledamot	2024-06-05	
Paul Wetzenstein Ferm	Ledamot	2024-02-07	
Henrik Brandt-Hansen	Ledamot	2024-06-05	2024-09-01
Jessica Vesterlund Nyström	Ledamot	2024-06-05	2025-02-19
Paula Utriainen	Ledamot	2023-06-12	
Cristina Gherman	Ledamot	2022-06-09	
Johan Sjöberg	vice Ordförande	2023-10-08	
Josefine Pettersson	Ledamot	2024-06-05	

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten samt haft budgetmöten, arbetsmöten, leverantörmöten och en styrelsekonferens 2024-09-05/06.

Firman tecknas två i förening av Louize Nyström, Paula Utriainen och Cristina Gherman.

Revisorer har varit: Else Westberg vald av föreningen, Gunilla Larsson som suppleant samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Björn Sundh (sammanställande), Susanne Karlsson och Sofie Mattsson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-05. På stämman deltog 82 röstberättigade medlemmar.

Fortsättningsstämman hölls 2024-08-12. På stämman deltog 58 röstberättigade medlemmar.

Arvoden

Under 2024 betalade föreningen ut arvode till ledamöter av styrelsen samt övriga förtroendevalda. Styrelsen har enligt stämmobeslut till sitt årliga förfogande 5 basbelopp (5x57 300 kr) för arvoden samt ytterligare 3 basbelopp (3x57 300 kr) för "arbeten utöver det vanliga" vilket gett totalt 458 400 kr.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

- 2024-04-01 höjdes avgiften med 15% p.g.a. räntesituationen och inflationen som inträdde från och med hösten/vintern 2022. Då en del lån är bundna 1-3 år tar det några år innan vi ser utkomsten och vinsten av de senaste räntesänkningarna som genomförts. Vi behöver också ta höjd för kommande ökade kostnader för sophämtning, el och fjärrvärme. Dessa har höjts under 2024 med minst 20% och vi väntar in fler höjningar.
- Årsavgiften höjdes med 7,5% fr.o.m. 20-25-04-01.
- Under 2024 genomfördes flera planerade besparingar, bland dessa kan vi nämna ett nytt elavtal, borttagande av automatisk tvättmedelspåfyllning i föreningens tvättstugor, nytt trädgårdsavtal m.m. Styrelsen har verkat för att sänka årets omkostnader, bl.a. har samtliga avtal med HSB sagts upp där en ny upphandling pågår.
- Under 2024 startade vi upp ett projekt kring föreningens balkongrenoveringar samt påbörjade en plan för att genomföra

dessas inom tre år. Informationsmöten för medlemmar under våren 2025 är planerade.

- Under 2024 gjordes ett omtag kring elplatserna (parkering). Föregående leverantör kunde inte leverera reparation av de installerade elstolparna. Efter ny upphandling hittade vi en ny leverantör som kan hjälpa oss med detta framöver.
- Styrelsen har under 2024 beslutat att höja avgifter för parkeringsplatserna vilket kommer att sjösättas under 2025 med ny leverantör av avtal till dessa platser.

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.

Den senaste stadgeenliga fastighetsbesiktningen utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan i september 2024.

Besiktningar 2024

- Under hösten 2024 genomfördes en besiktning av lekplatserna i området. Åtgärder genomförs för att följa lagar och regler gen , bland annat skyltar kring lekplatser i enlighet med regelverk kring lekplatser.
- Under hösten 2024 genomfördes stadgeenliga fastighetssyn.

Planeringsmöten

Diverse planeringsmöten har skett löpande. Styrelsen arbetar i olika mindre grupper för hantering av hissar, balkongprojekt, hemsida m.m. för att avlasta styrelsemöten med det dagliga/veckovisa arbetet som måste utföras.

Informationskanaler till medlemmar

Föreningen informerar medlemmarna via de elektroniska anslagstavlorna som är placerade i entréerna och via hemsidan www.hsb.se/stockholm/stenso. Ett informationsbrev delades ut till samtliga medlemmar 2025-01-25.

Styrelsen planerar följande åtgärder under de närmaste tre åren:

Det främsta målet är att fortsätta arbeta för en hållbar ekonomi i föreningen vilket vi når genom att fortsätta hålla nere våra utgifter och kostnader under kommande år. Samtidigt måste underhållsplanen hållas för att undvika stora utgifter vid senare skede. Balkongerna är ett sådant ingrepp som måste göras. I samråd med projektledare och entreprenör kommer styrelsen arbeta för att hitta kostnadseffektiva lösningar som gagnar medlemmarna.

Vi fokuserar på följande områden för att nå föreningens mål:

- Allmänna utrymmen i husen. Försöka hitta billiga sätt att fräscha upp och hålla god ordning i våra gemensamma utrymmen.
- Hålla dialog med entreprenörer inför balkongprojekt och ha en långsiktig plan genom att se till att vi kan återställa utemiljön efter detta på ett effektivt och hållbart sätt.
- Fortsatt översyn av andrahandsuthyrning.
- Parkeringsplatser och garage: omförhandling av avtal samt sjösätta att laddplatser betalar självkostnadspris för sin förbrukade el.
- Renovering av tak och fasad behöver göras. Då balkongrenoveringar kräver byggnadsställningar runt husen passar vi på att renovera annat samtidigt då ställningar är en stor kostnad.
- Fortsätta se över gamla och nya avtal och hålla nere kostnaderna för föreningen
- Följa upp matavfalls- och sophanteringen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 18 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 417 och under året har det tillkommit 24 och avgått 18 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 423.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	142	161	156	196	223
Skuldsättning, kr/kvm	8 386	8 471	8 521	7 823	7 100
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 425	8 511	0	0	0
Räntekänslighet, %	9	10	11	10	10
Energikostnad, kr/kvm	276	234	254	219	181
Årsavgifter, kr/kvm	968	899	788	789	750
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	86	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 021	971	822	826	780
Nettoomsättning, tkr	27 165	25 028	22 900	22 815	21 600
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 296	-4 157	-2 559	2 052	2 394
Soliditet, %	16	16	17	19	20

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Föreningen bär stora kostnader i form av avskrivningar, dessa är inte likviditetspåverkande. Vi har även haft stora kostnader i och med hög ränta. Nu ser vi framåt och har börjat vända på dessa höga räntor genom att konkurrensutsätta långivarna men det kommer dröja ytterligare två-tre år innan våra räntor ligger i paritet med dagens räntesats.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 142 kr/m².

Föreningens ekonomi baseras på alla våra intäkter och utgifter, men styrelsen behöver också se till att föreningen har medel att göra underhållsarbeten i fastigheten när det behövs; för det har vi en underhållsplan som löper under 50 år. Även externa faktorer kan påverka ekonomin, såsom höjda räntor, avgifter, skatter och världsläget i allmänhet. I en förening kan man själv påverka utgifterna genom att dra ner på kostnader som exempelvis att minska vatten- och elförbrukningen, ta hand om de utrymmen vi har (gym, bastu, gemensamma lokaler) och sopsortera rätt.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid	Disposition av	Förändring	Belopp vid
	årets ingång	föregående års resultat enligt stämmans beslut	under året*	årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 805 900	0	0	2 805 900
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	23 504 766	0	4 343 000	27 847 766
S:a bundet eget kapital, kr	26 310 666	0	4 343 000	30 653 666
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	22 749 466	-4 156 558	-4 343 000	14 249 909
Årets resultat, kr	-4 156 558	4 156 558	-2 296 302	-2 296 302
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	18 592 908	0	-6 639 302	11 953 607
S:a eget kapital, kr	44 903 574	0	-2 296 302	42 607 273

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 4 343 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	18 592 909
Årets resultat, kr	-2 296 302
Reservation till underhållsfond, kr	-4 343 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	11 953 607

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	11 953 607

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	27 164 585	25 028 255
Övriga rörelseintäkter	Not 3	119 382	906 340
Summa Rörelseintäkter		27 283 967	25 934 595
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-14 456 961	-16 857 990
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 020 163	-1 251 472
Personalkostnader	Not 6	-515 287	-440 585
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-5 936 846	-5 579 189
Summa Rörelsekostnader		-21 929 258	-24 129 237
Rörelseresultat		5 354 709	1 805 358
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	240 306	138 087
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-7 891 317	-6 100 003
Summa Finansiella poster		-7 651 012	-5 961 916
Resultat efter finansiella poster		-2 296 302	-4 156 558
Resultat före skatt		-2 296 302	-4 156 558
Årets resultat		-2 296 302	-4 156 558

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	261 378 051	267 225 646
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	624 750	714 000
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	28 750	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		262 031 551	267 939 646

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	700	700
Summa Finansiella anläggningstillgångar		700	700

Summa Anläggningstillgångar

262 032 251

267 940 346

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		4 639	8 022
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	4 160 543	3 326 846
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	1 245 641	1 188 456
Summa Kortfristiga fordringar		5 410 823	4 523 325

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	6 001 044	6 001 044
Summa Kortfristiga placeringar		6 001 044	6 001 044

Kassa och bank

Kassa och bank		43 931	2 731
Summa Kassa och bank		43 931	2 731

Summa Omsättningstillgångar

11 455 798

10 527 100

Summa Tillgångar

273 488 049

278 467 446

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 805 900	2 805 900
Fond för yttre underhåll	27 847 766	23 504 766
Summa Bundet eget kapital	30 653 666	26 310 666

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	14 249 909	22 749 466
Årets resultat	-2 296 302	-4 156 558
Summa Fritt eget kapital	11 953 606	18 592 909

Summa Eget kapital	42 607 272	44 903 575
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	138 852 522	98 275 000
Summa Långfristiga skulder		138 852 522	98 275 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	85 193 714	128 051 236
Leverantörsskulder		1 416 056	2 002 190
Skatteskulder		60 687	82 646
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	1 815 054	1 663 305
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	3 542 744	3 489 494
Summa Kortfristiga skulder		92 028 255	135 288 871

Summa Skulder		230 880 777	233 563 871
---------------	--	-------------	-------------

Summa Eget kapital och skulder		273 488 049	278 467 446
--------------------------------	--	-------------	-------------

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	5 354 709	1 805 358
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	5 936 846	5 579 189
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	5 936 846	5 579 189
Erhållen ränta	222 493	104 643
Erlagd ränta	-7 867 745	-6 051 654
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 646 303	1 437 536
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-82 601	-28 598
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-426 667	780 112
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-509 267	751 513
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 137 035	2 189 050
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-28 750	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-28 750	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 280 000	-2 730 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 280 000	-2 730 000
Årets kassaflöde	828 285	-540 950
Likvida medel vid årets början	9 313 732	9 854 683
Likvida medel vid årets slut	10 142 018	9 313 732

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 förlånga 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	20 340 872 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	25 554 900	22 221 408
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	177 892	0
	Hyror lokaler	19 911	18 539
	Hyror garage och parkeringsplatser	999 000	997 200
	Hyror förbrukningsbaserad	291 097	1 695 427
	Hyror övrigt	140 428	83 280
	Övriga primära intäkter	164 331	182 300
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	27 347 559	25 198 154
	Avgiftsbortfall	0	-48 600
	Hysesbortfall	-62 950	-1 275
	Avsatt till inre fond	-120 024	-120 024
	<i>Summa</i>	-182 974	-169 899
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	27 164 585	25 028 255

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga rörelseintäkter

Försäkringsersättningar	63 272	95 781
-------------------------	--------	--------

Övriga sekundära intäkter	56 110	810 559
---------------------------	--------	---------

<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	119 382	906 340
-------------------------------------	----------------	----------------

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-----------------	--------------------------	--------------------------

Driftskostnader

Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-2 000 112	-1 217 472
---	------------	------------

Snö och halk-bekämpning	-460 084	-411 004
-------------------------	----------	----------

Reparationer	-975 358	-2 448 502
--------------	----------	------------

Planerat underhåll	-145 624	-2 866 132
--------------------	----------	------------

Försäkringsskador	-143 433	-244 032
-------------------	----------	----------

El	-2 808 418	-2 132 077
----	------------	------------

Uppvärmning	-2 162 294	-2 431 976
-------------	------------	------------

Vatten	-2 398 700	-1 684 405
--------	------------	------------

Sophämtning	-649 369	-911 878
-------------	----------	----------

Fastighetsförsäkring	-410 092	-387 840
----------------------	----------	----------

Kabel-TV och bredband	-665 185	-619 568
-----------------------	----------	----------

Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-533 930	-520 810
--------------------------------------	----------	----------

Förvaltningsavtalskostnader	-1 029 339	-974 796
-----------------------------	------------	----------

Övriga driftkostnader	-75 022	-7 500
-----------------------	---------	--------

<i>Summa Driftskostnader</i>	-14 456 961	-16 857 990
------------------------------	--------------------	--------------------

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga externa kostnader

Hyror, arrenden och leasing	-561 642	-619 136
-----------------------------	----------	----------

Förbrukningsinventarier och varuinköp	-54 514	-103 235
---------------------------------------	---------	----------

Administrationskostnader	-125 811	-154 596
--------------------------	----------	----------

Extern revision	-35 000	-37 500
-----------------	---------	---------

Konsultkostnader	-15 000	-9 375
------------------	---------	--------

Medlemsavgifter	-95 400	-91 200
-----------------	---------	---------

Föreningsverksamhet	-57 428	-72 886
---------------------	---------	---------

Övriga förvaltningskostnader	-75 369	-163 544
------------------------------	---------	----------

<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-1 020 163	-1 251 472
---------------------------------------	-------------------	-------------------

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-2 000	-16 000
	Övriga arvoden	-417 377	-368 332
	Löner och övriga ersättningar	-1 039	-1 434
	Sociala avgifter	-94 871	-54 819
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-515 287	-440 585
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	16 346	100 621
	Ränteintäkter placeringar	218 507	36 868
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	5 453	598
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	240 306	138 087
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-7 889 895	-6 092 904
	Övriga räntekostnader	-1 422	-7 099
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-7 891 317	-6 100 003

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	297 166 857	297 166 857
	Ingående anskaffningsvärde mark	14 512 035	14 512 035
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	17 035 800	13 134 089
	Årets investeringar	0	3 901 712
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	328 714 692	328 714 692
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-61 489 046	-55 999 107
	Årets avskrivningar	-5 847 596	-5 489 939
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-67 336 642	-61 489 046
	<i>Utgående redovisat värde</i>	261 378 051	267 225 646
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	295 000 000	295 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	731 000	731 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	192 000 000	192 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	502 000	502 000
	<i>Summa</i>	488 233 000	488 233 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	229 992 000	229 992 000
	Varav i eget förvar	-18 392 000	-18 392 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	211 600 000	211 600 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 640 277	1 640 277
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	1 640 277	1 640 277
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-926 277	-837 027
	Årets avskrivningar	-89 250	-89 250
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-1 015 527	-926 277
	<i>Utgående redovisat värde</i>	624 750	714 000
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	3 901 712
	Årets investeringar	28 750	0
	Omklassificering till byggnad	0	-3 901 712
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	28 750	0

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	200	200
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	700	700
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	4 097 042	3 309 957
	Övriga fordringar	63 501	16 889
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	4 160 543	3 326 846
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	51 257	33 444
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 194 384	1 155 012
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	1 245 641	1 188 456
Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	6 000 000	6 000 000
	Övriga kortfristiga placeringar	1 044	1 044
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	6 001 044	6 001 044

Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	1,0%	2025-01-22	30 000 000	0
Nordea	2,64%	2026-09-16	49 513 983	280 000
Nordea	2,97%	2025-08-27	12 818 714	500 000
Nordea	3,75%	2027-02-17	35 238 539	0
Nordea	4,37%	2026-06-18	54 100 000	600 000
Nordea	3,85%	2025-01-27	14 175 000	300 000
Nordea	2,94%	2025-12-29	28 200 000	450 000
			224 046 236	2 130 000
Långfristig del			137 972 522	
Nästa års amortering av långfristig skuld			880 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			85 193 714	
Kortfristig del			86 073 714	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			2 130 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			8 520 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,15%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 17 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	1,0%	2025-01-22	30 000 000	0
Nordea	2,64%	2026-09-16	49 513 983	280 000
Nordea	2,97%	2025-08-27	12 818 714	500 000
Nordea	3,75%	2027-02-17	35 238 539	0
Nordea	4,37%	2026-06-18	54 100 000	600 000
Nordea	3,85%	2025-01-27	14 175 000	300 000
Nordea	2,94%	2025-12-29	28 200 000	450 000
			224 046 236	2 130 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			880 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			85 193 714	
Kortfristig del			86 073 714	

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

Övriga skulder		
Momsskuld	-8 804	-40 107
Källskatt	0	597
Inre fond	1 735 404	1 667 234
Övriga kortfristiga skulder	88 454	35 581
Summa Övriga skulder	1 815 054	1 663 305

Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	2 214 785	2 331 960
	Upplupna räntekostnader	413 614	390 042
	Övriga upplupna kostnader	914 345	767 492
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	3 542 744	3 489 494

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.