



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Trollberget i Järfälla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Trollberget i Järfälla med säte i Järfälla org.nr. 713200-0956 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 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-10-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lädersättra 1:21 1:22	1965-09-06	1966
Lädersättra 1:24 1:23	1965-09-06	1966
Lädersättra 1:25	1965-09-06	1966

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. 2025-07-01.

Antal	Benämning	Total yta m²
86	p-platser	0
9	lokaler (hyresrätt)	424
296	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	23 195
64	garageplatser	0

Totalt 455 objekt

23 619

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 0 rok, 9 st 1 rok, 103 st 2 rok, 110 st 3 rok, 58 st 4 rok, 14 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Anders Löfgren	Ordförande
Conny Jonsson	Ledamot
Per-Gunnar Johansson	Ledamot
Hassan Saraj	Ledamot
Ing-Marie Hagberg	Ledamot
Tomas Lindblom	Ledamot
Kozeta Paluka	Ledamot
Lena Adolfsson	Suppleant
Theodoros Sideras	Suppleant
Tobias de Vall	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tomas Lindblom, Ing-Marie Hagberg och Per-Gunnar Johansson.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Per-Gunnar Johansson, Hassan Saraj och Anders Löfgren.

Revisorer har varit: Lars Ivarsson med Anders Saxén som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Agnetha Svärd (sammankallande), Vivianne Selestad, samt Karolin Isso, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-08. På stämman deltog 38 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 3%.

Föreningen har en aktuell 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 2024-05-14.

Större åtgärder under 2024:

- Reparation av nedrasad fasadbeklädnad, Lädersättravägen 93.

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

2025:

- Val av projektledare och upphandling inför hissbyte 2025
- Hissbyte.
- Förbättra belysningen på föreningens stora parkeringar

2026:

- Byte av entréportar på Askungevägen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 18 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 384 och under året har det tillkommit 21 och avgått 25 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 380.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	129	237	262	281	302
Skuldsättning, kr/kvm	4 013	4 068	3 830	3 913	3 987
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 087	4 143	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	301	305	235	216	156
Årsavgifter, kr/kvm	984	911	835	818	802
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	90	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	992	941	859	827	795
Nettoomsättning, tkr	23 275	21 581	21 559	20 770	19 979
Resultat efter finansiella poster, tkr	-957	1 270	1 239	326	2 354
Soliditet, %	30	30	30	29	29

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora driftkostnader (fasad), ökade räntekostnader på föreningens samt stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 2 913 759 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 129 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 2% fr.o.m. 2025-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust påverkar inte föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	3 916 636	0	0	3 916 636
Upplåtelseavgifter, kr	3 202 764	0	0	3 202 764
Underhållsfond, kr	6 256 873	0	2 115 796	8 372 669
S:a bundet eget kapital, kr	13 376 273	0	2 115 796	15 492 069
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	28 913 969	1 270 173	-2 115 796	28 068 345
Årets resultat, kr	1 270 173	-1 270 173	-957 235	-957 235
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	30 184 142	0	-3 073 031	27 111 110
S:a eget kapital, kr	43 560 415	0	-957 235	42 603 179

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 881 000 kr samt ianspråktagande skett med 765 204 kr.
Årets förändring inkluderar även 2023 års beslutad reservation och ianspråktagande av underhållsfonden.

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	29 330 140
Årets resultat, kr	-957 235
Reservation till underhållsfond, kr	-1 348 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	86 206
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	27 111 111

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	27 111 111
------------------------------------	-------------------

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	23 274 778	21 580 909	
Övriga rörelseintäkter	Not 3	162 180	643 117	
Summa Rörelseintäkter		23 436 958	22 224 026	
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-16 597 940	-14 956 211	
Övriga externa kostnader	Not 5	-576 562	-743 434	
Personalkostnader		-363 550	-312 352	
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 912 435	-3 648 317	
Summa Rörelsekostnader		-21 450 487	-19 660 314	
Rörelseresultat		1 986 471	2 563 712	
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	4 067	2 200	
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-2 947 773	-1 295 739	
Summa Finansiella poster		-2 943 706	-1 293 539	
Resultat efter finansiella poster		-957 235	1 270 173	
Resultat före skatt		-957 235	1 270 173	
Årets resultat		-957 235	1 270 173	

BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	134 460 874	138 338 884
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	0	34 425
Summa Materiella anläggningstillgångar		134 460 874	138 373 309
Summa Anläggningstillgångar		134 460 874	138 373 309
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-3 173	5 870
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	7 648 427	6 057 746
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	1 154 996	492 157
Summa Kortfristiga fordringar		8 800 250	6 555 773
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	606 960	578 665
Summa Kassa och bank		606 960	578 665
Summa Omsättningstillgångar		9 407 210	7 134 439
Summa Tillgångar		143 868 084	145 507 747

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	7 119 400	7 119 400
Fond för yttre underhåll	8 372 669	6 256 873
Summa Bundet eget kapital	15 492 069	13 376 273

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	28 068 345	28 913 969
Årets resultat	-957 235	1 270 173
Summa Fritt eget kapital	27 111 110	30 184 141

Summa Eget kapital	42 603 179	43 560 414
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	14 670 414	42 415 414
Summa Långfristiga skulder		14 670 414	42 415 414

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		80 120 000	53 670 000
Leverantörsskulder		1 562 701	340 855
Skatteskulder		50 989	76 704
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	1 336 507	1 262 641
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	3 524 294	4 181 719
Summa Kortfristiga skulder		86 594 491	59 531 919

Summa Skulder		101 264 905	101 947 333
---------------	--	-------------	-------------

Summa Eget kapital och skulder		143 868 084	145 507 747
--------------------------------	--	-------------	-------------

KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 986 471	2 563 712
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 912 435	3 648 317
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	3 912 435	3 648 317
Erhållen ränta	4 067	2 200
Erlagd ränta	-2 988 744	-988 280
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 914 228	5 225 949
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-654 012	225 150
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	653 542	-987 228
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-469	-762 078
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 913 759	4 463 871
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-6 098 479
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-6 098 479
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 295 000	3 510 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 295 000	3 510 000
Årets kassaflöde	1 618 759	1 875 392
Likvida medel vid årets början	6 632 601	4 757 209
Likvida medel vid årets slut	8 251 360	6 632 601

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 inanspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattnings

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

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

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. 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 kvadratmeterotalyta (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 bredband/kabel-tv och 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	20 936 297	19 936 166
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	1 339 061	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	547 008	0
	Hyror lokaler	197 384	188 512
	Hyror garage och parkeringsplatser	344 275	345 232
	Hyror förbrukningsbaserad	0	925 488
	Hyror informationsöverföring	0	273 504
	Hyror övrigt	2 852	3 140
	Övriga primära intäkter	73 624	80 827
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	23 440 501	21 752 869
	Avgiftsbortfall	0	-27 402
	Hysesbortfall	-87 125	-65 960
	Avsatt till inre fond	-78 599	-78 599
	<i>Summa</i>	-165 724	-171 961
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	23 274 778	21 580 909

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	54 805	57 536
	Övriga sekundära intäkter	107 375	585 581
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	162 180	643 117
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-2 318 565	-2 178 117
	Snö och halk-bekämpning	-185 391	-253 864
	Reparationer	-3 560 315	-1 291 226
	Planerat underhåll	-86 206	-678 998
	Försäkringsskador	-153 225	-150 860
	El	-2 283 237	-2 772 467
	Uppvärmning	-3 816 885	-3 598 507
	Vatten	-1 020 864	-836 298
	Sophämtning	-925 825	-1 115 049
	Fastighetsförsäkring	-311 527	-306 940
	Kabel-TV och bredband	-581 322	-470 568
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-552 710	-540 574
	Förvaltningsavtalskostnader	-769 960	-762 742
	Övriga driftkostnader	-31 908	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-16 597 940	-14 956 211
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	0	-32 500
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-62 230	-50 970
	Administrationskostnader	-122 197	-97 878
	Extern revision	-26 750	-32 125
	Konsultkostnader	-7 350	0
	Medlemsavgifter	-88 920	-84 960
	Föreningsverksamhet	-24 674	-30 434
	Övriga förvaltningskostnader	-244 441	-414 567
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-576 562	-743 434
Not 6	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	2 658	1 739
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 409	461
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	4 067	2 200

Not 7	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	-2 946 883	-1 293 607
	Övriga räntekostnader	-890	-2 132
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 947 773	-1 295 739
Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	204 711 693	196 796 527
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 830 705	1 830 705
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 424 120	2 424 120
	Årets investeringar	0	7 915 166
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	208 966 518	208 966 518
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-70 627 634	-67 013 742
	Årets avskrivningar	-3 878 010	-3 613 892
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-74 505 644	-70 627 634
	<i>Utgående redovisat värde</i>	134 460 874	138 338 884
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	237 000 000	237 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 351 000	3 351 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	115 000 000	115 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	3 672 000	3 672 000
	<i>Summa</i>	359 023 000	359 023 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	110 043 500	110 043 500
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	110 043 500	110 043 500
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	344 248	344 248
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	344 248	344 248
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-309 823	-275 398
	Årets avskrivningar	-34 425	-34 425
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-344 248	-309 823
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	34 425

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

7 644 401

6 053 936

Övriga fordringar

4 026

3 810

Summa Övriga fordringar

7 648 427

6 057 746

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

1 154 996

492 157

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

1 154 996

492 157

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

Kassa och bank

Kassa

0

1 410

Handelsbanken

606 960

577 255

Summa Kassa och bank

606 960

578 665

Not 13	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	2,66%	2025-10-30	18 620 000	800 000
Stadshypotek AB	4,03%	2026-06-01	5 500 000	0
Stadshypotek AB	1,58%	2025-03-30	20 000 000	0
Nordea	0,75%	2026-01-21	9 370 414	200 000
Nordea	2,71%	2025-10-20	20 000 000	200 000
Nordea	4,1%	2025-01-17	14 200 000	0
Stadshypotek AB	1,08%	2025-03-30	7 100 000	0
			94 790 414	1 200 000

Långfristig del

14 670 414

Nästa års amortering av långfristig skuld

200 000

Lån som ska konverteras inom ett år

79 920 000

Kortfristig del

80 120 000

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

1 200 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

4 800 000

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,43%

Finns swap-avtal

Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	52 750	52 750
	Momsskuld	4 975	430
	Inre fond	1 255 121	1 193 299
	Övriga kortfristiga skulder	23 661	16 162
	<i>Summa Övriga skulder</i>	1 336 507	1 262 641
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 927 388	1 904 187
	Upplupna räntekostnader	332 235	373 206
	Övriga upplupna kostnader	1 264 671	1 904 326
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	3 524 294	4 181 719

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.