



## ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening  
Stora Arken i Haninge



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Stora Arken i Haninge med säte i STOCKHOLM org.nr. 769611-3617 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 2004. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-06.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Haninge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Söderbymalm 3:509	2006-01-01	2006

#### 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. 2025-09-01.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
15	p-platser	0
67	garageplatser	0
79	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 748
<b>Totalt 161 objekt</b>		<b>5 748</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 1 rok, 23 st 2 rok, 37 st 3 rok, 9 st 4 rok, 3 st 5 rok.

### Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Haninge Söderbymalm GA:30	G:A		8456 / 25105	Kvartersmark utanför huskropparna(undantagna är innergårdarna)

#### Totalt 1 objekt



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jan Andersson	Ordförande	2011-05-26	
Britt Ingrid Stellin	Ledamot	2023-07-03	
Monika Gunilla Hellman	Ledamot	2023-07-03	
Per Flodby	Ledamot	2024-06-30	
Thomas Österberg	Ledamot	2022-05-27	
Sven Mårtensson	Ledamot	2022-05-27	2024-06-30
Simon Bergsman	Ledamot	2023-01-11	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jan Andersson, Britt Ingrid Stellin, Monica Hellman.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Britt Ingrid Stellin, Jan Andersson, Monika Gunilla Hellman och Thomas Österberg.

Revisorer har varit: Birgitta Paulsson med Caroline Larsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Peter Gedda samt Ingela Holmqvist, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Den 1 januari 2024 höjdes årsavgifterna med 10 %. Från och med den 1 januari 2025 höjdes årsavgifterna med 10 %.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Styrelsen bedömer underhållsplanen som aktuell.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-06-26.

## Åtgärder utförda av HSB Bostad AB

Bostadsrättsföreningen Stora Arken tecknade ett kontrakt med HSB Bostad AB i augusti 2006 om nyproduktion av bostäder vid Arkens väg i Haninge. HSB Bostad AB är entreprenör för produktionen och har anlitat Attacus Bygg AB som underentreprenör. Kontraktet har formen av totalentreprenad.

En 5-årsbesiktning av våra hus och lägenheter ägde rum 22 - 23 februari 2012. Besiktningen utvisade att det vid besiktningstillfället fortfarande fanns ett stort antal fel och brister att åtgärda som var hänförliga till produktionen. Det är HSB Bostad AB som är verksamhetsmässigt och ekonomiskt ansvarigt för att se till att bristerna åtgärdas. Följande större brister har åtgärdats.

Nytt tak på delar av byggnaden Arkens väg 10 – 16 under 2014

Nytt golv av epoxi-typ i övre garaget Arkens väg 10 – 16 under 2014

Samtliga fogar mellan betongelement är omgjorda på båda byggnadernas yttersidor 2018

Tak och plåtkonstruktioner på tak åtgärdade vid Arkens väg 16 under 2019

Fortfarande 2024 kvarstår brister i form av läckage mellan övre och undre garaget på Arkens väg 10 – 16, trots att ny golvbeläggning lades in under 2014. Sedan 2023 har frågan varit föremål för korrespondens mellan Brf Stora Arken och HSB Stockholm. Uppgörelse har träffas under maj månad 2024 med HSB Bostad AB som innebär att föreningen erhållit ekonomisk kompensation. Åtgärder för att komma tillrätta med läckaget pågår.

#### Genomfört underhåll 2024

Periodiskt underhåll har uppgått till 128 tkr under 2024. Det avser byte av entréport Arkens väg 16 för 60 tkr, byte av rostiga överstosar 28 tkr, byte av sand på lekplatser med mera 21 tkr samt brandskydd 20 tkr. När det gäller byte av ytterligare fläktar på tak har åtgärden pausats i avvaktan på diskussioner med HSB om brister i tidigare utförda fläktbyten.

#### Pågående eller framtida underhåll

Föreningen planerar för följande åtgärder under de närmaste åren

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
• 2025	Byggnader	Byte av takfläktar samt förbättringar av värmesystem 623 tkr
• 2026	Byggnader	OVK-besiktning, rensning ventkanaler
• 2027	Byggnader	Målning trapphus, justering aluminiumfönster
• 2028	Byggnader	Upprustning soprum, stamspolning

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 109 och under året har det tillkommit 7 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 109.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	117	219	204	271	335
Skuldsättning, kr/kvm	9 440	9 465	9 926	9 985	10 039
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 440	9 465	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	10	11	11	11
Energikostnad, kr/kvm	301	257	287	244	190
Årsavgifter, kr/kvm	1 123	970	915	915	915
Årsavgifter/totala intäkter, %	84	81	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 342	1 197	1 016	1 008	1 006
Nettoomsättning, tkr	7 165	6 620	6 063	6 052	6 050
Resultat efter finansiella poster, tkr	-191	-350	-710	191	513
Soliditet, %	61	61	60	60	60

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.

Nya 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).

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.

Nya nyckeltal visas 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 likviditetspåverkade samt ökade räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 949 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 117 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparatet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 10% from 1 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
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	87 174 000	0	0	87 174 000
Underhållsfond, kr	6 856 514	0	2 563 716	9 420 230
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>94 030 514</b>	<b>0</b>	<b>2 563 716</b>	<b>96 594 230</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-6 265 636	-349 908	-2 563 716	-9 179 260
Årets resultat, kr	-349 908	349 908	-190 683	-190 683
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-6 615 544</b>	<b>0</b>	<b>-2 754 399</b>	<b>-9 369 943</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>87 414 970</b>	<b>0</b>	<b>-190 683</b>	<b>87 224 287</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 692 000 kr samt ianspråktagande skett med 128 284 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	-6 615 544
Årets resultat, kr	-190 683
Reservation till underhållsfond, kr	-2 692 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	128 284
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-9 369 943</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-9 369 943</b>
------------------------------------	-------------------

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
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	7 164 940	6 619 903
Övriga rörelseintäkter	Not 3	546 521	257 728
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>7 711 461</b>	<b>6 877 631</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-4 331 264	-4 139 954
Övriga externa kostnader	Not 5	-238 426	-267 020
Personalkostnader	Not 6	-273 290	-229 920
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 232 480	-1 232 480
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-6 075 459</b>	<b>-5 869 373</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 636 001</b>	<b>1 008 258</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	148 439	101 553
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 975 124	-1 459 720
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-1 826 684</b>	<b>-1 358 166</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-190 683</b>	<b>-349 908</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-190 683</b>	<b>-349 908</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-190 683</b>	<b>-349 908</b>

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 134 826 000 136 058 480

*Summa Materiella anläggningstillgångar***134 826 000 136 058 480**

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

*Summa Finansiella anläggningstillgångar***500 500**

### Summa Anläggningstillgångar

**134 826 500 136 058 980**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

6 086 492

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11 3 892 117 3 084 108

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 286 526 99 697

*Summa Kortfristiga fordringar***4 184 728 3 184 297**

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 13 4 000 000 4 000 000

*Summa Kortfristiga placeringar***4 000 000 4 000 000**

### Summa Omsättningstillgångar

**8 184 728 7 184 297**

### Summa Tillgångar

**143 011 229 143 243 277**

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	87 174 000	87 174 000
Fond för yttre underhåll	9 420 230	6 856 514
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>96 594 230</b>	<b>94 030 514</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-9 179 260	-6 265 636
Årets resultat	-190 683	-349 908
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-9 369 943</b>	<b>-6 615 544</b>

### Summa Eget kapital

**87 224 286**      **87 414 969**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	39 969 125	14 150 000
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>39 969 125</b>	<b>14 150 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	14 291 500	40 252 125
Leverantörsskulder		313 108	343 399
Skatteskulder		9 782	6 543
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	60 266	19 971
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 143 161	1 056 269
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>15 817 818</b>	<b>41 678 308</b>

### Summa Skulder

**55 786 943**      **55 828 308**

### Summa Eget kapital och skulder

**143 011 229**      **143 243 277**

# KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	1 636 001	1 008 258
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 232 480	1 232 480
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>1 232 480</b>	<b>1 232 480</b>
Erhållen ränta	149 523	95 747
Erlagd ränta	-1 913 290	-1 466 408
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 104 715</b>	<b>870 078</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-193 693	135 726
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	38 301	62 444
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>-155 393</b>	<b>198 170</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>949 322</b>	<b>1 068 248</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-141 500	-2 654 700
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-141 500</b>	<b>-2 654 700</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>807 822</b>	<b>-1 586 452</b>
Likvida medel vid årets början	<b>7 083 333</b>	<b>8 669 785</b>
Likvida medel vid årets slut	<b>7 891 156</b>	<b>7 083 333</b>

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Tillämpade avskrivningsperioder**

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

**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.

**Beskattning**

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	0 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 255 120	5 577 108
	IMD el	369 423	468 290
	Hyror garage och parkeringsplatser	524 400	521 913
	Hyror övrigt	11 098	47 223
	Övriga primära intäkter	14 276	27 269
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>7 174 317</b>	<b>6 641 803</b>
	Avgiftsbortfall	0	-21 900
	Hysesbortfall	-9 377	0
	<i>Summa</i>	<b>-9 377</b>	<b>-21 900</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>7 164 940</b>	<b>6 619 903</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	46 521	60 531
	Övriga sekundära intäkter	500 000	197 197
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>546 521</b>	<b>257 728</b>
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-639 074	-505 830
	Snö och halk-bekämpning	-222 854	-4 750
	Reparationer	-414 947	-617 583
	Planerat underhåll	-128 284	-375 872
	Försäkringsskador	-94 873	-147 025
	El	-601 877	-449 633
	Uppvärmning	-763 526	-798 720
	Vatten	-363 976	-228 666
	Sophämtning	-275 705	-215 193
	Fastighetsförsäkring	-114 001	-99 117
	Kabel-TV och bredband	-205 754	-241 739
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-160 020	-156 781
	Förvaltningsavtalskostnader	-334 794	-289 745
	Övriga driftkostnader	-11 580	-9 300
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-4 331 264</b>	<b>-4 139 954</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-20 594	-31 880
	Administrationskostnader	-31 762	-25 138
	Extern revision	-15 125	-12 750
	Medlemsavgifter	-17 690	-16 690
	Föreningsverksamhet	-7 300	-45 302
	Övriga förvaltningskostnader	-145 955	-135 259
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-238 426</b>	<b>-267 020</b>
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-144 100	-133 920
	Revisionsarvode	-8 038	-9 350
	Övriga arvoden	-41 210	-40 343
	Sociala avgifter	-37 976	-38 123
	Övriga personalkostnader	-41 966	-8 184
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-273 290</b>	<b>-229 920</b>
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 795	2 022
	Ränteintäkter placeringar	146 333	99 181
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	311	350
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>148 439</b>	<b>101 553</b>
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	-1 974 160	-1 458 416
	Övriga räntekostnader	-964	-1 304
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-1 975 124</b>	<b>-1 459 720</b>

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	136 504 301	136 504 301
	Ingående anskaffningsvärde mark	13 850 000	13 850 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	263 672	263 672
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>150 617 973</b>	<b>150 617 973</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-14 559 493	-13 327 013
	Årets avskrivningar	-1 232 480	-1 232 480
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-15 791 973</b>	<b>-14 559 493</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>134 826 000</b>	<b>136 058 480</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	90 000 000	90 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 125 000	3 125 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	22 800 000	22 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	<b>115 925 000</b>	<b>115 925 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	62 868 000	62 868 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>62 868 000</b>	<b>62 868 000</b>
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	<b>500</b>	<b>500</b>
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 891 156	3 083 333
	Övriga fordringar	961	775
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>3 892 117</b>	<b>3 084 108</b>
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	4 722	5 806
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	281 804	93 891
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>286 526</b>	<b>99 697</b>

<b>Not 13</b>	<b>Övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
---------------	--	-------------------	-------------------

*Övriga kortfristiga placeringar*

Placeringar HSB	4 000 000	4 000 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	<b>4 000 000</b>	<b>4 000 000</b>

<b>Not 14</b>	<b>Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>2024-12-31</b>
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	3,67%	2026-03-25	11 850 625	141 500
Swedbank	3,55%	2027-04-23	14 150 000	0
Swedbank	3,61%	2025-12-22	14 150 000	0
Swedbank	3,58%	2028-04-25	14 110 000	0
			<b>54 260 625</b>	<b>141 500</b>

Långfristig del	39 969 125
Nästa års amortering av långfristig skuld	141 500
Lån som ska konverteras inom ett år	14 150 000
Kortfristig del	14 291 500
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	141 500
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	566 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,60%
Finns swap-avtal	Nej

<b>Not 15</b>	<b>Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>2024-12-31</b>
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	3,67%	2026-03-25	11 850 625	141 500
Swedbank	3,55%	2027-04-23	14 150 000	0
Swedbank	3,61%	2025-12-22	14 150 000	0
Swedbank	3,58%	2028-04-25	14 110 000	0
			<b>54 260 625</b>	<b>141 500</b>

Nästa års amortering av långfristig skuld	141 500
Lån som ska konverteras inom ett år	14 150 000
Kortfristig del	14 291 500

<b>Not 16</b>	<b>Övriga kortfristiga skulder</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
---------------	------------------------------------	-------------------	-------------------

*Övriga skulder*

Momsskuld	2 375	-800
Källskatt	32 667	6 456
Övriga kortfristiga skulder	25 224	14 315
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>60 266</b>	<b>19 971</b>

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	644 882	578 892
	Upplupna räntekostnader	201 713	139 879
	Övriga upplupna kostnader	296 566	337 498
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>1 143 161</b>	<b>1 056 269</b>

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Stora Arken i Haninge, org.nr. 769611-3617

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Stora Arken i Haninge för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Stora Arken i Haninge för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

## Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

## Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Sebastian Lexander  
Kungsbron Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Birgitta Paulsson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Stora Arken i Haninge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JAN ANDERSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 09:57:29



**THOMAS ÖSTERBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 07:39:03



**SIMON BERGSMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 16:53:17



**PER FLODBY**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 11:55:07



**BRITT INGRID STELLIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 22:39:41



**MONIKA GUNILLA HELLMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 10:19:17



**BIRGITTA PAULSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 19:37:08



**SEBASTIAN LEXANDER**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 21:20:00



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Stora Arken i Haninge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**BIRGITTA PAULSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 20:02:01



**SEBASTIAN LEXANDER**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 21:17:15

