



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Arenberga i Märsta

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Arenberga i Märsta med säte i MÄRSTA org.nr. 714800-0057 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 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-05-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Sigtuna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sätuna 3:186	1962-01-01	1962
Sätuna 3:187	1962-01-01	1962
Totalt 2 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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
23	förråd	139
228	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13 421
81	garageplatser	1 092
23	p-platser	288
4	lokaler (hyresrätt)	212
Totalt 359 objekt		15 152

Föreningens lägenheter fördelas på: 78 st 1 rok, 51 st 2 rok, 75 st 3 rok, 24 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Eliott Bogren	Ordförande	2020-08-21	
Bo Wiberg	Ledamot	2020-06-01	
Tom Rehnström	Ledamot	2022-06-14	
Felix Österberg	Ledamot	2021-06-20	
Felix Lundkvist	Ledamot	2023-06-05	
Eero Palenius	Suppleant	2019-05-03	
Ellen Johansson	Suppleant	2024-09-03	
Mats-Erich Schneider	Suppleant	2023-06-05	2024-09-03
Henrik Glennander	Suppleant	2023-06-05	2024-09-03
Saga Pettersson	Suppleant	2023-06-05	2024-09-03
Amreen Sachedina	Suppleant	2024-09-03	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Eliott Bogren och Felix Österberg som ledamöter samt Eero Palenius, Amreen Sachedina och Ellen Johansson som suppleanter.

Styrelsen har under året hållit elva protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Tom Rehnström, Felix Österberg och Eliott Bogren.

Revisorer har varit: Monika Damgaard med Lars Asplund som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Östen Östrand och Dag Wennander, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har höjts med 3,1 % 2024.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-11-11.

Under året 2024 har styrelsen genomfört följande investeringar/återgärder

Avslutat installation av nya fönster och balkongdörrar.
Avslutat installation av mekanisk frånluft i föreningens bostäder.
Installerat ett nytt skalskydd.
Bytt dörrar till sophus och tvättstugor.

Upphandlat nya förvaltningsavtal med HSB och Sweax.
Fortsatt på en utredning gällande IMD av varmvatten.
Uppdaterat grillplatser med plattsättning, grill och pergola.
Startat utredning om laddplatser
Genomfört stamspolning av stående och liggande stammar.

Under 2024 har styrelsen gjort följande för våra medlemmar.

Under 2024 har styrelsen låtit anordna ett antal medlemsträffar. Styrelsen fortsätter administrera en Facebook-grupp exklusiv för föreningens medlemmar i syfte för att grannar enklare ska få kontakt med varandra, samt för styrelsen att snabbt få ut information. Styrelsen har upprättat ett månadsbrev för att sammanfatta månadens viktigaste händelser. Och under hösten genomfört en stamspolning och renoverat upp grillplatser.

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

fortsätta men energibesparingsarbetet tillsammans med HSB Värmland.
Installera laddstolpar
se över lekplatser
utreda möjlighet med laddstolpar
IMD Varmvatten.
Fortsätta Utredda fastighetsnära insamling.
Utredda möjligheten till övernattningsrum i föreningen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 285 och under året har det tillkommit 20 och avgått 21 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 284.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	238	258	330	301	322
Skuldsättning, kr/kvm	3 384	3 037	1 230	1 304	1 351
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 438	3 336	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	243	186	130	152	161
Årsavgifter, kr/kvm	995	895	829	797	781
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	88	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 042	928	905	871	855
Nettoomsättning, tkr	13 973	13 537	12 616	12 170	11 938
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 414	2 479	2 949	2 484	2 628
Soliditet, %	31	30	45	43	38

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

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

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

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

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.**

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	932 980	0	0	932 980
Underhållsfond, kr	5 276 386	0	448 925	5 725 311
S:a bundet eget kapital, kr	6 209 366	0	448 925	6 658 291
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	12 767 890	2 478 915	-448 925	14 797 880
Årets resultat, kr	2 478 915	-2 478 915	1 414 189	1 414 189
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	15 246 805	0	965 264	16 212 069
S:a eget kapital, kr	21 456 171	0	1 414 189	22 870 360

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 052 000 kr samt ianspråktagande skett med 603 075 kr. Årets förändring inkluderar även 2023 års beslutade reservation och ianspråktagande av underhållsfonden.

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	14 956 154
Årets resultat, kr	1 414 189
Reservation till underhållsfond, kr	-526 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	367 726
Summa till föreningsstämman förfogande, kr	16 212 069

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	16 212 069

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	13 972 649	13 536 570
Övriga rörelseintäkter	Not 3	232 178	144 741
Summa Rörelseintäkter		14 204 826	13 681 311
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 863 526	-8 081 896
Övriga externa kostnader	Not 5	-489 721	-711 517
Personalkostnader	Not 6	-339 377	-346 207
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 207 532	-1 093 896
Övriga rörelsekostnader		-256 657	0
Summa Rörelsekostnader		-11 156 813	-10 233 516
Rörelseresultat		3 048 014	3 447 796
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	68 210	68 309
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 702 035	-1 037 190
Summa Finansiella poster		-1 633 825	-968 880
Resultat efter finansiella poster		1 414 189	2 478 915
Resultat före skatt		1 414 189	2 478 915
Årets resultat		1 414 189	2 478 915

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	65 335 966	25 863 722
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	31 681 617
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		65 335 966	57 545 339
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		65 336 466	57 545 839

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		566 947	14 458
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	5 514 802	11 532 589
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	669 394	824 763
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		6 751 143	12 371 809
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 713 418	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 713 418	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	47 819	1 689 984
<i>Summa Kassa och bank</i>		47 819	1 689 984
Summa Omsättningstillgångar		8 512 379	14 061 793
Summa Tillgångar		73 848 845	71 607 632



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	932 980	932 980
Fond för yttre underhåll	5 725 311	5 276 386
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	6 658 291	6 209 366

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	14 797 880	12 767 890
Årets resultat	1 414 189	2 478 915
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	16 212 069	15 246 805

Summa Eget kapital

22 870 360 21 456 171

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	19 200 000	38 900 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		19 200 000	38 900 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	26 935 000	5 875 000
Leverantörsskulder		1 765 739	2 220 919
Skatteskulder		37 361	28 013
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	1 323 995	1 404 621
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 716 389	1 722 909
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		31 778 485	11 251 461

Summa Skulder

50 978 485 50 151 461

Summa Eget kapital och skulder

73 848 845 71 607 632

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 048 014	3 447 796
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 207 532	1 093 896
Utrangering	256 657	0
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 464 189	1 093 896
Erhållen ränta	68 210	68 309
Erlagd ränta	-1 769 781	-900 815
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 810 632	3 709 186
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-397 211	538 980
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-465 230	-729 759
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-862 441	-190 779
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 948 191	3 518 408
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-9 254 815	-26 103 954
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-9 254 815	-26 103 954
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	1 360 000	27 920 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 360 000	27 920 000
Årets kassaflöde	-5 946 624	5 334 454
Likvida medel vid årets början	13 221 252	7 886 799
Likvida medel vid årets slut	7 274 628	13 221 252

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlånga 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	12 374 052	12 007 757
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	563 169	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	419 520	0
	Hyror lokaler	31 444	31 704
	Hyror garage och parkeringsplatser	535 600	425 520
	Hyror förbrukningsbaserad	0	550 784
	Hyror informationsöverföring	0	417 810
	Hyror övrigt	1 610	2 116
	Övriga primära intäkter	74 834	117 957
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	14 000 229	13 553 648
	Avgiftsbortfall	0	-14 900
	Hysesbortfall	-27 580	-2 178
	<i>Summa</i>	-27 580	-17 078
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	13 972 649	13 536 570

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	6 523	0
	Övriga sekundära intäkter	225 655	144 741
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	232 178	144 741

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 476 304	-1 656 122
	Snö och halk-bekämpning	-285 918	-82 776
	Reparationer	-762 483	-731 208
	Planerat underhåll	-367 726	-235 349
	Försäkringsskador	-122 752	-190 513
	EI	-911 440	-777 736
	Uppvärmning	-1 763 366	-1 428 766
	Vatten	-638 662	-537 308
	Sophämtning	-675 221	-471 233
	Fastighetsförsäkring	-295 331	-256 808
	Kabel-TV och bredband	-470 807	-445 542
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-416 520	-407 172
	Förvaltningsavtalskostnader	-605 170	-851 859
	Övriga driftkostnader	-71 826	-9 504
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-8 863 526	-8 081 896

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	-13 344	-43 876
	Administrationskostnader	-113 234	-161 327
	Extern revision	-28 000	-22 750
	Konsultkostnader	-60 015	-227 876
	Medlemsavgifter	-70 560	-67 280
	Föreningsverksamhet	-32 601	-39 380
	Övriga förvaltningskostnader	-171 968	-149 028
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-489 721	-711 517
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	0	-4 000
	Övriga arvoden	-259 497	-261 649
	Löner och övriga ersättningar	0	-1 460
	Sociala avgifter	-79 880	-79 098
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-339 377	-346 207
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	2 329	19 550
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	65 881	48 759
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	68 210	68 309
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	-1 691 739	-1 024 573
	Övriga räntekostnader	-10 296	-12 617
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 702 035	-1 037 190

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	45 848 273	45 848 273
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 250 000	1 250 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	4 110 230	4 110 230
	Årets aktiveringar	40 936 432	0
	Årets utrangeringar	-571 370	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	91 573 565	51 208 503
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-25 344 781	-24 250 885
	Årets avskrivningar	-1 207 532	-1 093 896
	Årets utrangeringar	314 714	0
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-26 237 599	-25 344 781
	<i>Utgående redovisat värde</i>	65 335 966	25 863 722
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	125 000 000	125 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 791 000	1 791 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	56 000 000	56 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 697 000	2 697 000
	<i>Summa</i>	185 488 000	185 488 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	44 935 000	44 935 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	44 935 000	44 935 000
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	31 681 617	5 577 663
	Årets investeringar	9 254 815	26 103 954
	Omklassificering till byggnad	-40 936 432	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	31 681 617
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	5 513 392	11 531 269
	Övriga fordringar	1 410	1 320
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	5 514 802	11 532 589

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	669 394	824 763
---	---------	---------

<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	669 394	824 763
---	----------------	----------------

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Resurs Bank	1 713 418	0
-------------	-----------	---

<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 713 418	0
--	------------------	----------

Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Resurs Bank	0	1 649 153
-------------	---	-----------

Swedbank	47 819	40 831
----------	--------	--------

<i>Summa Kassa och bank</i>	47 819	1 689 984
-----------------------------	---------------	------------------

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	0,64%	2025-03-25	6 000 000	0
Swedbank	3,99%	2027-09-24	4 400 000	200 000
Swedbank	4,13%	2026-02-25	15 000 000	0
Swedbank	4,43%	2025-10-24	13 500 000	0
Swedbank	2,93%	2025-05-28	7 235 000	440 000
			46 135 000	640 000

Långfristig del	19 200 000
-----------------	------------

Nästa års amortering av långfristig skuld	200 000
---	---------

Lån som ska konverteras inom ett år	26 735 000
-------------------------------------	------------

Kortfristig del	26 935 000
-----------------	------------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	640 000
---	---------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 560 000
--	-----------

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

Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,56%
------------------------------------	-------

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

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	0,64%	2025-03-25	6 000 000	0
Swedbank	3,99%	2027-09-24	4 400 000	200 000
Swedbank	4,13%	2026-02-25	15 000 000	0
Swedbank	4,43%	2025-10-24	13 500 000	0
Swedbank	2,93%	2025-05-28	7 235 000	440 000
			46 135 000	640 000

Nästa års amortering av långfristig skuld 200 000

Lån som ska konverteras inom ett år 26 735 000

Kortfristig del 26 935 000

Not 17 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31***Övriga skulder*

Depositioner	2 400	2 400
Momsskuld	6 547	5 572
Källskatt	41 984	46 305
Inre fond	1 263 056	1 345 164
Övriga kortfristiga skulder	10 008	5 180
<i>Summa Övriga skulder</i>	1 323 995	1 404 621

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	1 129 203	1 128 114
Upplupna räntekostnader	87 593	155 339
Övriga upplupna kostnader	499 593	439 456
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 716 389	1 722 909

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 Arenberga i Märsta, org.nr. 714800-0057

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Arenberga i Märsta 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. Risker 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 Arenberga i Märsta 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 prövar 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

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Monika Damgaard
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Arenberga i Märsta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ELIOTT BOGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 10:20:16



TOM REHNSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 11:47:26



BO WIBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 14:52:16



FELIX ÖSTERBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-18 kl. 07:07:07



FELIX LUNDKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 18:13:31



MONIKA DAMGAARD

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 18:30:03



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 10:31:58



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Arenberga i Märsta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MONIKA DAMGAARD

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 18:31:21



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 10:31:36



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.