



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Vilunda i Upplands Väsby

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Vilunda i Upplands Väsby med säte i UPPLANDS VÄSBY org.nr. 714800-2087 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 1955. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-08-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Upplands-Väsby kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Upplands Väsby Vilunda 6:12	1960-01-01	1960
Upplands Väsby Vilunda 25:2	1960-01-01	1960
Upplands Väsby Vilunda 26:2	1960-01-01	1960
Upplands Väsby Vilunda 26:3	1960-01-01	1960
Upplands Väsby Vilunda 26:5	1960-01-01	1960
Upplands Väsby Vilunda 26:6	1960-01-01	1960
Upplands Väsby Vilunda 26:7	1960-01-01	1960
Upplands Väsby Vilunda 26:8	1960-01-01	1960
Upplands Väsby Vilunda 27:1	1960-01-01	1960

Totalt 9 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
406	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	23 854
71	lokaler inkl förråd	1 638
111	garageplatser varav 8 mc-platser (på 2 garageplatser)	0
163	p-platser med elstolpe	0
10	p-platser	0

Totalt 761 objekt25 492

Föreningens lägenheter fördelas på: 65 st 1 rok, 174 st 2 rok, 149 st 3 rok, 17 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Tomas Hellman	Ordförande
Dan Danielsson	Ledamot
Ove Ekholm	Ledamot
Lea Markuksela	Ledamot
Nikola Zlokapa	Ledamot
Carina Eklund	Ledamot
Sabina Fornhem	Ledamot
Josephine Frans	Ledamot, HSB

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ove Ekholm, Carina Eklund och Nikola Zlokapa, ledamöter.

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Dan Danielsson, Tomas Hellman, Ove Ekholm och Carina Eklund.

Revisorer har varit: Minna Kampainen med Peter Thölix som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Andreas Roupé (ordförande) och Sigi Vandewinkel, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-07. På stämman deltog 99 röstberättigade medlemmar, varav 12 via fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Styrelsen beslutar om reservation till föreningens underhållsfond.

Genomgång av underhållsplanen görs inför budgetarbetet.

Uppsägning av avtal med Renew

Avtalet med Renew tecknades att gälla från 1 januari 2021. Avtalet tecknades på 5 år utan indexreglering med möjlighet att avsluta efter 3 år mot en ersättning på 1/5 av årskostnaden.

Avtalet rörande vinterskötsel skrevs om i slutet av 2023 och skötsel skulle endast göras på avrop från och med 1 januari 2024.

Uppsägningen av samtliga avtal skedde 4 januari 2024, dvs efter att 3 år hade gått. Ersättningen betalades inom den tid som angavs i avtalet.

Föreningens tolkning var då att inget ytterligare skulle betalas, dvs inget under uppsägningstiden på 6 månader.

Renew Service AB (Renew) har begärt att HSB Bostadsrättsförening Vilunda i Upplands Väsby (Föreningen) ska betala ett kapitalbelopp om i första hand 1 830 549 kr och i andra hand 1 662 628 kr jämte ränta samt rättegångskostnader.

Efter tingsrättsförhandlingar så gjordes en förlikning som innebar att Renew skulle få ersättning med 1 150 000 kr utöver 471 000 kr som är 1/5 av årskostnaden för uppsägning i förtid enligt avtalet. Utöver detta har föreningen haft egna juridiska kostnader på 266 079 kr samt en ersättning genom rättsskyddet från Trygg Hansa på 160 504 kr.

Hela styrelsen var eniga om att få till en förlikning utan att det skulle gå till domstol vilket hade inneburit risk för ökande kostnader för föreningen.

Ny förvaltning och entreprenörer

Vinterskötseln togs över av MJ Contractor som skött den exemplariskt.

I Juli tog HSB Stockholm över teknisk och ekonomisk förvaltning samt fastighetsskötsel.

I Juli tog Lövhagen över markskötseln.

I Juli tog AMK över trapphusstädningen.

Avgifter och Hyror

Årsavgiften för bostadsrättslägenheterna höjdes med 15% 2024

Elavgiften har under året varit oförändrad.

Hyror för garage- och parkeringsplatser justerades enligt följande:

250 kr - Parkeringsplats utan elstolpe

300 kr - Parkeringsplats med elstolpe (förbrukad el debiteras i efterhand)

450 kr - Kallgarage

500 kr - Litet varmgarage

650 kr - Stort varmgarage

Medlemsinformation

4 ggr om året ger föreningen ut föreningsbladet Vi i Vilunda med aktuell information om vad som pågår i föreningen just nu. Föreningen har också en hemsida www.brfvilunda.se. Där finns mer detaljerad information och vägledning för föreningens medlemmar.

I samband med inflyttning ger styrelsen ut en välkomstfolder med den viktigaste informationen om att bo i föreningen och vad du som nyinflyttad måste tänka på.

Medlemsaktiviteter

Gemensamma trädgårdsdagar har anordnats.

En trivselskväll där föreningens samtliga medlemmar bjöds på julfika har anordnats enligt tradition.

Under hösten har föreningslokalen öppnats upp för boende som vill träffas och undvika lite av buller från balkongrenoveringen.

Styrelsen har även under året bjudit in nyinflyttade för välkomstmöte där styrelsen berättat om föreningen och svarat på frågor.

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en upprättad underhållsplan som revideras i samband med en statusbesiktning som genomförs årligen.

Som fastighetsägare har vi ett ansvar över att vår fastighet driftas till ett så säkert och tryggt boende som möjligt - både ur ekonomiskt- och underhållsperspektiv.

Föreningen har under verksamhetsåret genomfört följande större underhåll och investeringar:

OVK

Åtgärder efter OVK-besiktning har påbörjats. Detta rör bland annat att rätt ventilationsdon finns, att friskluftsintagen i fönstren inte är igensatta samt att köksfläkar inta är anslutna direkt till frånluftsdon.

Byte av fläktar

Nya energisnåla frånluftsfläktar har installerats. Nu har samtliga låghus på Herrgårdsvägen 10-18 energisnåla frånluftsfläktar som kontinuerligt erhåller översyn.

Energioptimering av samtliga FTX aggregat har skett. FTX-systemen renar och förvärmer friskluften som via trapphuset sedan tar sig in i lägenheterna. Förvärmningen sker genom att frånluften värmer upp friskluften som fläktarna tar in.

Balkongprojekt

Föreningen har under året bytt samtliga balkonger på Herrgårdsvägen 10-18 och 34 samt påbörjar renovering av balkongerna på Herrgårdsvägen 26, 28-32. Fasategel på södra fasaderna på samtliga höghus har bytts ut helt.

Följande större åtgärder har genomförts under senare tid:

2024 Balkongbyte Herrgårdsvägen 10-18
2024 Byte av takfläkt på Herrgårdsvägen 14, 16 och 18A
2023 Ny lekplats mellan Herrgårdsvägen 28-30 och 24-26
2023 Balkongbyte Herrgårdsvägen 87-103
2023 Ombyggnad av reservutgång från skyddsrum på Herrgårdsvägen 16.
2022 Målning av trapphusen på Herrgårdsvägen 24-34
2022 Byte av garageportar till föreningens varmgarage
2022 Bytt till rörelsestyrd LED-belysning i varmgarage
2022 Installation av nya digitala lås till föreningens varmgarage
2022 Utökat till fler hyrda parkeringsplatser
2022 Installation av nya uttag för motorvärmare till parkeringsplatser utomhus
2022 Installation av uttag för laddning av elbilar till parkeringsplatser utomhus
2022 Rengöring av fasad på Herrgårdsvägen 87-103
2022 Modernisering styrning av värme Herrgårdsvägen 22
2022 Byte av takfläkt på Herrgårdsvägen 10B och 18B
2022 Renoverat trapphus på Herrgårdsvägen 18B
2022 Radonundersökning
2022 Reparation av källartrappor utomhus på Herrgårdsvägen 10, 12 och 34
2021 Installerat nya markbehållare för matavfall vid Herrgårdsvägen 10-16
2021 Ombyggnad av reservutgång från skyddsrum på Herrgårdsvägen 12.
2021 LED-belysning till trapphus/källargångar/fasader samt garageplatser
2021 Renovering av grovtvättstuga
2021 Renovering av tvättstugorna på Herrgårdsvägen 10,12 och 101
2020 Renovering av tvättstugorna på Herrgårdsvägen 24-26 samt 34
2020 Påbörjat matavfallsåtervinning i föreningen
2020 Markarbeten utanför Herrgårdsvägen 28-32
2020 OVK åtgärder
2020 Energideklaration
2019 Målning av trapphus låghusen och entre höghusen
2018 Markanläggningar Herrgårdsvägen 14-16 och 24-26
2018 Takrenovering höghusen
2018 Installation passersystem
2017 Takrenovering Herrgårdsvägen 10-18
2016 Markanläggningar Herrgårdsvägen 93-95, 12 och 18
2014 Ventilation renovering FTX
2012 Nybyggnation av bastu på herrgårdsvägen 18

2010-2012 Nya fönster
2010-2012 Nya stammar
2008 Dränering runt Herrgårdsvägen 87-89
2007 Installering av nytt låssystem till samtliga dörrar in till fastigheterna
2007 Stamrenovering 10 lgh på Herrgårdsvägen 32
2006 Byte till nytt elektroniskt låssystem
2005 Nytt sopsystem med nergrävda behållare
2004 Nytt låssystem på Herrgårdsvägen 34
2004 Ny belysning Lidmans Allé
2002 Ny fast grillplats
2002 Renovering tegelfasad södra gavlar på höghusen
2002 Färdigställt byte av kopparplåtar på höghusen
2001 Nytt soprum
2001 3 st nya kallgarage
2000 Kompletterat med motorvärmare till samtliga parkeringar
2000 Byte av värmeväxlare
2000 Internet till samtliga lägenheter
1999 Montering av ledstänger i källartrappor
1999 Montering av snörasskydd
1999 Utbyte av infartsbommar
1998 Gallergrindar till vinden på höghusen
1998 Ombyggnad av daghem till bostad
1998 Renovering av samtliga hissar
1998 Upprustning av fasad Centralvägen 17 (Nuvande Herrgårdsvägen 34)
1997 Renovering ventilationsanläggning i samtliga hus
1997 Byte av takbeläggning samtliga höghus
1996 Ommålning i samtliga hus
1995 Snörasskydd samtliga kallgarage
1995 Uppsamlingsplats för trädgårdsavfall
1995 Inkoppling av fjärrvärme
1994-1991 Uppgifter saknas
1990 Ljudisolering och renovering av lokal Herrgårdsvägen 34
1990 Åtgärder grund Herrgårdsvägen 28, 93, 95, 97, 99, 101, 103
1990 Renovering Tvätt- och smörjhall
1990 52 st nya kallgarage
1989 Renovering fasad och balkongerna på höghusen
1989 Trapphusmålning Herrgårdsvägen 24-26, 28-32
1989 Komplettering och nyplantering av buskar

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

2025 Renovering balkonger på Herrgårdsvägen 24-26, 28-32
2026 Iordningsställande ytan efter etablering i samband med balkongprojektet
2026 Brunnar, slamsugning,
2026 Laddbox till elbil Varmgarage
2026 Linjemarkering, parkeringsplatser
2026 Herrgårdsvägen 32 Mangel, byte
2026 Herrgårdsvägen 16 Mangel, byte
2026 Herrgårdsvägen 34, Tvättstuga 1
2026 Herrgårdsvägen 12, Grovtvättstuga torkrumsutrustning
2026 Herrgårdsvägen 34, Tvättstuga 2, tvättmaskin

2027 Formbar leksand, byte <5cm
2027 Fönsterbleck, 2ggr strykning. Låghus
2027 Herrgårdsvägen 16 Torkskåp
2027 Herrgårdsvägen 30 Torkskåp
2027 Herrgårdsvägen 30 Tortumlare
2027 Herrgårdsvägen 24, Tvättstuga 2 Torktumlare
2027 Herrgårdsvägen 24, Tvättstuga 1 Torktumlare
2027 Herrgårdsvägen 16 Torktumlare
2027 Målning fönster. Tvättstugor/förråd Låghusen
2028 Övernattningslägenheten, Herrgårdsvägen 18
2029 Formbar leksand, byte <5cm
2029 Byte motorvärmare i kallgarage
2029 Bostadslägenheter OVK
2029 Lokaler OVK
2029 Stampsplåning
2029 Herrgårdsvägen 34, Tvättstuga 2 torktumlare
2029 Herrgårdsvägen 32 torktumlare
2029 Herrgårdsvägen 28 torktumlare

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 36 bostadsrätter överlåts och 0 upplåts.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 496 och under året har det tillkommit 44 och avgått 41 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 499.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	166	94	228	230	248
Skuldsättning, kr/kvm	9 173	5 822	5 131	4 893	4 945
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 803	6 222	5 483	5 229	5 285
Räntekänslighet, %	9	6	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	290	265	222	225	212
Årsavgifter, kr/kvm	1 043	909	782	745	745
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	89	88	89	89
Totala intäkter, kr/kvm	1 068	956	845	802	794
Nettoomsättning, tkr	27 050	23 677	21 549	20 440	20 238
Resultat efter finansiella poster, tkr	-788	-3 660	-7	391	2 471
Soliditet, %	9	14	18	19	18

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.

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 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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningskostnader samt höga räntekostnader i samband med nyupplåning till balkongprojekt. Ingen mer nyupplåning kommer att ske i samband med balkongprojektet.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 166 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparat har styrelsen beslutat om att höja avgifterna med 3 %.

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	1 799 911	0	0	1 799 911
Uppskrivningsfond, kr	3 732 321	0	0	3 732 321
Underhållsfond, kr	9 580 680	0	638 646	10 219 326
S:a bundet eget kapital, kr	15 112 912	0	638 646	15 751 558
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	14 617 840	-3 660 038	-638 646	10 319 156
Årets resultat, kr	-3 660 038	3 660 038	-788 019	-788 019
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	10 957 802	0	-1 426 665	9 531 137
S:a eget kapital, kr	26 070 714	0	-788 019	25 282 695

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 3 208 999 kr samt ianspråktagande skett med 2 570 353 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	11 752 626
Årets resultat, kr	-788 019
Reservation till underhållsfond, kr	-2 200 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	766 530
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 531 137

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	9 531 137
------------------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	27 050 380	23 676 607
Övriga rörelseintäkter	Not 3	177 604	688 022
Summa Rörelseintäkter		27 227 984	24 364 630
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-14 182 764	-15 509 651
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 695 355	-848 221
Personalkostnader	Not 6	-658 833	-951 631
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 249 680	-4 249 681
Summa Rörelsekostnader		-21 786 632	-21 559 184
Rörelseresultat		5 441 352	2 805 446
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	647 052	301 971
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-6 876 423	-6 767 455
Summa Finansiella poster		-6 229 371	-6 465 484
Resultat efter finansiella poster		-788 019	-3 660 038
Resultat före skatt		-788 019	-3 660 038
Årets resultat		-788 019	-3 660 038

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	146 954 659	151 204 339
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	0	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	79 266 245	29 866 885
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		226 220 904	181 071 224
Summa Anläggningstillgångar		226 220 904	181 071 224

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		569 089	245 959
Aktuell skattefordran		0	278
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	4 162 052	350 043
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	805 082	535 230
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		5 536 223	1 131 510

<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	35 652 744	8 753 786
<i>Summa Kassa och bank</i>		35 652 744	8 753 786
Summa Omsättningstillgångar		41 188 967	9 885 296

Summa Tillgångar		267 409 871	190 956 520
-------------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 799 911	1 799 911
Uppskrivningsfond	3 732 321	3 732 321
Fond för yttre underhåll	10 219 326	9 580 680
Summa Bundet eget kapital	15 751 558	15 112 912

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	10 319 156	14 617 840
Årets resultat	-788 019	-3 660 038
Summa Fritt eget kapital	9 531 137	10 957 802

Summa Eget kapital	25 282 695	26 070 714
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	183 850 000	99 212 500
Summa Långfristiga skulder		183 850 000	99 212 500

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		50 000 000	49 212 500
Leverantörsskulder		3 738 902	8 202 777
Skatteskulder		16 368	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	139 739	207 931
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	4 382 166	8 050 097
Summa Kortfristiga skulder		58 277 175	65 673 305

Summa Skulder		242 127 175	164 885 805
---------------	--	-------------	-------------

Summa Eget kapital och skulder		267 409 871	190 956 520
--------------------------------	--	-------------	-------------

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31
2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 5 441 352 2 805 446

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 4 249 680 4 249 681

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 4 249 680 4 249 681

Erhållen ränta 647 052 301 971

Erlagd ränta -7 173 452 -6 767 455

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

3 164 632 589 643

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -594 421 804 523

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -7 538 669 10 313 750

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital -8 133 090 11 118 273

Kassaflöde från den löpande verksamheten -4 968 458 11 707 916

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -49 399 360 -31 317 719

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -49 399 360 -31 317 719

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Upptagna lån 87 000 000 21 000 000

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -1 575 000 -3 368 459

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten 85 425 000 17 631 541

Årets kassaflöde 31 057 183 -1 978 262

Likvida medel vid årets början 8 753 786 10 732 048

Likvida medel vid årets slut 39 810 968 8 753 786

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: 15-50 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

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.

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	23 675 463	20 557 916
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	1 209 926	1 126 570
	Hyror lokaler	636 202	615 981
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 247 980	992 627
	Hyror förbrukningsbaserad	9 683	0
	Hyror övrigt	77 403	76 709
	Övriga primära intäkter	248 528	306 804
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	27 105 185	23 676 607
	Hyresbortfall outhyrda parkerings-och garageplatser	-54 805	0
	<i>Summa</i>	-54 805	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	27 050 380	23 676 607
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättning i samband med uppsägning avtal Renew	160 504	0
	Övriga sekundära intäkter	17 100	688 022
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	177 604	688 022
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfällighetsavgift*	-943 495	-2 068 212
	Snö och halk-bekämpning	-447 455	-595 051
	Reparationer	-1 801 435	-1 063 910
	Planerat underhåll	-766 530	-1 803 823
	Försäkringsskador	-13 100	0
	EI	-2 521 367	-2 240 067
	Uppvärmning	-3 808 183	-3 417 714
	Vatten	-1 073 201	-1 085 508
	Sophämtning	-823 091	-749 944
	Fastighetsförsäkring	-361 823	-342 990
	Kabel-TV och bredband	-607 012	-595 370
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-761 288	-819 134
	Förvaltningsavtalskostnader	-253 652	-707 186
	Övriga driftkostnader	-1 131	-20 741
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-14 182 764	-15 509 651

* Minskade kostnader i samband med uppsägning avtal Renew

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	-6 923	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-49 499	-76 715
	Administrationskostnader*	-523 867	-90 644
	Extern revision	-41 750	-39 875
	Konsultkostnader	-140 684	-229 487
	Medlemsavgifter	-118 890	-116 820
	Föreningsverksamhet	-27 681	-51 410
	Övriga förvaltningskostnader*	-1 786 062	-243 269
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-2 695 355	-848 221

*Administrationskostnader år 2024 utgör 266 079 juristkostnader i samband med uppsägning avtal Renew

*Övriga förvaltningskostnader år 2024 utgör 1 621 000 kostnader i samband med uppsägning avtal Renew.

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-512 575	-744 100
	Revisionsarvode	-11 000	-11 000
	Övriga arvoden	-28 650	-33 000
	Löner och övriga ersättningar	0	-960
	Sociala avgifter	-106 608	-162 571
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-658 833	-951 631

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	624	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	646 429	301 971
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	647 052	301 971

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	-6 865 957	-6 767 125
	Övriga räntekostnader	-10 466	-330
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-6 876 423	-6 767 455

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	207 030 754	204 752 843
	Ingående anskaffningsvärde mark	814 290	814 290
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	9 178 824	7 888 695
	Årets investeringar*	0	3 568 041
	Omklassificeringar	0	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	217 023 868	217 023 869
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-65 819 529	-61 569 849
	Årets avskrivningar	-4 249 680	-4 249 681
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-70 069 209	-65 819 530
	<i>Utgående redovisat värde</i>	146 954 659	151 204 339
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	252 000 000	252 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 800 000	5 800 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	118 000 000	118 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	11 600 000	11 600 000
	<i>Summa</i>	387 400 000	387 400 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	234 583 000	151 466 000
	Varav i eget förvar	-733 000	-733 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	233 850 000	150 733 000
	*Årets investeringar 2023: Entréportar: 1 223 531, Laddstolpar: 1 054 381, Lekplats: 1 290 129.		
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	9 871	9 871
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	9 871	9 871
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 871	-9 871
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-9 871	-9 871
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	29 866 885	2 117 207
	Årets investeringar	49 399 360	30 027 590
	Omklassificering till byggnad	0	-2 277 912
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	79 266 245	29 866 885

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

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	4 158 224	0
Övriga fordringar	3 828	350 043
<i>Summa Övriga fordringar</i>	4 162 052	350 043

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	805 082	535 230
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	805 082	535 230

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

Kassa och bank

Handelsbanken	35 591 910	8 694 801
Nordea	1 097	1 088
SBAB	59 737	57 897
<i>Summa Kassa och bank</i>	35 652 744	8 753 786

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>
Nordea	4,59%	2025-06-18	50 000 000	0
Nordea	4,49%	2026-06-17	50 000 000	0
Nordea	3,56%	2027-01-20	43 000 000	0
Nordea	3,41%	2027-06-16	46 850 000	0
Nordea	2,78%	2027-10-20	44 000 000	0
			233 850 000	0

Långfristig del	183 850 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	50 000 000
Kortfristig del	50 000 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,80%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	0	9 696
	Momsskuld	27 200	0
	Inre fond	78 493	81 710
	Övriga kortfristiga skulder	34 046	116 525
	<i>Summa Övriga skulder</i>	139 739	207 931
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	2 168 115	2 281 655
	Upplupna räntekostnader	868 483	1 165 512
	Övriga upplupna kostnader	1 345 568	4 602 930
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	4 382 166	8 050 097

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.