







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Sparande 177 kr/kvm	**Investeringsbehov** 321 kr/kvm	**Skuldsättning** 6 695 kr/kvm
Räntekänslighet 7 %	**Energikostnad** 262 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts-föreningens ekonomi.
Tomträtt Nej	**Årsavgift** 1 004 kr/kvm	Läs mer om vad de olika nyckel-talen står för på: hsb.se/ bostadsrättskollen

ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Väduren i Haninge

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Sparande 177 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt > 300 Måttligt till högt 201 – 300 Lågt till måttligt 120 – 200 Mycket lågt < 120 Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Sparandet ökar, styrelsens ambition är att det långsiktigt bör överstiga 275 kr/kvm.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Investeringsbehov 321 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).	För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	

Styrelsens kommentar

Styrelsen arbetar aktivt utifrån en underhållsplan som sträcker sig 50 år fram i tiden, så att alla medlemmar betalar för sitt eget slitage oavsett när i tiden man bor i föreningen.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Skuldsättning 6 695 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg < 4 000 Normal 4 000 – 10 000 Hög 10 001 – 15 000 Mycket hög > 15 000 Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Skuldsättningen kommer att öka i samband med framförallt stambytesprojektet

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Räntekänslighet 7 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.	Låg < 5 Normal 5 – 9 Hög 9 – 15 Väldigt hög > 15 Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Styrelsen bevakar ränteläget och har föreningens lån på olika bindningstider för att sprida risken.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Energikostnad 262 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

Styrelsen arbetar aktivt med att sänka energikostnaden. Fönsterbytet samt utbyte av största värmepumpcentralen kommer på sikt minska mängden köpt energi. Mot detta står ökande fjärrvärmepriser och en osäker elmarknad.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Föreningen äger fastigheten

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Årsavgift 1 004 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Enligt verksamhetsanalysen för föreningens ekonomi 10 år fram kommer föreningen höja avgiften med 5-10% de kommande åren, för att därefter landa i en årlig höjning om ca 3%.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Väduren i Haninge med säte i Haninge org.nr. 712400-2192 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1968. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-07-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Haninge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Söderby 2:10	1971-01-01	1970
Söderby 2:3	1971-01-01	1972
Söderby 2:30	1971-01-01	1970
Söderby 2:31	1971-01-01	1970
Söderby 2:39	1971-01-01	1970
Söderby 2:40	1971-01-01	1970
Söderby 2:41	1971-01-01	1970
Söderby 2:45	1971-01-01	1971
Söderby 2:46	1971-01-01	1971
Söderby 2:47	1971-01-01	1971
Söderby 2:48	1971-01-01	1970
Söderby 2:49	1971-01-01	1970
Söderby 2:5	1971-01-01	1972
Söderby 2:56	1971-01-01	1970
Söderby 2:57	1971-01-01	1970
Söderby 2:58	1971-01-01	1970
Söderby 2:59	1971-01-01	1970
Söderby 2:6	1971-01-01	1970
Söderby 2:7	1971-01-01	1970
Söderby 2:8	1971-01-01	1972
Söderby 2:9	1971-01-01	1970

Totalt 21 objekt

Transaktion 09222115557542890202 Signerat MS, JN, RG, AJ, ATB, IK, MJ, TA, IW, EK, AD, TE, JM

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
631	garageplatser	12 950
224	lokaler (hyresrätt)	2 464
912	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	64 000
403	p-platser	0
Totalt 2 170 objekt		**79 414**

Föreningens lägenheter fördelas på: 70 st 1 rok, 355 st 2 rok, 1 st 2.5 rok, 423 st 3 rok, 63 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Haninge Söderby GA:2	G:A	0	34 / 100	Garage, Parkeringsplatser, Trädgårdsanläggningar, Lekplatser, Anordningar för mattpiskning, Hundrastgårdar, Ytterbelysning, Centralanläggning för radio och television, Larm-och manöveranläggning
Haninge Söderby S:50	Samfällighet		69	Gemensam mark
Haninge Söderby S:48	Samfällighet		38	Gemensam mark
Totalt 3 objekt				

Transaktion 09222115557542890202 Signerat MS, JN, RG, AJ, ATB, IK, MJ, TA, IW, EK, AD, TE, JM

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mary Sahlin	Ordförande	2021-02-12	
Tesfaye Alemu	Ledamot	2021-06-03	
Anneli Johansson	Ledamot	2021-02-12	
Isa Walther	Ledamot	2022-05-24	
Jonas Nyberg	Ledamot	2021-06-03	
Rita Goldmayer	Ledamot	2024-06-05	
Rita Goldmayer	Suppleant	2023-05-31	2024-06-05
Ibrahim Kan	Ledamot	2022-05-24	
Mikael Jonsson	Ledamot	2021-02-12	
Andreas Tollefors Bristam	HSB-Ledamot	2018-09-15	
Asir Dirmik	Ledamot	2022-05-24	
Laura Alboiu	Ledamot	2023-05-31	2024-04-29
Enes Kan	Ledamot	2023-05-31	
Susanne Bodin	Suppleant	2024-06-05	
Annika Häggqvist	Suppleant	2024-06-05	
Mehmet Fatih Kaya	Suppleant	2024-06-05	
Taqi Djami	Suppleant	2023-05-31	2024-04-29
Cebrail Baran	Suppleant	2023-05-31	2024-04-29

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mary Sahlin, Anneli Johansson, Jonas Nyberg, Enes Kan, Susanne Bodin, Mehmet Faith Kaya och Annika Häggqvist.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Tonja Edström vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Hans Hagenius (sammankallande), Rolf Stockhaus samt Leyla Baysal, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04. På stämman deltog 42 röstberättigade medlemmar varav 5 med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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 2024-05-06.

Årsavgifter

Under året har avgifterna höjts med 12 % från 2024-01-01. Den 1 januari 2025 höjde vi avgiften med ytterligare 8 % i enlighet med förra årets prognos. I takt med att lånen för stambytet och fönsterbytet ökar, ökar även räntekostnaderna. Prognosen framöver är en vidare höjning på 5–10 % de närmaste åren, för att sedan successivt minska till omkring 3 % årligen. Prognosen är dock mycket osäker och påverkas starkt av inflation och ränta. Det är viktigt att vi fortsätter att ha en ekonomi i balans. Avgiften ska räcka till löpande drift, räntor och amorteringar samt täcka kostnaden för framtida underhåll.
2024 har varit ett dåligt år när det gäller vattenskador. Vi har haft en vattenskada i en slits som skadade samtliga lägenheter under varandra i en port – totalt sju lägenheter. Den totala kostnaden för denna vattenskada uppgick till cirka 1 miljon kronor. Totalt uppgick kostnaderna för vattenskador till 2,3 miljoner kronor. Ett stort problem är att eftersom stammarna är så pass gamla och har sprungit läck flera gånger, ser försäkringsbolaget detta inte längre som en oförutsedd skada. Det innebär att vi måste betala hela återställningen själva. Därför är det positivt att stambytet fortskrider och successivt eliminerar dessa problem. Vid framtida skador på utbytta stammar kan vi också få ersättning.
Arbetet med att sänka energikostnaderna har fortsatt. Om vi summerar el- och värmekostnader, har dessa minskat med närmare 600 000 kronor jämfört med föregående år. Det är framför allt tariffstyrningen av värmepumparna och införandet av inomhustemperaturgivare som har bidragit till denna besparing. Även närvarostyrd trapphusbelysning har haft en positiv effekt. När vi blickar framåt mot nästa år, ser vi dock att energikostnaderna sannolikt kommer att öka. Detta beror på att vårt fördelaktiga elavtal löper ut och att Vattenfall fortsätter att höja priset på fjärrvärme kraftigt.
Den största utmaningen framöver ligger dock i de ökade räntekostnaderna i takt med att lånen ökar. Räntekänsligheten ökar, vilket gör att vi påverkas alltmer av Riksbankens styrränta. Vi strävar efter att ha ett sparande på 275–300 kr/kvm, och årsavgifterna kommer att anpassas för att ligga på denna nivå. Detta är nödvändigt för att säkerställa att vi avsätter tillräckligt med medel för framtida underhåll.

Följande större åtgärder har genomförts senste åren:

Årtal	Åtgärd
2006-2009:	Renovering och ombyggnad av parkeringsplatser
2006-2009:	Tätning av garage och renovering av samtliga garageplatser
2006-2009:	Installation och driftsättning av passersystem
2010-2011:	Nytt utrymningslarm i garge och tvättstugor som saknar utgångar
2010-2011:	Nödbelysning i garage, källargångar i höghus samt källare utan dagsljus
2010-2011:	Nya undercentraler med värmeväxlare
2010-2011:	Byte av ventilationsaggregaten i höghusen
2010-2011:	Installation av avfuktare i samtliga krypgrunder
2012-2016:	Nybyggnation av fem lägenheter
2012-2016:	Nybyggnation av klassade förrådsburar
2012-2016:	Asfaltering av en del gårdar
2012-2016:	Ombyggnad av förvaltningskontor och fritidslokal
2012-2016:	Byte av belysning på gårdar och parkeringar
2012-2016:	Provborrning av bergvärme juli 2015 och borrning av bergvärme mars 2016
2012-2016:	Färdigställande av övernattningsrum
2012-2016:	Stamspolning av avloppstammar från lägenheter
2012-2016:	Installation av värme och avfuktning i varmgaragen
2012-2016:	Tvätt av större delar av fasaderna och infärgning av husens nedre delar
2012-2016:	Byte av armatur i samtliga trapphus, källare och entréer till LED

Transaktion 09222115557542890202 Signerat MS, JN, RG, AJ, ATB, IK, MJ, TA, IW, EK, AD, TE, JM

2013-2015:	Fläkt- och takbyte låghus
2017-2019:	Underhåll av lekplatser inklusive byte av fallskydd
2017-2019:	Fortsatt färdigställande och injustering av bergvärme
2017-2019:	Renovering av samtliga hissar
2017-2019:	Ombyggnad av gårdar och förädling av mark
2017-2019:	Ventilationsunderhåll
2017-2019:	Asbestsanering
2017-2019:	Nybyggnation av sju kulvertar
2017-2019:	Ommålning av garagetak G4 och G5
2017-2019:	Stambyte Stenbockens gata 118
2020:	Spolning och filmning av föreningens avlopps- och dagvattenstammar
2020:	Fortsatt färdigställande av bergvärme
2020:	OVK låghus påbörjades under hösten men avbröts på grund av pandemin
2021:	OVK höghus och OVK låghus
2021:	Undercentraler färdigställda
2021:	Fortsatt spolning och filmning av föreningens avlopps- och dagvattenstammar
2021:	Ventilbyte i lägenheterna sker vid behov
2021:	Byte av bokningstavlor i tvättstugor
2021:	Färdigställande av bergvärme
2022:	Färdigställande av OVK höghus och OVK låghus
2022:	Renovering av garage G3
2023:	Ny sophantering. Byte från sopsug till moloker.
2023:	Byte av tvättmaskiner i tvättstugor.
2023:	Ombyggnation samt uppkoppling av fläktar låghus för att reducera lukt från matos.
2023:	Nytt överordnat styrsystem för värmepumpar/fjärrvärme
2023:	Installation av temperaturgivare i alla lägenheter som kopplas till styrsystemet.
2023:	Byte av IMD elmätare
2024:	Tvätt av gavlar och norrfasader.
2024:	Komplettering och reparation av skyddsrum.
2024	Ny lekplats Vädurens gata 219.
2024	Bytt merparten av avluftarna i värmesystemet.
2024	Bytt utomhustrapp Fiskarnas gata

Under 2024 har vi låtit drönare tvätta samtliga gavlar och norrfasader. Detta gjordes främst i funktionellt syfte, eftersom påväxt av alger och mossa binder vatten, vilket kan få våra fasader att spricka när vattnet fryser till is.
Efter att det blev oroligare i omvärlden 2022 tog styrelsen beslutet att göra en ordentlig genomgång av våra skyddsrum. Skyddsrumsspecialisten, Presto samt BLP har sett till att vi klarar en inspektion av MSB. Omfattande renoveringar har genomförts för att nå upp till dagens krav. Viktigast av allt är att de nu är funktionsdugliga och går att använda om det värsta händer. Det är viktigt att påpeka att skyddsrummen inte bara är till för oss boende, utan för vem som helst i händelse av krig.
Den första lekplatsen är klar och finns på Vädurens gata 219. Styrelsen siktar på att totalrenovera en lekplats per år de närmaste åren.

Transaktion 09222115557542890202 Signerat MS, JN, RG, AJ, ATB, IK, MJ, TA, IW, EK, AD, TE, JM

Vi har under året bytt ut merparten av avluftarna för värmesystemet för att minska risken för vattenskador. Flera avluftare var helt sönderärgade och kunde ha börjat läcka när som helst. De återstående avluftarna byts i samband med stambytet.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Åtgärd
2023-2027:	Fönsterbyte
2024-2030	Utbyte av lekplatser
2024-2031:	Stambyte
2025:	Byte av torktumlare och torkskåp i tvättstuga.
2025:	Förstudie Portar
2025:	Utbyte av värmepumpar VPC2
2026-2028:	Renovering av garage G4 och G5
2026-2029:	Takbyte samt fläktbyte höghus

Fönsterbytet som påbörjades 2023 fortsätter. Vi passar även på att tilläggsisolera ytterväggen mot balkongen och installera eluttag.
Torktumlare och torkskåp kommer att bytas under året till värmepumpsmodeller, vilka är avsevärt mer energisnåla än de gamla.
Stambytet påbörjades i februari 2024 och beräknas pågå till och med 2031, förutsatt att allt löper på enligt plan. I samband med detta renoveras alla badrum i föreningen. Målet är att kostnaderna för vattenskador ska minska kraftigt.
Garagerenoveringarna har styrelsen valt att skjuta upp. I samband med räntehöjningarna har investeringsutrymmet minskat. Då garagen inte är i akut behov av renovering väljer vi att prioritera mer brådskande åtgärder, framför allt stambytet. Detsamma gäller takbytet på höghusen och ventilationsaggregaten, som också skjuts upp något år.
Lekplatserna börjar bli till åren, och planen är att successivt byta ut dessa. Det är ännu inte beslutat vilken lekplats som står näst på tur.
Efter flera kompressorhaverier och höga reparationskostnader har styrelsen beslutat att byta ut värmepumparna i en av våra fyra värmepumpscentraler. Värmepumparna, som installerades 2016, har inte levererat enligt förväntan, dels på grund av undermålig installation, dels på grund av en olämplig modell. Eftersom företaget som stod för entreprenaden gick i konkurs under pågående installation finns det inga möjligheter att nyttja garantier. Styrelsen har valt att låta HSB utreda och upphandla utbytet av värmepumparna. Totalt handlar det om en installerad effekt på cirka 660 kW.
Enligt beslut från stämman har styrelsen beställt en förstudie av HSB för utbyte av portar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 56 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 1158 och under året har det tillkommit 63 och avgått 53 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 1168.

Transaktion 09222115557542890202 Signerat MS, JN, RG, AJ, ATB, IK, MJ, TA, IW, EK, AD, TE, JM

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	177	148	210	253	207
Skuldsättning, kr/kvm	6 695	5 543	4 561	4 343	4 277
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 847	5 763	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	7	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	262	256	230	223	198
Årsavgifter, kr/kvm	1 004	902	806	790	759
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	88	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 069	981	864	862	838
Nettoomsättning, tkr	69 527	62 468	55 980	55 837	53 624
Resultat efter finansiella poster, tkr	-4 765	-12 514	-2 450	-2 151	2 589
Soliditet, %	16	19	25	27	27

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på planerat underhåll av engångskaraktär, ökade räntekostnader på föreningens lån samt kostnader för avskrivningar som ej är likviditetspåverkande.

Föreningen har ett pågående stambytesprojekt, vilket till stor del finansieras av upplånade medel, och årsavgifterna framöver anpassas till den högre belåningen.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften per 2025 med 8%.

Transaktion 09222115557542890202 Signerat MS, JN, RG, AJ, ATB, IK, MJ, TA, IW, EK, AD, TE, JM

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	4 804 881	0	0	4 804 881
Upplåtelseavgifter, kr	14 236 519	0	0	14 236 519
Uppskrivningsfond, kr	92 006 000	0	0	92 006 000
Underhållsfond, kr	11 452 521	0	-784 150	10 668 371
S:a bundet eget kapital, kr	**122 499 921**	**0**	**-784 150**	**121 715 771**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-15 196 894	-12 514 175	784 150	-26 926 919
Årets resultat, kr	-12 514 175	12 514 175	-4 764 583	-4 764 583
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-27 711 069**	**0**	**-3 980 433**	**-31 691 502**
S:a eget kapital, kr	**94 788 852**	**0**	**-4 764 583**	**90 024 269**

Avsättning till yttre fond 2023: 6 880 000 kr, lanspråktagande 2023: 8 751 624 kr
Avsättning till yttre fond 2024: 6 913 000 kr, lanspråktagande 2024: 5 825 526 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	-25 839 445
Årets resultat, kr	-4 764 583
Reservation till underhållsfond, kr	-6 913 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	5 825 526
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-31 691 502**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**-31 691 502**

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

Transaktion 09222115557542890202 Signerat MS, JN, RG, AJ, ATB, IK, MJ, TA, IW, EK, AD, TE, JM

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	69 526 701	62 467 642
Övriga rörelseintäkter	Not 3	463 911	2 788 607
Summa Rörelseintäkter		**69 990 612**	**65 256 249**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-48 008 079	-48 105 063
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 203 958	-2 849 110
Personalkostnader	Not 6	-1 008 296	-1 002 710
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-10 525 643	-11 781 504
Övriga rörelsekostnader		0	-4 474 396
Summa Rörelsekostnader		**-61 745 976**	**-68 212 784**
Rörelseresultat		**8 244 636**	**-2 956 535**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	677 065	564 511
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-13 686 284	-10 122 152
Summa Finansiella poster		**-13 009 219**	**-9 557 641**
Resultat efter finansiella poster		**-4 764 583**	**-12 514 175**
Resultat före skatt		**-4 764 583**	**-12 514 175**
Årets resultat		**-4 764 583**	**-12 514 175**

Transaktion 09222115557542890202 Signerat MS, JN, RG, AJ, ATB, IK, MJ, TA, IW, EK, AD, TE, JM

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	403 773 948	408 675 612
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	0	19 687
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	120 991 105	34 993 630
Summa Materiella anläggningstillgångar		**524 765 053**	**443 688 929**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	4 000	4 000
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**4 000**	**4 000**
Summa Anläggningstillgångar		**524 769 053**	**443 692 929**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		394 926	304 141
Aktuell skattefordran	Not 13	18 032	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	22 893 743	16 549 462
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	2 651 925	2 208 886
Summa Kortfristiga fordringar		**25 958 626**	**19 062 490**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	0	20 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		**0**	**20 000 000**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	810 116	802 919
Summa Kassa och bank		**810 116**	**802 919**
Summa Omsättningstillgångar		**26 768 742**	**39 865 409**
Summa Tillgångar		**551 537 795**	**483 558 337**

Transaktion 09222115557542890202 Signerat MS, JN, RG, AJ, ATB, IK, MJ, TA, IW, EK, AD, TE, JM

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 041 400	19 041 400
Uppskrivningsfond		92 006 000	92 006 000
Fond för yttre underhåll		10 668 371	11 452 521
Summa Bundet eget kapital		**121 715 771**	**122 499 921**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-26 926 919	-15 196 894
Årets resultat		-4 764 583	-12 514 175
Summa Ansamlad förlust		**-31 691 502**	**-27 711 069**
Summa Eget kapital		**90 024 269**	**94 788 852**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	308 550 064	199 827 748
Summa Långfristiga skulder		**308 550 064**	**199 827 748**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19	129 639 000	169 000 316
Leverantörsskulder		12 006 751	9 445 987
Skatteskulder	Not 20	143 154	105 762
Övriga kortfristiga skulder	Not 21	710 791	669 212
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	10 463 765	9 720 461
Summa Kortfristiga skulder		**152 963 462**	**188 941 737**
Summa Skulder		**461 513 526**	**388 769 485**
Summa Eget kapital och skulder		**551 537 795**	**483 558 337**

Transaktion 09222115557542890202 Signerat MS, JN, RG, AJ, ATB, IK, MJ, TA, IW, EK, AD, TE, JM

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	8 244 636	-2 956 535
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	10 525 643	11 781 504
Utrangering Garage G3	0	4 474 396
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**10 525 643**	**16 255 900**
Erhållen ränta	977 065	264 511
Erlagd ränta	-12 796 654	-9 687 895
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**6 950 690**	**3 875 982**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	476 268	-1 090 586
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	2 493 411	65 051
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**2 969 678**	**-1 025 535**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**9 920 368**	**2 850 447**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-91 601 768	-45 870 080
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-91 601 768**	**-45 870 080**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	75 000 000	71 000 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-5 639 000	-5 639 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**69 361 000**	**65 361 000**
Årets kassaflöde	**-12 320 399**	**22 341 367**
Likvida medel vid årets början	**35 963 373**	**13 622 007**
Likvida medel vid årets slut	**23 642 974**	**35 963 373**

Transaktion 09222115557542890202 Signerat MS, JN, RG, AJ, ATB, IK, MJ, TA, IW, EK, AD, TE, JM

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 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	30 883 782 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.

Transaktion 09222115557542890202 Signerat MS, JN, RG, AJ, ATB, IK, MJ, TA, IW, EK, AD, TE, JM

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	61 191 653	54 656 952
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	2 633 474	2 626 258
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	427 917	432 278
	Årsavgifter övrigt	0	0
	Hyror lokaler	455 375	552 002
	Hyror garage och parkeringsplatser	4 499 295	4 460 361
	Hyror övrigt	544 519	489 640
	Övriga primära intäkter	294 161	253 939
	Summa Bruttoomsättning	**70 046 394**	**63 471 430**
	Hyresbortfall	-519 693	-1 003 788
	Summa	**-519 693**	**-1 003 788**
	Summa Nettoomsättning	**69 526 701**	**62 467 642**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	377 777	81 518
	Övriga sekundära intäkter	86 134	2 707 089
	Summa Övriga rörelseintäkter	**463 911**	**2 788 607**

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-5 018 773	-4 253 636
	Snö och halk-bekämpning	-1 221 747	-2 008 404
	Reparationer	-5 070 586	-5 544 884
	Planerat underhåll	-5 826 526	-8 751 624
	Försäkringsskador	-2 919 315	-1 978 373
	El	-6 122 134	-5 879 049
	Uppvärmning	-5 377 100	-6 228 496
	Vatten	-5 643 917	-4 943 083
	Sophämtning	-1 763 982	-1 480 985
	Fastighetsförsäkring	-741 102	-696 481
	Kabel-TV och bredband	-738 869	-732 059
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-1 856 560	-1 819 168
	Förvaltningsavtalskostnader	-5 492 529	-3 550 145
	Övriga driftkostnader	-214 941	-238 676
	Summa Driftskostnader	**-48 008 079**	**-48 105 063**

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-533 576	-749 685
	Administrationskostnader	-753 096	-423 593
	Extern revision	-54 478	-144 875
	Konsultkostnader	-35 318	-16 964
	Medlemsavgifter	-339 385	-229 050
	Föreningsverksamhet	-221 733	-206 875
	Övriga förvaltningskostnader	-266 373	-1 078 069
	Summa Övriga externa kostnader	**-2 203 958**	**-2 849 110**

Transaktion 09222115557542890202 Signerat MS, JN, RG, AJ, ATB, IK, MJ, TA, IW, EK, AD, TE, JM

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Personalkostnader		
	Revisionsarvode	-15 000	0
	Styrelsearvode	-719 650	-735 300
	Löner och övriga ersättningar	-45 750	-48 000
	Sociala avgifter	-210 271	-209 504
	Övriga personalkostnader	-17 625	-9 906
	Summa Personalkostnader	**-1 008 296**	**-1 002 710**

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	617 391	111 790
	Ränteintäkter HSB bunden placering	6 667	427 778
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	53 007	24 943
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**677 065**	**564 511**

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-13 681 630	-9 875 170
	Övriga räntekostnader	-4 654	-246 982
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-13 686 284**	**-10 122 152**

Transaktion 09222115557542890202 Signerat MS, JN, RG, AJ, ATB, IK, MJ, TA, IW, EK, AD, TE, JM

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	440 776 684	408 667 630
	Ingående anskaffningsvärde mark	99 677 000	99 677 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	30 025 482	24 417 908
	Årets investeringar	5 604 293	44 364 442
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-6 647 814
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**576 083 459**	**570 479 166**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-161 803 554	-152 215 154
	Årets avskrivningar	-10 505 957	-11 761 818
	Omklassificeringar	0	2 173 418
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-172 309 511**	**-161 803 554**
	Utgående redovisat värde	**403 773 948**	**408 675 612**

Taxeringsvärde	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	639 000 000	639 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	22 400 000	22 400 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	256 000 000	256 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	14 600 000	14 600 000
Summa	**932 000 000**	**932 000 000**

Ställda säkerheter	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Fastighetsinteckning	443 000 000	375 000 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**443 000 000**	**375 000 000**

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	1 838 835	1 838 835
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**1 838 835**	**1 838 835**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-1 819 148	-1 799 462
	Årets avskrivningar	-19 686	-19 686
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-1 838 835**	**-1 819 148**
	Utgående redovisat värde	**0**	**19 687**

Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	34 993 630	33 487 991
	Årets investeringar	91 601 768	45 870 080
	Omklassificering till byggnad	-5 604 293	-44 364 441
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**120 991 105**	**34 993 630**

Transaktion 09222115557542890202 Signerat MS, JN, RG, AJ, ATB, IK, MJ, TA, IW, EK, AD, TE, JM

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	4 000	4 000
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**4 000**	**4 000**

Not 13	Aktuell skattefordran	2024-12-31	2023-12-31
	Aktuell skattefordran		
	Momsfordran	18 032	0
	Summa Aktuell skattefordran	**18 032**	**0**

Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	22 832 858	15 160 454
	Övriga fordringar	60 885	1 389 008
	Summa Övriga fordringar	**22 893 743**	**16 549 462**

Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	0	300 000
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 651 925	1 908 886
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**2 651 925**	**2 208 886**

Not 16	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Placeringar HSB	0	20 000 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**0**	**20 000 000**

Not 17	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	Kassa och bank		
	Nordea	810 116	802 919
	Summa Kassa och bank	**810 116**	**802 919**

Transaktion 09222115557542890202 Signerat MS, JN, RG, AJ, ATB, IK, MJ, TA, IW, EK, AD, TE, JM

Not 18 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Nordea	1,01%	2025-12-17	28 000 000	0
Nordea	3,52%	2026-05-20	69 097 604	0
Nordea	4,16%	2026-04-21	23 536 000	5 639 000
Nordea	3,99%	2026-04-21	76 808 144	0
Nordea	4,0%	2027-02-17	35 000 000	0
Nordea	3,59%	2025-06-27	96 000 000	0
Nordea	2,82%	2028-11-15	109 747 316	0
			438 189 064	**5 639 000**

Långfristig del	308 550 064
Nästa års amortering av långfristig skuld	5 639 000
Lån som ska konverteras inom ett år	124 000 000
Kortfristig del	129 639 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	5 639 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	22 556 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,35%
Finns swap-avtal	Nej

Not 19 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Nordea	1,01%	2025-12-17	28 000 000	0
Nordea	3,52%	2026-05-20	69 097 604	0
Nordea	4,16%	2026-04-21	23 536 000	5 639 000
Nordea	3,99%	2026-04-21	76 808 144	0
Nordea	4,0%	2027-02-17	35 000 000	0
Nordea	3,59%	2025-06-27	96 000 000	0
Nordea	2,82%	2028-11-15	109 747 316	0
			438 189 064	**5 639 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld	5 639 000
Lån som ska konverteras inom ett år	124 000 000
Kortfristig del	129 639 000

Not 20 Skatteskulder

	2024-12-31	**2023-12-31**
Skatteskulder		
Skatteskulder	143 154	105 762
Summa Skatteskulder	**143 154**	**105 762**

Not 21	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Övriga skulder		
	Depositioner	142 289	142 289
	Inre fond	427 567	439 339
	Övriga kortfristiga skulder	140 935	87 584
	Summa Övriga skulder	**710 791**	**669 212**

Not 22	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	5 697 189	5 494 724
	Upplupna räntekostnader	1 975 402	1 085 772
	Övriga upplupna kostnader	2 791 175	3 139 965
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**10 463 765**	**9 720 461**

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.

Transaktion 09222115557542890202 Signerat MS, JN, RG, AJ, ATB, IK, MJ, TA, IW, EK, AD, TE, JM

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsföreningen Väduren i Haninge, org.nr. 712400-2192

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Väduren 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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. 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 Brf Väduren 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 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 Mattsson
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tonja Edström
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

MARY SAHLIN
Ordförande
E-signerade med BankID: 2025-03-30 kl. 23:07:30

JONAS NYBERG
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-03-30 kl. 08:55:43

RITA GOLDMAYER
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 20:07:57

ANNELI JOHANSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 15:25:19

ANDREAS TOLLEFORS BRISTAM
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 23:22:39

IBRAHIM KAN
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-03-30 kl. 10:42:50

MIKAEL JONSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-03-29 kl. 11:04:26

TESFAYE ALEMU
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 17:18:48

ISA WALTHER
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-03-30 kl. 19:35:20

ENES KAN
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-03-30 kl. 09:21:12

ASIR DIRMIK
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-03-30 kl. 10:43:43

TONJA EDSTRÖM
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 06:55:32

JOAKIM MATTSSON
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 08:29:43

REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

TONJA EDSTRÖM
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 06:57:21

JOAKIM MATTSSON
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 08:29:02

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.