



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Emaljeraren i Kallhäll

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Emaljeraren i Kallhäll med säte i Järfälla org.nr. 713200-0188 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 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kallhäll 7:11	1962-06-25	1964
Kallhäll 7:6	1962-06-25	1964
Kallhäll 7:7	1962-06-25	1900 och 1964

Totalt 3 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
237	p-platser	0
13	lokaler (hyresrätt)	677
103	förråd	166
276	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	19 112
Totalt 629 objekt		19 955

Föreningens lägenheter fördelas på: 92 st 1 rok, 92 st 3 rok, 92 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Järfälla Kallhäll GA:2	G:A	716418-4462	35,4313%	Sopsugsterminal med till denna anslutna soptransportrör och andra ledningar tillhörande sopsugsystemet

Totalt 1 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll
Markus Ejderos	Ordförande
Kristian Roll	Ledamot
Rasmus Wenngren	Ledamot
Nathalie Oscarsson	Ledamot
Eva Ingstrand	Ledamot
Karin Flemström	Ledamot
Alexander Valck	Ledamot
Kari Ahokas	Ledamot
Per Arne Allensten	Suppleant
Erik Dilexit	Suppleant
Carina Israelsson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Rasmus Wenngren, Karin Flemström, Nathalie Oscarsson, Alexander Valck, Per Arne Allensten samt Carina Israelsson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kristian Roll, Markus Ejderos, Rasmus Wenngren och Karin Flemström.

Revisorer har varit: Alexandra Friberg med Sven Arne Andersson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Britt-Marie Forsman (sammankallande), Katty Pourrahmaty samt Nina Björkqvist, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29. På stämman deltog 46 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-04-24.

Följande åtgärder har utförts de senaste åren:

Årtal	Åtgärd
2011	En omfattande renovering av fasad, fönster och balkonger stod klar
2014	Nytt ventilationssystem
2017	Stambytet, som påbörjades i februari 2016, har avslutats.
2017	Relining av rör i bottenplattan
2019	Hissbyte, som påbörjade september 2018, har avslutats
2022	Översyn av samtliga skyddsrum
2023	Ny klätterställning till lekplats istället för tåget som utgjorde en säkerhetsrisk
2023	Nya gungleksaker till lekplatsen istället för de befintliga som var slitna
2023	Nya säkerhetsdörrar till cykel/barnvagnsförråd och sopsugsrum
2023	Nytt lås/nyckelsystem för alla gemensamma dörrar i fastigheten
2024	Installation av laddstolpar

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

Årtal	Åtgärd
2025	Stamspolning
2025	Lackning av entréportar
2026	Parkbelysning byte
2027	Se över undertak plåt
2028	Byte belysning P-Platser
2029	Ev Fasadmålning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 31 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 349 och under året har det tillkommit 31 och avgått 31 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 349.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	232	261	282	360	330
Skuldsättning, kr/kvm	4 900	5 033	5 121	5 276	5 991
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 073	5 211	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	7	7	7	8
Energikostnad, kr/kvm	166	135	149	139	109
Årsavgifter, kr/kvm	785	785	785	785	785
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	91	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	819	830	805	812	806
Nettoomsättning, tkr	16 200	16 126	16 065	16 114	15 988
Resultat efter finansiella poster, tkr	354	281	1 829	3 311	1 885
Soliditet, %	29	29	28	27	23

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	2 190 970	0	0	2 190 970
Underhållsfond, kr	11 085 642	0	981 435	12 067 077
S:a bundet eget kapital, kr	13 276 612	0	981 435	14 258 047
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	27 863 666	281 206	-981 435	27 163 437
Årets resultat, kr	281 206	-281 206	353 633	353 633
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	28 144 872	0	-627 802	27 517 070
S:a eget kapital, kr	41 421 484	0	353 633	41 775 117

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 504 000 kr samt ianspråktagande skett med 720 685 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	27 946 752
Årets resultat, kr	353 633
Reservation till underhållsfond, kr	-1 504 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	720 685
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	27 517 070

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	27 517 070
------------------------------------	-------------------

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	16 200 079	16 125 943
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	289 682
Summa Rörelseintäkter		16 200 079	16 415 625
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-9 849 879	-10 174 622
Övriga externa kostnader	Not 5	-292 395	-304 778
Personalkostnader	Not 6	-312 241	-301 425
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 516 451	-3 516 451
Summa Rörelsekostnader		-13 970 965	-14 297 275
Rörelseresultat		2 229 114	2 118 350
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	243 920	25 636
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 119 402	-1 862 780
Summa Finansiella poster		-1 875 482	-1 837 144
Resultat efter finansiella poster		353 633	281 206
Resultat före skatt		353 633	281 206
Årets resultat		353 633	281 206

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	130 846 022	134 362 473
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		130 846 022	134 362 473
Summa Anläggningstillgångar		130 846 022	134 362 473

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 611	3 330
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	3 965 330	8 876 953
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	895 089	343 865
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		4 867 030	9 224 148
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		5 000 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		5 000 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	992 666	927 345
<i>Summa Kassa och bank</i>		992 666	927 345
Summa Omsättningstillgångar		10 859 696	10 151 492
Summa Tillgångar		141 705 718	144 513 965

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	2 190 970	2 190 970
Fond för yttre underhåll	12 067 077	11 085 642
Summa Bundet eget kapital	14 258 047	13 276 612
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	27 163 437	27 863 666
Årets resultat	353 633	281 206
Summa Fritt eget kapital	27 517 069	28 144 872
Summa Eget kapital	41 775 116	41 421 484

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	42 315 00058 733 080
Summa Långfristiga skulder		42 315 00058 733 080
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		54 637 42640 859 346
Leverantörsskulder		557 298775 384
Skatteskulder		15 1013 785
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	390 230397 417
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	2 015 5472 323 469
Summa Kortfristiga skulder		57 615 60244 359 401
Summa Skulder		99 930 602103 092 481
Summa Eget kapital och skulder		141 705 718144 513 965



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 229 114	2 118 350
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 516 451	3 516 451
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	3 516 451	3 516 451
Erhållen ränta	30 239	25 636
Erlagd ränta	-2 132 120	-1 794 531
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 643 684	3 865 906
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-341 861	297 449
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-509 161	526 631
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-851 022	824 081
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 792 662	4 689 987
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 640 000	-2 605 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 640 000	-2 605 000
Årets kassaflöde	152 662	2 084 987
Likvida medel vid årets början	9 786 338	7 701 351
Likvida medel vid årets slut	9 939 000	9 786 338

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

15-120 år.

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.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella

exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmetertotalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

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

Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl. BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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

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

Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl. BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

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

Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl. BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att bredband/kabel-tv och individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl. BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	14 997 948	14 997 948
	Hyror lokaler	518 764	521 678
	Hyror garage och parkeringsplatser	483 976	483 772
	Hyror förbrukningsbaserad	17 799	6 075
	Hyror övrigt	70 818	70 700
	Övriga primära intäkter	186 708	124 322
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	16 276 013	16 204 495
	Avgiftsbortfall	0	-19 536
	Hysesbortfall	-75 934	-59 016
	<i>Summa</i>	-75 934	-78 552
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	16 200 079	16 125 943
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	289 682
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	289 682

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 611 393	-1 756 417
	Snö och halk-bekämpning	-389 176	-438 865
	Reparationer	-771 417	-799 149
	Planerat underhåll	-720 685	-1 325 880
	Försäkringsskador	-32 594	-5 781
	EI	-849 334	-1 219 605
	Uppvärmning	-1 748 623	-1 236 727
	Vatten	-696 146	-577 948
	Sophämtning	-1 141 853	-1 129 573
	Fastighetsförsäkring	-318 866	-302 243
	Kabel-TV och bredband	-112 272	-111 686
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-486 000	-474 684
	Förvaltningsavtalskostnader	-789 734	-762 026
	Övriga driftkostnader	-181 786	-34 039
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-9 849 879	-10 174 622
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	-4 060	-250
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-27 828	-20 417
	Administrationskostnader	-75 300	-40 473
	Extern revision	-28 125	-34 750
	Medlemsavgifter	-83 520	-79 760
	Föreningsverksamhet	-21 815	-17 695
	Övriga förvaltningskostnader	-51 748	-111 432
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-292 395	-304 778
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-10 000	-10 000
	Övriga arvoden	-231 302	-223 798
	Sociala avgifter	-70 939	-67 627
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-312 241	-301 425

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 598	3 771
	Ränteintäkter placeringar	213 681	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	28 641	21 864
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	243 920	25 636
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	-2 118 710	-1 861 952
	Övriga räntekostnader	-692	-828
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 119 402	-1 862 780
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	182 330 506	182 330 506
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 507 636	1 507 636
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 598 478	1 598 478
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	185 436 620	185 436 620
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-51 074 147	-47 557 696
	Årets avskrivningar	-3 516 451	-3 516 451
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-54 590 598	-51 074 147
	<i>Utgående redovisat värde</i>	130 846 022	134 362 473
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	215 000 000	215 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 560 000	2 560 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	95 000 000	95 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 052 000	1 052 000
	<i>Summa</i>	313 612 000	313 612 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	126 016 000	126 016 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	126 016 000	126 016 000

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	182 835	182 835
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	182 835	182 835
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-182 835	-182 835
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-182 835	-182 835
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 946 334	8 858 994
	Övriga fordringar	18 996	17 959
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 965 330	8 876 953
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	213 681	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	681 408	343 865
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	895 089	343 865
Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Swedbank	992 666	927 345
	<i>Summa Kassa och bank</i>	992 666	927 345

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,11%	2027-03-01	13 755 000	140 000
Stadshypotek AB	2,26%	2025-04-30	23 457 804	0
Stadshypotek AB	2,26%	2025-04-30	21 520 276	0
Stadshypotek AB	2,64%	2026-12-30	29 200 000	500 000
Nordea	3,03%	2025-09-02	9 019 346	0
			96 952 426	640 000
Långfristig del			42 315 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			640 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			53 997 426	
Kortfristig del			54 637 426	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			640 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			2 560 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,71%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	39 000	39 000
Momsskuld	25 374	19 692
Inre fond	301 946	320 820
Övriga kortfristiga skulder	23 910	17 905
<i>Summa Övriga skulder</i>	390 230	397 417

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 344 370	1 414 013
Upplupna räntekostnader	239 325	252 043
Övriga upplupna kostnader	431 852	657 413
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 015 547	2 323 469

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Emaljeraren i Kallhäll, org.nr. 713200-0188

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Emaljeraren i Kallhäll för räkenskapsåret 2024. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Emaljeraren i Kallhäll 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 provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Alexandra Friberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

MARKUS EJDEROS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 21:38:36



ALEXANDER VALCK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 20:37:22



KARI AHOKAS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 18:52:35



RASMUS WENNGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 15:47:50



EVA INGSTRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 16:10:25



KRISTIAN ROLL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 06:38:07



NATHALIE OSCARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 19:05:11



KARIN FLEMSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 06:53:49



ALEXANDRA FRIBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-03 kl. 10:08:59



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 09:14:25



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ALEXANDRA FRIBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-03 kl. 09:31:16



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 09:14:11



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.