



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Liseberg i Stockholm

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Liseberg i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702001-3095 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 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2016-03-01.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Julgröten 2	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	20 år	2038-04-01	1957 och 1958

Totalt 1
objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m²
2	lokaler (hyresrätt)	62
69	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 548
49	p-platser	0
18	garageplatser	0
Totalt 138 objekt		5 610

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 2 rok, 1 st 2.5 rok, 43 st 3 rok, 15 st 4 rok, 3 st 6 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Dag Magnusson	Ordförande	2023-08-21	
Eva-Lotte Sandin	Ledamot	2022-06-01	2024-04-29
Ann-Catrin Krona	Ledamot	2023-08-21	
David Bernier	Ledamot	2016-04-21	
Riccardo Ribola	Ledamot	2024-04-29	
Riccardo Ribola	Suppleant	2023-08-23	2024-04-29
Nathalie Hager	Ledamot	2023-08-21	
Bianca Sand	Ledamot	2022-06-01	
Anna Everitt	Suppleant	2023-08-21	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ann-Catrin Krona, Dag Magnusson, Nathalie Hager och Anna Everitt.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Dag Magnusson, Ann-Catrin Krona, Riccardo Ribola och Nathalie Hager.

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

Valberedning har varit: Simon Rosenqvist, Tomas Nilsson och Juan Veliz, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-23. På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar, varav en fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Styrelsen bedömer underhållsplanen som aktuell.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-06-10.

Årsavgiften har från och med januari 2024 höjts med 5%, från januari 2025 höjs årsavgiften med 4%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov och som sträcker sig över 50 år.

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 2024-06-10.

Föreningen har fattat ett första beslut om att ändra stadgarna.

Under året har tre städdagar genomförts varav 2 på våren och 1 på hösten.
8 st informationsblad har delats ut till våra medlemmar,

Våra samarbetspartner

Ekonomisk förvaltning HSB

Fastighetsförvaltning HSB

Fastighetsskötsel HSB

Fastighetsdrift undercentral HSB Drift och energi

Städ entremattor HSB Städ

TV Bredband Telia

Tvättsga Electrolux Professional

EL Ellevio

Fjärrvärme Stockholm Exergi

Snöröjning HSB

Markskötsel i egen regi

1. Genomfört underhåll under verksamhetsåret

Under 2024 gjordes följande:

Årlig besiktning av lekplatsen genomförd

Uppfräschning av lekplatsen (ny sand, ny förvaringslåda)

Uppfräschning av fritidslokalen

Årlig brandskyddbesiktning

Slamsugning

Stamspolning

OVK påbörjad

Trädgårdsskötsel i egen regi

Rum för trädgårdsredskap och hobbyverksamhet upprättat i det tidigare soprummet som fräschats i detta syfte

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

Inom närmaste 5 åren ingår i underhållsplanen att byta takpannor på större delen av fastigheten samt byte av radioatorventiler.

Planering och genomförande av installation av laddstolpar för el-bilar.

Planering och genomförande av hantering av avfall i enlighet med avfallsagstiftningen.

OVK ska vara slutförd innan feb 2025.

Planering och genomförande av uppgradering av tvättstugorna.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 93 och under året har det tillkommit 11 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 93.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	254	206	127	180	340
Skuldsättning, kr/kvm	2 665	2 759	2 851	2 929	3 022
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 695	2 789	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	248	238	246	183	113
Årsavgifter, kr/kvm	965	880	800	800	800
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	83	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 051	1 050	860	847	843
Nettoomsättning, tkr	5 805	5 610	5 056	5 016	4 974
Resultat efter finansiella poster, tkr	625	74	-779	-473	1 190
Soliditet, %	24	25	24	26	28

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

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

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

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

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.

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	363 572	0	0	363 572
Upplåtelseavgifter, kr	4 126 488	0	0	4 126 488
Underhållsfond, kr	3 196 338	0	330 293	3 526 631
S:a bundet eget kapital, kr	7 686 398	0	330 293	8 016 691
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 014 886	74 427	-330 293	-2 270 751
Årets resultat, kr	74 427	-74 427	625 316	625 316
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 940 459	0	295 023	-1 645 435
S:a eget kapital, kr	5 745 939	0	625 316	6 371 256

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 485 000 kr samt ianspråktagande skett med 154 707 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	-1 940 459
Årets resultat, kr	625 316
Reservation till underhållsfond, kr	-485 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	154 707
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 645 436

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-1 645 436
------------------------------------	-------------------

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	5 805 431	5 609 878
Övriga rörelseintäkter	Not 3	89 517	280 521
Summa Rörelseintäkter		5 894 948	5 890 399
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 631 124	-4 219 981
Övriga externa kostnader	Not 5	-185 814	-156 886
Personalkostnader	Not 6	-171 112	-189 091
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-643 855	-643 855
Summa Rörelsekostnader		-4 631 905	-5 209 814
Rörelseresultat		1 263 043	680 585
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	2 449	2 035
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-640 175	-608 194
Summa Finansiella poster		-637 726	-606 158
Resultat efter finansiella poster		625 317	74 427
Resultat före skatt		625 317	74 427
Årets resultat		625 317	74 427

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 9	19 584 249	20 228 104
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		19 584 249	20 228 104
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		19 584 749	20 228 604

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 036	2 645
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 397 976	2 243 198
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	336 473	201 117
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 740 485	2 446 960
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	11 070	12 945
<i>Summa Kassa och bank</i>		11 070	12 945
Summa Omsättningstillgångar		2 751 555	2 459 905
Summa Tillgångar		22 336 304	22 688 509



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	4 490 060	4 490 060
Fond för yttre underhåll	3 526 631	3 196 338
Summa Bundet eget kapital	8 016 691	7 686 398

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-2 270 751	-2 014 886
Årets resultat	625 317	74 427
Summa Ansamlad förlust	-1 645 434	-1 940 458

Summa Eget kapital	6 371 256	5 745 940
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	14 950 625	15 473 125
Leverantörsskulder		249 455	227 231
Skatteskulder	Not 15	12 407	9 644
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	53 460	22 345
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	699 101	1 210 224
Summa Kortfristiga skulder		15 965 047	16 942 569

Summa Skulder	15 965 047	16 942 569
---------------	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder	22 336 304	22 688 509
--------------------------------	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 263 043	680 585
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	643 855	643 855
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	643 855	643 855
Erhållen ränta	2 449	2 035
Erlagd ränta	-662 315	-574 981
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 247 032	751 495
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-150 637	297 339
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-432 882	-915 548
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-583 519	-618 209
Kassaflöde från den löpande verksamheten	663 513	133 286
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-522 500	-522 500
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-522 500	-522 500
Årets kassaflöde	141 013	-389 214
Likvida medel vid årets början	2 226 161	2 615 375
Likvida medel vid årets slut	2 367 174	2 226 161

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.
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 inanspråktagande 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	862 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.

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 möta 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
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 124 600	4 880 724
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	229 986	0
	Hyror lokaler	85 200	79 992
	Hyror garage och parkeringsplatser	289 423	274 740
	Hyror förbrukningsbaserad	530	323 829
	Hyror övrigt	25 116	21 936
	Övriga primära intäkter	60 929	40 717
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 815 784	5 621 938
	Avgiftsbortfall	0	-4 350
	Hyresbortfall	-10 353	-7 710
	<i>Summa</i>	-10 353	-12 060
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 805 431	5 609 878

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga rörelseintäkter

Försäkringsersättningar	86 895	100 171
-------------------------	--------	---------

Övriga sekundära intäkter	2 622	180 350
---------------------------	-------	---------

<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	89 517	280 521
-------------------------------------	---------------	----------------

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-----------------	--------------------------	--------------------------

Driftskostnader

Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-360 913	-613 868
---	----------	----------

Snö och halk-bekämpning	-256 790	-385 272
-------------------------	----------	----------

Reparationer	-88 424	-103 663
--------------	---------	----------

Planerat underhåll	-154 707	-438 068
--------------------	----------	----------

Försäkringsskador	-276 784	-254 642
-------------------	----------	----------

El	-740 245	-746 606
----	----------	----------

Uppvärmning	-373 683	-359 269
-------------	----------	----------

Vatten	-277 264	-227 847
--------	----------	----------

Sophämtning	-41 333	-39 811
-------------	---------	---------

Fastighetsförsäkring	-131 788	-120 125
----------------------	----------	----------

Kabel-TV och bredband	-269 231	-295 440
-----------------------	----------	----------

Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-134 100	-131 271
--------------------------------------	----------	----------

Förvaltningsavtalskostnader	-283 876	-263 881
-----------------------------	----------	----------

Tomträttsavgäld	-240 220	-240 220
-----------------	----------	----------

Övriga driftkostnader	-1 765	0
-----------------------	--------	---

<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 631 124	-4 219 981
------------------------------	-------------------	-------------------

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga externa kostnader

Förbrukningsinventarier och varuinköp	-3 061	-6 889
---------------------------------------	--------	--------

Administrationskostnader	-27 042	-15 928
--------------------------	---------	---------

Extern revision	-15 125	-12 500
-----------------	---------	---------

Konsultkostnader	-17 500	-21 613
------------------	---------	---------

Medlemsavgifter	-27 630	-25 940
-----------------	---------	---------

Föreningsverksamhet	-3 178	-15 593
---------------------	--------	---------

Övriga förvaltningskostnader	-92 278	-58 423
------------------------------	---------	---------

<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-185 814	-156 886
---------------------------------------	-----------------	-----------------

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-5 250	-10 010
	Övriga arvoden	-136 499	-139 510
	Sociala avgifter	-29 363	-39 571
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-171 112	-189 091
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	1 442	1 235
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 007	800
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	2 449	2 035
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	-638 323	-601 548
	Övriga räntekostnader	-1 852	-6 646
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-640 175	-608 194

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	36 558 453	36 558 453
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	541 431	541 431
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	37 099 884	37 099 884
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-16 871 781	-16 227 926
	Årets avskrivningar	-643 855	-643 855
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-17 515 636	-16 871 781
	Utgående redovisat värde	19 584 249	20 228 104
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	60 000 000	60 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	935 000	935 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	45 000 000	45 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 228 000	1 228 000
	Summa	107 163 000	107 163 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	25 450 909	25 450 909
	Varav i eget förvar	-5 195 500	-5 195 500
	Ställda säkerheter	20 255 409	20 255 409
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 356 104	2 213 216
	Övriga fordringar	41 872	29 982
	Summa Övriga fordringar	2 397 976	2 243 198
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	336 473	201 117
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	336 473	201 117

Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Kassa och bank</i>				
	Bankkonto 7	11 070	12 945		
	<i>Summa Kassa och bank</i>	11 070	12 945		
Not 14	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Stadshypotek AB	3,18%	2025-02-17	4 721 250	165 000
	Stadshypotek AB	2,98%	2025-03-04	10 229 375	357 500
				14 950 625	522 500
	Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
	Lån som ska konverteras inom ett år			14 950 625	
	Kortfristig del			14 950 625	
Not 15	Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Skatteskulder</i>				
	Skatteskulder	12 407	9 644		
	<i>Summa Skatteskulder</i>	12 407	9 644		
Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Övriga skulder</i>				
	Momsskuld	29 087	4 096		
	Övriga kortfristiga skulder	24 373	18 249		
	<i>Summa Övriga skulder</i>	53 460	22 345		
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
	Förutbetalda hyror och avgifter	483 195	468 932		
	Upplupna räntekostnader	40 740	62 880		
	Övriga upplupna kostnader	175 166	678 412		
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	699 101	1 210 224		

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 Liseberg i Stockholm, org.nr. 702001-3095

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Liseberg i Stockholm 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 Liseberg i Stockholm 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

Sebastian Lexander
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Widlund
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

DAG MAGNUSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-08 kl. 10:12:02



NATHALIE HAGER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-09 kl. 18:23:01



ANN-CATRIN KRONA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-09 kl. 18:26:52



DAVID BERNIER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 10:38:42



BIANCA SAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 13:23:08



RICCARDO RIBOLA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 08:48:03



LARS WIDLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 15:23:41



SEBASTIAN LEXANDER

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 16:07:15



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

LARS WIDLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 15:25:11



SEBASTIAN LEXANDER

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 16:05:30



HSB – där möjligheterna bor

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.