



ÅRSREDOVISNING 2024

BRF HAGALUNDEN

769618-3339

Flerårsöversikt

Definitioner för de ekonomiska nyckeltalen återfinns i stycket ”Redovisnings- och värderingsprinciper” på sida 23. Streck anger att uppgiften saknas eftersom den antingen är irrelevant för respektive år eller inte beräknats retroaktivt. Kursiv stil anger nyckeltal som krävs enligt årsredovisningslagen från och med 2024. Övriga nyckeltal är föreningens egna.

Ekonomiska nyckeltal

	2024	2023*	2022	2021	2020
Redovisningsprincip	K3	K3	K3	K3	K3
Nettoomsättning (kk)	35 352	31 044	28 380	28 677	27 827
Resultat efter finansiella poster (kk)	-5 243	-5 941	-6 822	-4 907	+524
Eget kapital (kk)	443 792	443 155	437 656	421 929	416 830
Soliditet	63 %	62 %	60 %	58 %	57 %
Kassaflöde löpande verksamhet (kk)	+6 470	+6 507	-	-	-
Årsavgifternas andel av rörelseintäkterna	70%	66 %	61%	60%	60%
Uttagen årsavgift (kr/kvm bostadsrättsyta)	886	766	-	-	-
Energikostnad (kr/kvm bostadsyta/år)	213	193	184	195	163**
(kr/kvm upplåtbar yta/år)	160	145	-	-	-
Sparande (kr/kvm bostadsyta/år)	269	265	221	275	286
(kr/kvm upplåtbar yta/år)	202	199	-	-	-
Belåning (kr/kvm bostadsrättsyta)	9 202	9 612	-	-	-
(kr/kvm bostadsyta)	7 949	8 303	8 824	9 343	9 752
(kr/kvm upplåtbar yta)	5 965	6 230	-	-	-
Amorteringstakt	4,3%	5,9%	5,2 %	4,2 %	-0,7 %
Räntekänslighet	10,4%	12,6%	16,4 %	17,6 %	18,5%
Antal bostadsrättsöverlåtelse	15	20	34	41	33
Storleksvägt överlåtelsepris (kr/kvm)	42 048	42 432	47 693	46 180	44 946

* Vissa av nyckeltalen för 2023 har korrigerats i jämförelse med årsredovisning 2023.

** inkl retroaktiv justering för 2018-2019 motsvarande -17 kr/kvm/år.

Förvaltning

	2024	2023*	2022	2021	2020
Antal bostadsrätter vid årsslut	386	384	380	373	369
Antal hyresrätter vid årsslut	63	65	69	74	77
Bostadsrättsyta vid årsslut (kvm)	27 946	27 800	-	-	-
Total bostadsyta vid årsslut (kvm)	32 350	32 350	32 350	32 282	32 237
Upplåtbar yta vid årsslut (kvm)	43 113	43 113	-	-	-
Beslutad årsavgift (kr/kvm/år)	840	732	636	636	636
Elavgift IMD april-oktober (kr/kWh)	1,60	1,40 / 1,45	1,35	1,35	1,30
Elavgift IMD november-mars (kr/kWh)	1,90	1,60 / 1,75	1,65	1,65	1,65
Garageplats boende (kr/mån)	648	624	600	580	560
Burplats boende (kr/mån)	768	740	712	688	664
Laddplats boende 3,7 kW (kr/mån)	768	740	712	688	664

* Vissa av nyckeltalen för 2023 har korrigerats i jämförelse med årsredovisning 2023.

Energiförbrukning

	2024	2023	2022	2021	2020
Fjärrvärme (MWh)	3 361	3 626	3 405	3 724	3 247
Fjärrvärme normalårskorr. (MWh)	3 484	3 606	3 495	3 795	3 784
Inköpt el på fastighetsabb. (MWh)	1 728	1 718	1 730	1 868	1 934
- varav IMD lägenheter, lokaler (MWh)	1 022	997	1 033	1 127	1 075
- varav IMD laddstolpar garage (MWh)	46	37	25	28	10
- varav fastighetsel (MWh)	659	684	672	713	849

Innehåll

Flerårsöversikt	2	Gårdsbjälklaget	11
Ekonomiska nyckeltal	2	Kallvattenservis	12
Förvaltning	2	Laddplatser etapp 3	12
Energiförbrukning	2	Sopstopp och stängda sopnedkast i två portar.....	12
Ordlista	4	Övrigt	12
Om föreningen	5	Ekonomi	13
Fastigheter	5	Diagram: Intäkter och kostnader 2020-2024	13
Styrelse och revisorer.....	6	Diagram: Kassaflöde.....	14
Firmatecknare	6	Diagram: Fastighetslån 2011-2024	14
Valberedning	6	Större avvikelser jämfört med budget	14
Arbetsgrupper	6	Ombindning av lån	15
Förvaltning.....	7	Diagram: Bindningstid för lån	16
Föreningsstämma.....	7	Fastränteplacering	16
Förvaltning och fastighetsskötare	7	Frivillig momsskyldighet.....	16
Hagalunds samfällighet	7	Sålda bostadsrättslägenheter	16
Medlems- och styrelseaktiviteter	7	Prisutveckling lägenheter.....	16
Trygghetsarbete	7	Diagram: Lägenhetsförsäljningar 2015–2024	17
Boendemiljö	7	Kommentarer runt årets resultat.....	17
Planer, policyer och information.....	7	Framtida ekonomisk utveckling	17
Styrelsens arbetsordning och årshjul	8	Förslag till behandling av redovisat resultat	18
Hyresförhandling.....	8	Resultaträkning	19
Årsavgifter och garagehyror.....	8	Balansräkning.....	20
Översyn av andrahandsuthyrningar.....	8	Tillgångar	20
Uthyrning av lokaler, förråd och garageplatser	8	Eget kapital och skulder	21
Föreningslokalen	8	Kassaflödesanalys.....	22
Uppsagda avtal och nya upphandlingar	8	Tilläggsupplysningar	23
Huvudleverantörer	9	Redovisnings- och värderingsprinciper	23
Tunnelbanans gröna linje	9	Allmänna upplysningar	23
Underhåll och reparationer.....	10	Intäktsredovisning	23
Större genomfört och planerat underhåll.....	10	Fond för yttre underhåll.....	23
Ventilation och obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	11	Anläggningstillgångar.....	23
Brandskyddsåtgärder	11	Skatter.....	23
Utveckling av nya lägenheter, lokaler och andra ytor	11	Nyckeltalsdefinitioner	24
Vattenskador	11	Noter	24
Stambytesprojektet.....	11	Underskrifter	28
		Revisionsberättelse	29

Ordlista

Förvaltningsberättelse – Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas för förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning med tillhörande notförteckning, som i siffror visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning, exempelvis beskrivs fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

Resultaträkning – Visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets över- eller underskott. Man kan också använda orden vinst, förlust eller resultat. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få ett så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

Avskrivningar – Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda ekonomiska livslängd och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årets lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Jämförelsestörande – Antingen intäkter eller kostnader som inte är en del av den normala verksamheten, exempelvis nedskrivning av fastighetens värde, ränteeftergifter och låneeftergifter.

Balansräkning – Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfodringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och kortfristiga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital (insatser och upplåtelseavgifter), och fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år.

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 kontanter inom ett år. Exempel på detta är bankmedel samt avgifts- och hyresfordringar.

Kassa och Bank (likvida medel) – Kontanter och andra tillgångar som snabbt kan omvandlas till pengar.

Långfristiga skulder – Skulder som bostadsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, exempelvis fastighetslån.

Kortfristiga skulder – Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, till exempel leverantörsskulder.

Likviditet – Bostadsrättsföreningens kortfristiga betalningsförmåga. Det beskriver hur väl man kan betala till exempel vatten, el, fjärrvärme. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Ställda panter – Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för till exempel erhållna lån.

Ansvarsförbindelser – Åtaganden för föreningen som inte redovisas som kort- eller långfristig skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

Eget kapital – Eget kapital är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Eget kapital är därmed det kapital som kan sägas utgöra bostadsrättsföreningens egna medel. Man kan lite förenklat säga att det egna kapitalet är föreningens skuld till bostadsrättshavarna.

Om föreningen

Organisationsnummer:	769618-3339	
Fastighetsbeteckning:	Sunnan 14	Sunnan 16
Postadress:	Hagalundsgatan 8-14	Hagalundsgatan 18-24
Tomtareal:	8 035 kvm	7 850 kvm
Byggnadsår:	1973	1973
Antal bostadslägenheter:	224 st	225 st

Fördelning bostäder	Antal	Total area
1 rum och kokvrå	10	308 kvm
1 rum och kök	28	1 117 kvm
2 rum och kök	107	6312 kvm
3 rum och kök	187	13 732 kvm
4 rum och kök	104	9 256 kvm
5 rum och kök	13	1 625 kvm
	<u>449</u>	<u>32 350 kvm</u>

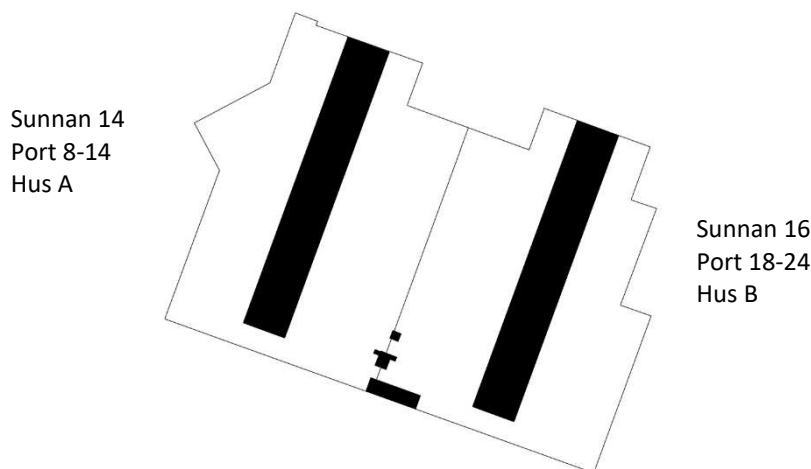
Fördelning lokaler	Antal	Total area
Kontorslokaler för uthyrning	3	480 kvm
Föreningslokal och expedition/styrelserum	2	83 kvm
Uthyrbara förråd, källarlokal mm	ca 25-30	ca 600 kvm

Fördelning garageplatser	Antal	Varav med laddbox	
		3,7 kW	22 kW
Vanliga platser	354	24	20
Handikapplatser	5		
Burplatser S	2		
Burplatser M och L	66	6	
Burplatser XL	2		
MC/moped-platser	8		

Fastigheter

BRF Hagalunden äger och förvaltar sedan 2010 fastigheterna Sunnan 14 och 16 i Solna, byggår 1972/1973, i vilka föreningen upplåter lägenheter som bostadsrätt och hyresrätt. Föreningen upplåter också lokaler och garageplatser med hyresrätt. I föreningens årsavgift ingår för bostadsrätthavare värme, vatten, bredband samt tillgång till tvättstuga och grovtvättstuga.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna, Hagalunds samfällighetsförening samt föreningen Ett Levande Hagalund. Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar.



Föreningens fastigheter med byggnader och tomtgränser.

Styrelse och revisorer

1/1 – 3/6 2024

Ordförande	Ulrika Gullo
Vice ordförande	André Gustafsson
Kassör	Magnus Persson
Sekreterare	Sara Dreijer
Ledamöter	Biran Zhang
	Simon Josefsson
	Liselott Andrén
Suppleanter	Nurten Duru
	Sigrid Abenius
	Jignesh Malde

* Vald som ledamot på två år

Auktoriserad revisor	Anders Slättås
	J A Revision KB
Internrevisor	Gustav Rylander
Internrevisorssuppleant	Yassine Qrimeche

4/6 – 31/12 2024

André Gustafsson*
Simon Josefsson*
Magnus Persson
Sigrid Abenius*
Nurten Duru*
Lena Karlsson
Carlos Equisquiza
Ulrika Gullo
Jignesh Malde
Erika Jarnhäll Sjöman

Anders Slättås
J A Revision KB
Gustav Rylander
Yassine Qrimeche

Firmatecknare

1/1 – 3/6

Ulrika Gullo, Magnus Persson och André Gustafsson, två i förening

4/6 – 31/12

André Gustafsson, Magnus Persson och Simon Josefsson, två i förening

Valberedning

Vid stämman valdes Anders Norrlid, Peder Christersson och Mikael Karlsson till valberedningen.

Arbetsgrupper

Föreningen har under året haft ett arbetsutskott (AU) bestående av ordförande, vice ordförande, kassör och sekreterare. Därutöver har följande arbetsgrupper arbetat under året:

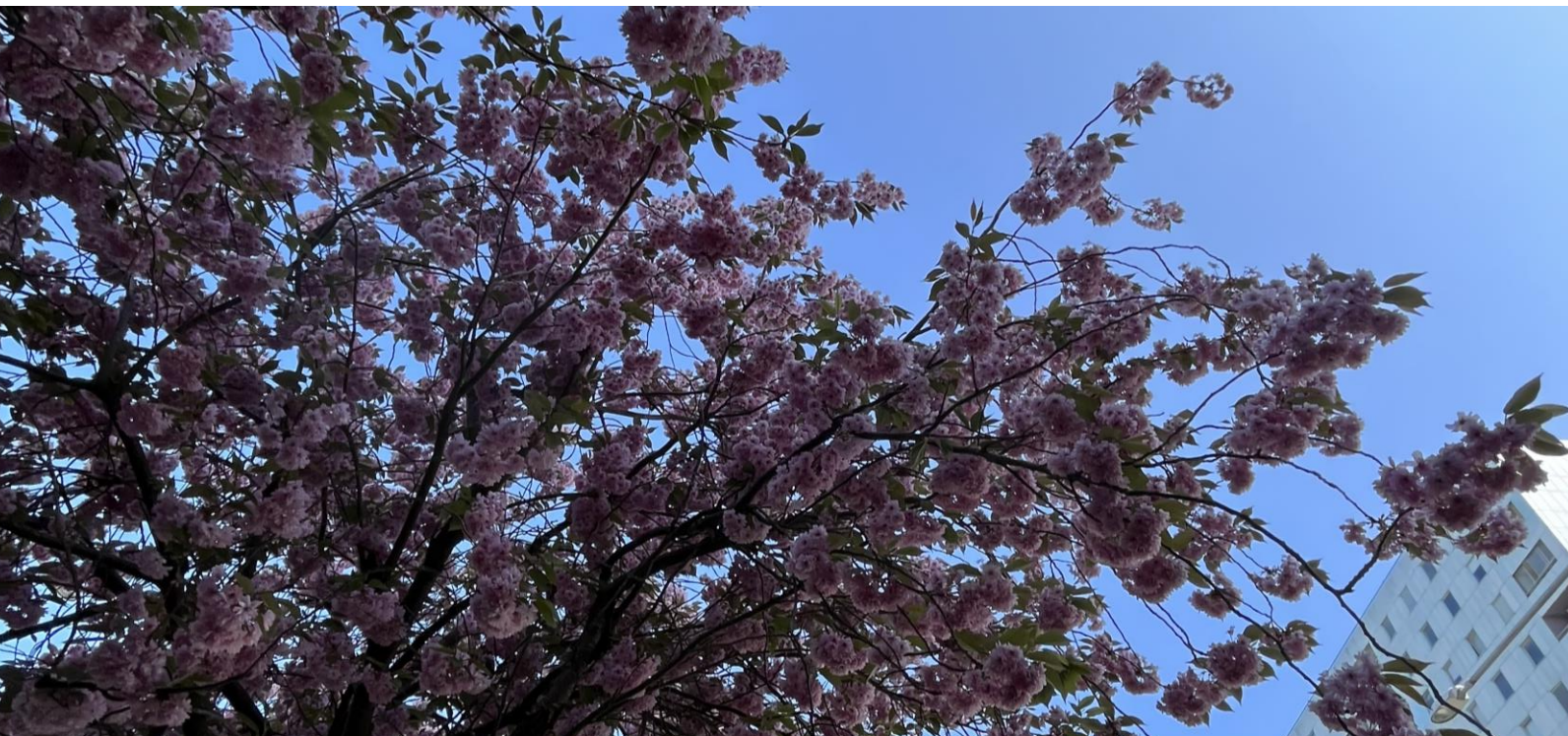
Aktiva hela året

Ekonomi och Avtal
Reparation och Underhåll
Information, Policy och IT

Aktiva under del av året*

Mäklare, lokaler, etc
Mäklare
Lokaler och misstänkt andrahandsuthyrning

* Under hösten 2024 bestämde styrelsen sig för att dela upp arbetsgruppen *Mäklare, Lokaler, etc* i de två arbetsgrupperna *Lokaler och misstänkt andrahandsuthyrning* samt *Mäklare*.



Förvaltning

Föreningsstämma

Föreningsstämma hölls den 3:e juni 2024 på Restaurang Industrivägen 1 i Solna. Styrelsen lade fram en proposition gällande uppdatering av föreningens stadgar för andra beslutet, vilket bifölls. Inga motioner hade inkommit.

Förvaltning och fastighetsskötare

Under året har HSB ansvarat för teknisk förvaltning och fastighetsskötsel. Storholmen Förvaltning har ansvarat för ekonomisk förvaltning.

Hagalunds samfällighet

BRF Hagalunden är med en andel av 16/102 medlem i Hagalunds samfällighetsförening och har alltid minst en ordinarie ledamot i samfällighetens styrelse. Samfälligheten ansvarar för skötsel och underhåll av gemensamma områden i delar av Hagalund, såsom snöröjning, skräpplockning och renoveringar av bland annat gångvägar, gångbroar och loftgångar.

Medlems- och styrelseaktiviteter

Sedan 2022 finns en Grannsamverkan i föreningen som startats av boende, och som styrelsen stöttar fortsatt.

Styrelsen har under året även varit aktiv i föreningen Ett Levande Hagalund med två ledamöter i deras styrelse. Ett Levande Hagalund har förutom ordinarie verksamhet med musikcaféer, seniorträffar, påskäggsjakt och julgransplundring anordnat Hagalundsdagen med en mängd aktiviteter, bland annat musik- och dansuppvisningar, springtävling och ponnyridning. Många lokala näringsidkare deltog med försäljning och aktiviteter.

Trygghetsarbete

Den första oktober 2023 började Rapid Säkerhet AB som vår nya leverantör, ett samarbete som har fortsatt under 2024.

Föreningen var under 2024 fortsatt medlem i Platssamverkan Hagalund, en platssamverkan som under ledningen av Stiftelsen Ett Tryggare Sverige samordnar fastighetsägare inom Hagalund att gemensamt arbeta för ett område där alla boende kan känna sig trygga. Insatserna sträcker sig från belysning till gemensam information och samordning när polisen har behov av fastighetsägarnas hjälp. Polisen har också fortsatt tillträde till BRF Hagalundens gemensamma utrymmen.

Två gånger under året har styrelsen även genomfört behovsprövning av kameraövervakningen i enlighet med gällande lagar och regler.

Boendemiljö

Styrelsen och förvaltaren har genomfört en översyn av boendemiljön för att identifiera eventuella brister och nödvändiga åtgärder. Dessa rundvandringar genomförs regelbundet och ligger till grund för många av de initiativ som genomförs i den löpande förvaltningen. På temat boendemiljö har styrelsen uppdaterat, och med bilder förtydligat, riktlinjer för renovering som påverkar el- och telekablar i lägenheter.

Planer, policyer och information

Verksamhetsplan och Hållbarhetsplaner för 2025 finns tillgängliga på hemsidan under www.hagalunden.se/planer. Sammanfattningsvis planeras det under de närmaste åren för ett större renoveringsprojekt, nämligen renovering av gårdsbjälklaget vilket även kommer att resultera i en ny gårdsgestaltning. Styrelsen har i denna fråga efterfrågat synpunkter från de boende och vi vill här passa på att inflika att vi är tacksamma över allt engagemang. Det övergripande målet är som alltid att ur ett långsiktigt perspektiv ta hand om våra gemensamma fastigheter.

Vi har uppdaterat våra policydokument för *Kamerabevakning*, *Renovering* och *Garageköhantering*, även dessa finns tillgängliga på hemsidan: www.hagalunden.se/stadgar-och-policyer.

Hemsidan har uppdaterats med information löpande under året. Nyheter av särskilt intresse för boende har lagts upp på de digitala informationstavlorna i entréerna.

Styrelsens arbetsordning och årshjul

Under året har styrelsens arbetsordning uppdaterats. Syftet med arbetsordningen är att underlätta styrelsearbetet genom att dokumentera och beskriva bland annat ansvarsfördelning, rutiner, dagordningar, policyer med mera.

Arbetsordningen innehåller även ett så kallat årshjul som kan beskrivas som en kom-i-håg lista för styrelsen för respektive månad under förvaltningsåret. Styrelsen har under året regelbundet stämt av arbetet utifrån årshjulet samt bearbetat hjulet med kompletteringar som saknats.

Hyresförhandling

I september har uppgörelse nåtts med Hyresgästföreningen om hyresförhandling för 2024. Uppgårelsen landar på sammanlagt 5,8% hyreshöjning, vilken föreningen får ta ut från juli 2024.

Förhandling pågår fortfarande kring hyreshöjning avseende 2025.

Årsavgifter och garagehyror

Föreningen påverkas av ökande driftkostnader, och styrelsen har därför inför 2025 höjt årsavgifterna till 912 kr/kvm/år. Främst är det räntor, sophämtning, vatten och avlopp, fjärrvärme, elnätkostnader samt inflation i allmänhet som påverkat oss.

Garageavtalen medger en årlig höjning om upp till 4%. Styrelsen har inför 2024 beslutat om nya hyresnivåer för garaget från 1 januari 2024. I och med det är månadskostnaden för boende för en vanlig plats på 672 kr/mån samt för en bur- eller laddplats 3,7 kW på 796 kr/mån. En ny prisnivå avseende laddplatser med laddare 22 kW har lagts till, med kostnad om 920 kr/mån.

Översyn av andrahandsuthyrningar

Den ekonomiska förvaltaren Storholmen genomför årlig kontroll av giltiga och olovliga andrahandsuthyrningar. Föreningen har tagit ett gediget omtag och informerat samtliga Bostadsrättsinnehavare om regler för andrahandsuthyrningar. Brev har skickats till misstänkta olovliga andrahandsuthyrningar. Arbetet fortsätter kontinuerligt.

Uthyrning av lokaler, förråd och garageplatser

Föreningen saknar fortfarande permanent hyresgäster i gavellokalerna i port 8 och 18, som alltså står outhyrda. Arbetet pågår med att hitta nya långsiktiga hyresgäster för båda gavellokalerna på en marknad som visat sig vara iskall. Föreningen har byggt sidoentréer mot gatan från lokalerna för att öka attraktionen att hyra ut och efter årsskiftet 2024 har föreningen anlitat kommersiell mäklare att hjälpa oss på bästa sätt med uthyrningen.

Föreningen har under året påbörjat uthyrning av småförråd till intresserade boende utifrån tidigare inventering. Förråden upprustas i takt med att de hyrs ut.

Föreningslokalen

Under 2024 genomfördes en renovering av föreningslokalen som var i mycket dåligt skick efter omfattande bruksskador och sabotage. Nya möbler inhandlades och nya rutiner togs fram, med förhoppning att föreningslokalen ska hålla bättre denna gång.

I mars 2025 kunde vi äntligen öppna föreningslokalen igen, efter att vissa anpassningar i bokningssystemet har behövt göras för att bokningen problemfritt ska fungera i båda byggnaderna.

Uppsagda avtal och nya upphandlingar

Föreningen har ett aktivt arbete med avtalsöversyn och förhandling, samt löpande avtalsuppföljning. Under året har föreningen förhandlat om några avtal med leverantörer enligt tabellen nedan.

Avtalsområde	Tidigare leverantör	Ny leverantör
Städning	Tarjas städ	SOAP
Balkonginglasningar	Lumon	Lumon (förnyat)
Elhandelsavtal	Skellefteå Kraft AB	Eon

Huvudleverantörer

AB Henriksbergs Verkstäder
A.W. Jonaeson Bleck- & Plåtslagare
ADP Alldoor Portar AB
Alsa säkerhet AB
ASSA Abloy Entrance Systems AB
BST Brandskyddsteamet AB
Carl-Fredrik's Måleri
EcoGuard AB
Energiverket Mälardalen AB
Envac Scandinavia AB
Fastighetsbyrån
GEN Monitoring AB
Habitek AB
Habitek Utemiljö AB
Hagalunds samfällighetsförening
Handelsbanken AB
HSB Riksförbund ek förening

HSB Stockholm
Interoc Fasad AB
J A Revision KB
Koraten Bygg i Stockholm AB
Larm Assistans Sverige AB
Länsförsäkringar Stockholm
MG5 EL & Säkerhet AB
Norrenergi AB
OAKS
Ownit Broadband AB
PE Teknik & Arkitektur
PreZero Recycling
Rapid Säkerhet AB
Renstan & Co El AB
S:t Eriks Hiss AB
SBAB Bank AB
Securitas Sverige AB

Skellefteå Kraft AB
SOAP
Solna Högtryckspolning AB
Solna Vatten AB
SOS Alarm Sverige AB
Stiftelsen Tryggare Sverige
Stockholm Ståldörrar AB (SECOR)
Storholmen Förvaltning AB
Svensk Röranalys AB
Söderkyl AB
Tarjas AB
Tele2 Sverige AB
Tenal Fastighetsservice AB
Täby Brandskyddsteknik AB
Vattenfall kundservice AB
Vi Rengör Sverige AB
Övervakningsbutiken On Net Gbg AB

Tunnelbanans gröna linje

Utbyggnad av tunnelbanans gröna linje från Odenplan till Arenastaden kommer påverka området under flera år framöver. Planerad öppning är 2028. En av uppgångarna från station Arenastaden kommer att placeras vid Hagalundsgatan, knappt 200 meter från BRF Hagalundens fastigheter. Planerad ny uppgång syns på bilden nedan.

Under 2024 har arbetet märkts av på flera sätt. Dels då arbetet med tunnelbaneuppgången utanför Hagalundsgatan 1-7 fortskrider, dels då tunnlar har sprängts rakt under våra fastigheter. Själva tunnarna är på delsträckan förbi oss nu färdigställda och arbetena fokuserar nu på att bygga spåraneläggningen och tunnelbaneuppgångarna.

De byggnader som ligger nära tunnelbanebygget har besiktats före och efter byggarbetena för att säkerställa att inga skador uppstått under byggtiden. Dessutom har flera vibrationsmätare installerats i föreningens källarutrymmen både av Region Stockholm och av föreningen. Detta har varit viktigt för att kunna säkerställa att arbetena inte orsakar skada på våra fastigheter. Under 2024 kan styrelsen konstatera att vibrationerna hållits inom tillåtna gränsvärden. Region Stockholm har låtit utföra ett antal besiktningar i lägenheter där medlemmar anmält sprickor men enligt besiktningsutlåtandet är inga av dessa sprickor kopplade till sprängningar.



Underhåll och reparationer

Föreningen arbetar aktivt med att utveckla den kort- och långsiktiga underhållsplanen. Detta innebär en årlig genomsyn av fastigheterna och gården, samt planering och prioritering av underhåll.

Underhållsplanen är anpassad till den K3-redovisningsprincip som föreningen använder. Principen innebär bland annat en tydlig uppdelning av fastighetens olika delar (komponenter) och vad som räknas som underhåll respektive investering. För att underlätta det årliga budgetarbetet är målsättningen också att på sikt automatisera kopplingen mellan underhållsplan och budget.

Större genomfört och planerat underhåll

Tidigare fastighetsägare	Utgift	Tid	
Fönster utom mot balkonger		1996	
Ombyggnad tvättstugor och vindslägenheter		1998	
Tilläggsisolering fasad		1999	
Tilläggsisolering vind		2003	
Betongreparationer parkeringsgarage	20 MSEK	2005	
Miljöstugan uppförd		2007	
BRF Hagalunden, utfört	Utgift	Tid	
Byte dörrpartier i portiker	0,7 MSEK	2012-2013	
Stambyte port 12, en stam	2,4 MSEK	2015-2016	
Byte värmeventiler	0,7 MSEK	2016-2017	
Garageventilation	1,5 MSEK	2017-2018	
Laddplatser garage etapp 1+2	0,6 MSEK	2017-2019	
IMD el med temperaturgivare	1,9 MSEK	2017-2020	
Ventilationsbyte	7,6 MSEK	2015-2020	
Modernisering hissar	18,9 MSEK	2017-2020	
Nya entrépartier och entréhallar	5,7 MSEK	2018-2020	
Nya garageportar	0,5 MSEK	2018-2020	
Ny lägenhet i före detta bastu	2,2 MSEK	2017-2021	
Stambyte	152 MSEK	2016-2021	
Undercentraler fjärrvärme	2,1 MSEK	2020-2021	
Stambyte en lägenhet i port 12	0,2 MSEK	2021-2022	
Radiatorventiler	4,9 MSEK	2020-2022	
Termostater till radiatorventiler	1,6 MSEK	2020-2022	
Ny lägenhet i före detta frisörslokal	1,9 MSEK	2018-2022	
Ny lägenhet i styrelserummet	1,7 MSEK	2020-2022	
Branddörrar i källargångar	0,7 MSEK	2020-2023	
Kamera- och säkerhetssystem i garage	1,3 MSEK	2022-2023	
Ny lägenhet i före detta lokal i port 24	0,7 MSEK	2023-2024	
BRF Hagalunden, pågående	Utgift cirka	Tid	Föregående
Gårdsbjälklag och gård	50-80 MSEK	2023-2027*	1973
Utbyte kallvattenservis genom garage	1,3-1,5 MSEK	2024-2025	1973
Inredning miljöstugan	0,5-0,9 MSEK	2023-2025	2007
Laddplatser garage etapp 3	0,6-0,7 MSEK	2024-2025	-
BRF Hagalunden, planerat	Utgift cirka	Tid	Föregående
Nya lägenheter på vind	5-8 MSEK	2028-2030	-
Tak, byte av tätskikt och brunnar	4-5 MSEK	ca 2028	1997-1998
Solceller på taken	1-2 MSEK	ca 2028	-
Renovering balkonger	15 MSEK	ca 2029	-
Renovering balkongdörrar och fönster	10 MSEK	ca 2029	-

* Upphandling för förprojektering påbörjades redan under 2023, planerat genomförande under höst-vår 2026/2027.

Ventilation och obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

Föreningen genomförde regelmässig OVK-besiktning (obligatorisk ventilationskontroll) i lägenheter och lokaler under 2023 och har under 2024 slutfört anmärkningar från besiktningen. Ny planerad OVK kommer utföras under 2026.

Brandskyddsåtgärder

Styrelsen har under det gångna året fortsatt arbeta med brandskyddsåtgärder från tidigare systematisk brandskyddskontroll – ett antal mindre åtgärder pågår, såsom justering av dörrstängare. Dessutom har besiktning av sprinkler genomförts. Inga större anmärkningar noterades.

Tidigare åtgärder inkluderar uppställning av nya branddörrar med magnetkontakt i källargångarna, dörrstängare, blytljus vid sprinklerservicen, nya sprinklerhuvuden, och utbyta nödutrymnings- och LED-armaturer i garage ÖK/UK, samt sprinklerförsedda förråd i källaren.

Utveckling av nya lägenheter, lokaler och andra ytor

Föreningen arbetar strukturerat med att tillgängliggöra oanvända ytor i våra fastigheter. Det innebär oftast att konvertera gamla lokaler till nya lägenheter eller förråd. Detta genererar ett bra kapitaltillskott till vår förening, och är ett arbete som styrelsen fortsatt arbeta med under 2024.

Under 2024 har nya sidoentréer byggts till våra gavellokaler som vetter mot Hagalundsgatan, med syftet att tillgängliggöra ytor ytterligare och göra dem mer attraktiva för hyresgäster.

Vattenskador

Under 2024 har antalet vattenskador varit betydligt färre och mindre omfattande än vissa tidigare år. Tyvärr uppstod en vattenläcka i gavellokalen vid port 18, men i övrigt har inga större skador rapporterats. Till följd av tidigare stamstopp i ena fastigheten har föreningen genomfört slipning i samlingsledningen och efter detta inte haft återkommande problem. För att vi fortsatt ska slippa dessa onödiga kostnader är det viktigt att boende är noggranna med att inte spola ner föremål i toaletten som orsakar stamstopp, såsom våtservetter, bomullsrandeller, tops eller liknande.

Stambytesprojektet

Stambytet i föreningens båda huskroppar avslutades i huvudsak under början av år 2020. Under 2021 genomfördes den första 2-årsbesiktningen i hus B (port 18-24) och under år 2022 i hus A (port 8-14). Vid 2-årsbesiktningen har boende kunnat anmäla fel eller brister som visat sig efter de besiktningar som genomfördes under stambytet.

Föreningen har vid samtliga besiktningar i stambytesprojektet anlitat en oberoende besiktningsgrupp som bedömt utförandet av de genomförda VVS-, bygg- och el-arbetena, enligt avtal med Byggmästargruppen AB (BMG). Om det uppstår fel efter avtalad garantibesiktning så ska medlemmen göra en felanmälan till HSB Fastighetsförvaltare som bedömer felet och hanterar ärendet vidare.

Under 2024 har inga större åtgärder skett till följd av stambytet.

Gårdsbjälklaget

Ett större projekt som kommer pågå närmaste åren är byte av gårdsbjälklaget och med det en ny innergård. Det finns flera faktorer som påverkar hur länge ett gårdsbjälklag och tätskiktssystem håller, men en tumregel är att tätskiktet håller i ungefär 50 år. Vatten som tränger in genom tätskiktet och ner till underliggande bjälklaget kan leda till fuktskador, korrosion och andra skador på underliggande strukturer.

Under 2024 inleddes en förstudie inför bytet av gårdsbjälklaget och en undersökning har genomförts av HSB, inklusive granskning av ritningsunderlag, okulär översyn samt provgrävning på gården. Resultatet från inspektionen visar att tätskiktet bör bytas under de kommande åren, vilket kräver att innergården rivs. Styrelsen har känt till behovet av ett kommande gårdsprojekt i flera år och därför avvaktat med större renoveringar på gården tills renoveringen är klar. Projektet är omfattande och kostsamt men skapar även en möjlighet för föreningen att förbättra utemiljön.

För att säkerställa att den nya gården möter de boendes behov genomfördes en enkät i oktober där boende lämnade in önskemål och synpunkter på arbetet. Dessutom hölls en workshop på innergården i november med samma syfte. Baserat på denna dialog har en skiss tagits fram som visar hur gården kommer att se ut när projektet är färdigt. Slutgiltigt förslag presenteras på styrelsens årsstämma i juni 2025.

Kallvattenservis

Under slutet av 2024 och början på 2025 genomfördes ett byte av kallvattenservisen som förser våra fastigheter med vatten. Tidigare ledning var i behov av ett byte och ersattes med ett rör i rostfritt stål med en livslängd på ca 100 år. Vi uppskattar överseende som garagehyresgäster visat under arbetets gång, bland annat genom att flytta sina bilar till provisoriska platser. I samband med att projektet avslutas får berörda hyresgäster mer information från föreningens ekonomiska förvaltare Storholmen.

Laddplatser etapp 3

Under året inleddes arbete med att upphandla installation av ytterligare laddplatser i garaget, i en tredje etapp. Det har varit en förutsättning för att smidigt kunna genomföra projektet med kallvattenservisen, då samtliga tidigare laddplatser berördes av det projektet. Totalt installerades det runt årsskiftet 2024/2025 tjugo lastbalanserade laddboxar på övre källare, alla med trefasmatning om upp till 22 kW. Föreningen har ansökt om bidrag från Naturvårdsverket genom bidraget "Ladda bilen". Handläggning av bidragsansökan pågår fortfarande.

Sopstopp och stängda sopnedkast i två portar

Under 2024 har det förekommit ett flertal sopstopp vilket skapar en onödig kostnad för föreningen. Stoppen beror på att vissa boende inte följer instruktionerna om vad som får slängas i sopnedkast, det vill säga hushållsavfall som med lätthet ryms i en vanlig avfallspåse. Styrelsen har kartlagt problemen och kommit fram till att port 14 och 24 är särskilt drabbade av detta och på grund av pågående problematik valde vi att stänga sopnedkasterna i dessa portar och endast ha dem öppna på entréplan. Denna åtgärd har gett effekt att sopstoppen ej blir lika omfattande. Styrelsen utvärderar kontinuerligt kostnaderna för föreningen och kan tvingas ta till ytterligare åtgärder om problem med sopstopp fortsätter. Förhoppningen är att ett återöppnande av miljöstugan underlättar återvinningshantering och minskar sopstoppen.

Övrigt

Utöver ovan nämnda aktiviteter och händelser så finns det avslutningsvis ett antal övriga saker värda att nämna från det gångna året.

Tidigare sättningssprickor i väggar vid port 22 har åtgärdats efter tidigare besiktning av konstruktör.

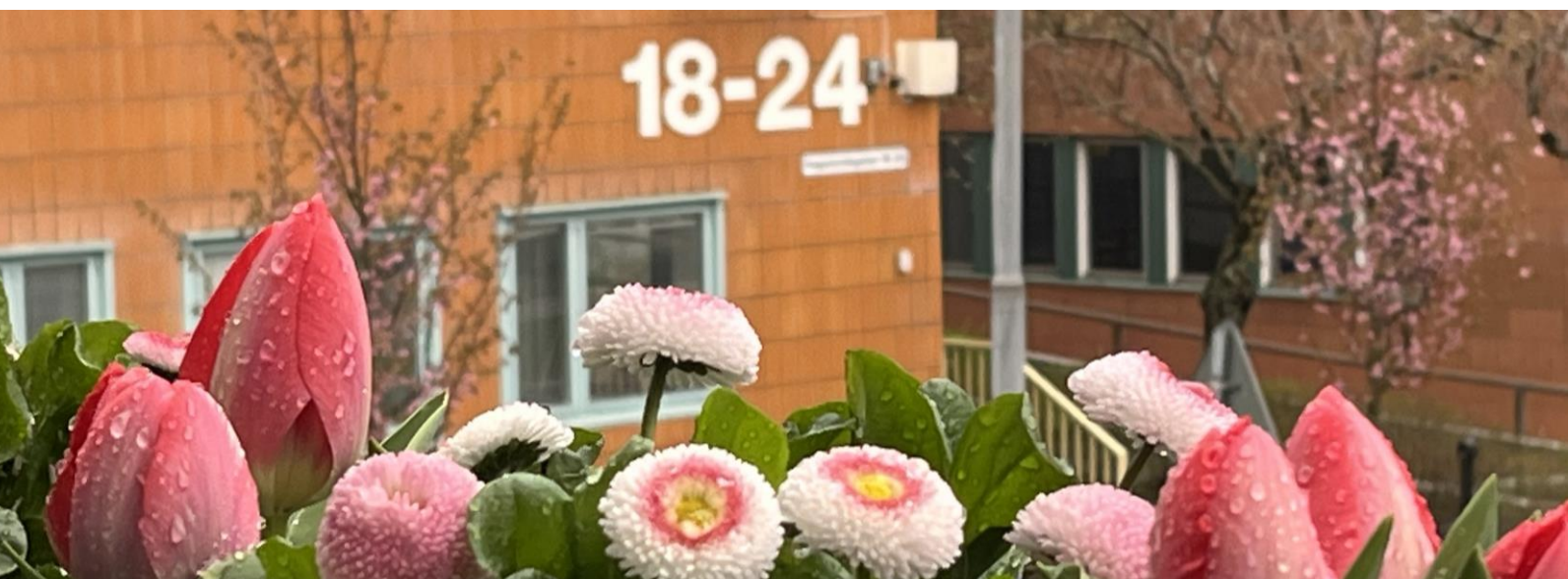
Under 2022 inventerades våra skyddsrum av en extern part. Därefter har kompletteringar av skyddsrumsmaterial samt smärre renoveringar genomförts under 2023 samt 2024. Det för nu sista pågående arbetet i skyddsrummen är relining och byte av golvbrunnar, vilket bedöms vara klart under 2025. Våra skyddsrum är därefter i fullgott skick och innehåller komplett utrustning.

Installation av nya golvbrunnar i alla soprum utfördes under 2024.

En besiktning av tak genomfördes under hösten 2024, och några åtgärder genomfördes direkt, såsom lagning av takpapp och dagvattenbrunnar. Det senare bedöms förebygga potentiella framtida risker med vattenläckage från taket. För 2025 planeras ytterligare åtgärder, såsom målning av fläkthuvorna.

En besiktning av fasad har också genomförts, i ett första steg via skylift 2024 och i ett andra steg via reptekniker 2025, för att komma åt dit skylift inte når. Åtgärderna är att skruva åt vissa kassetter på fasaden.

Föreningslokalen var fortsatt stängd under 2024, men lokalen har målats om och fått ny inredning. Tidigare renoveringar inkluderar ett nytt ventilationsaggregat.



Ekonomi

Diagram: Intäkter och kostnader 2020-2024

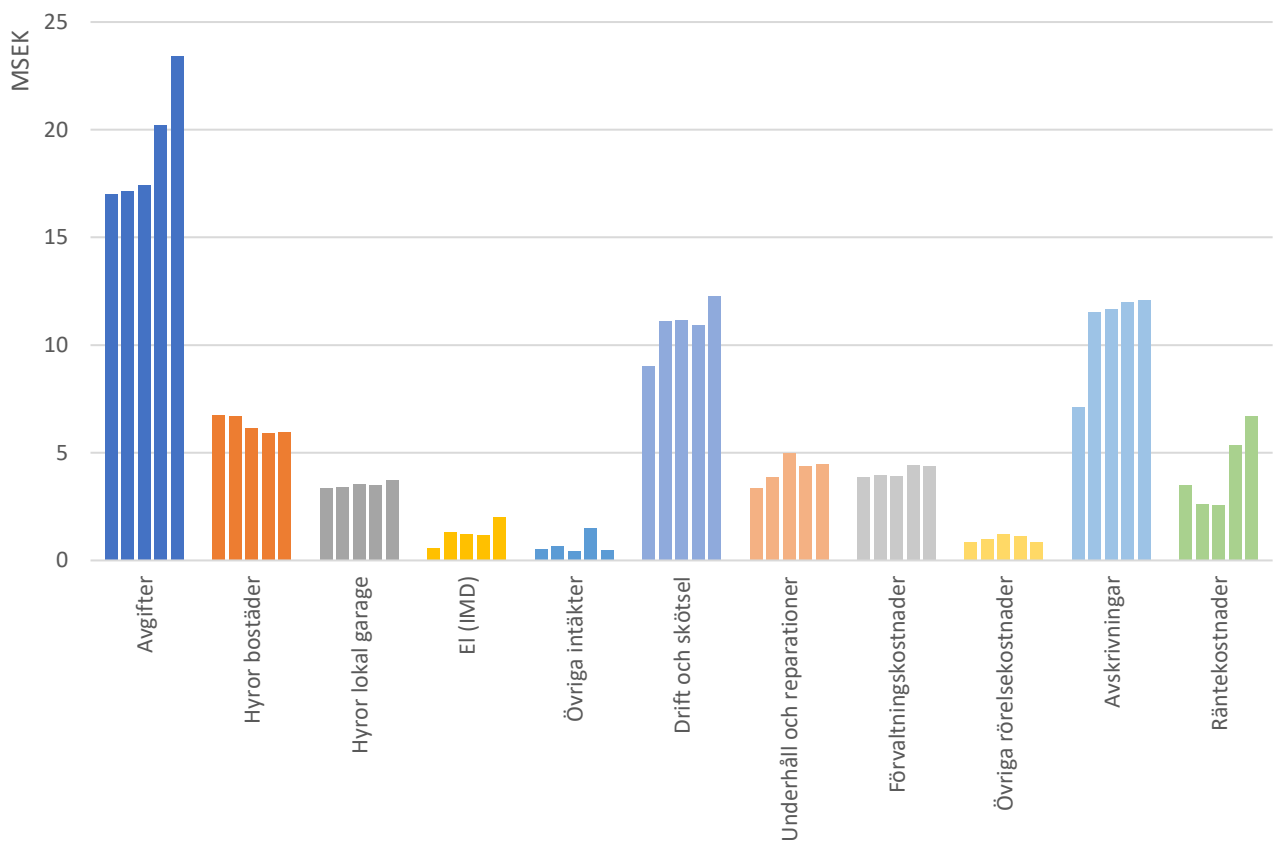
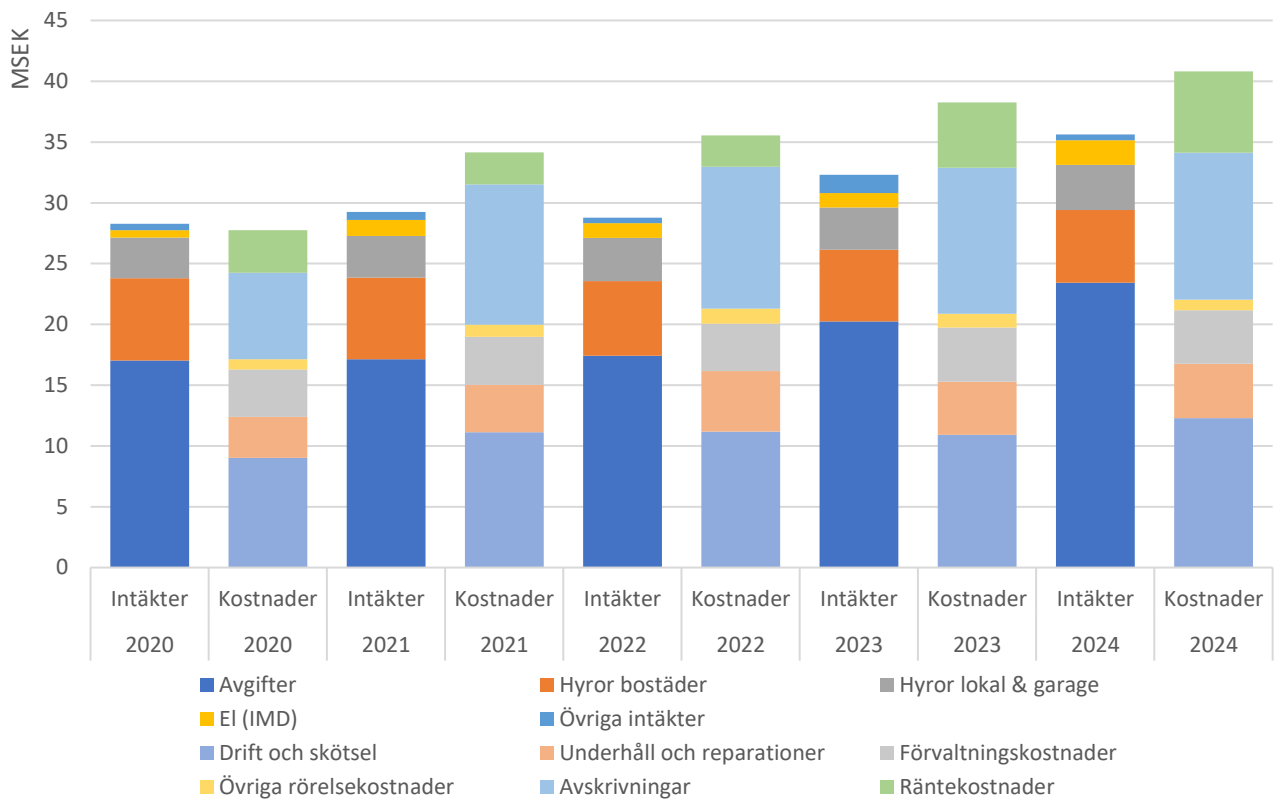


Diagram: Kassaflöde

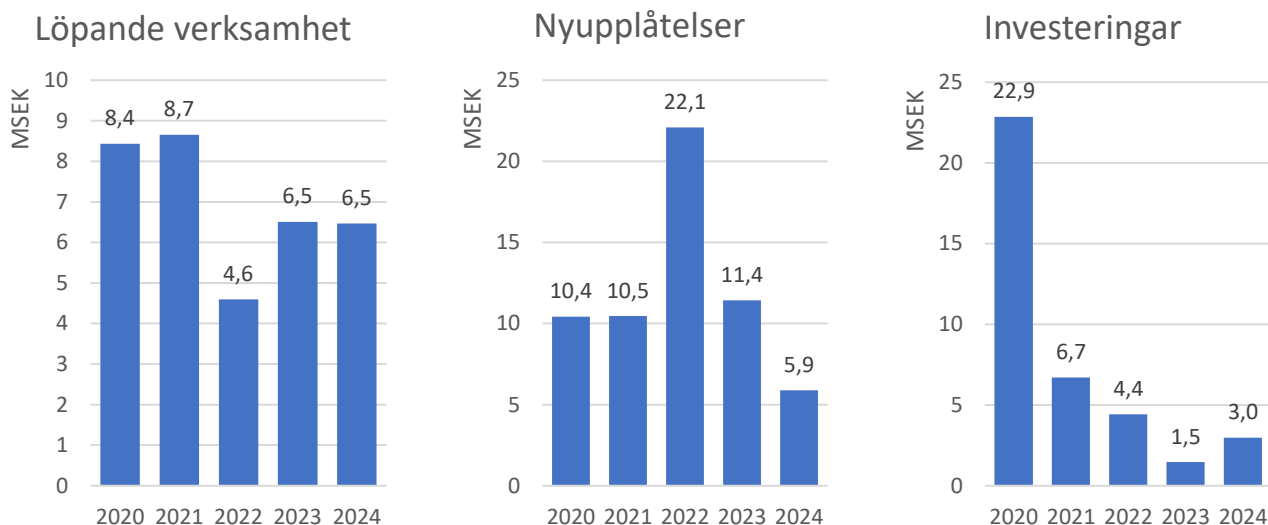
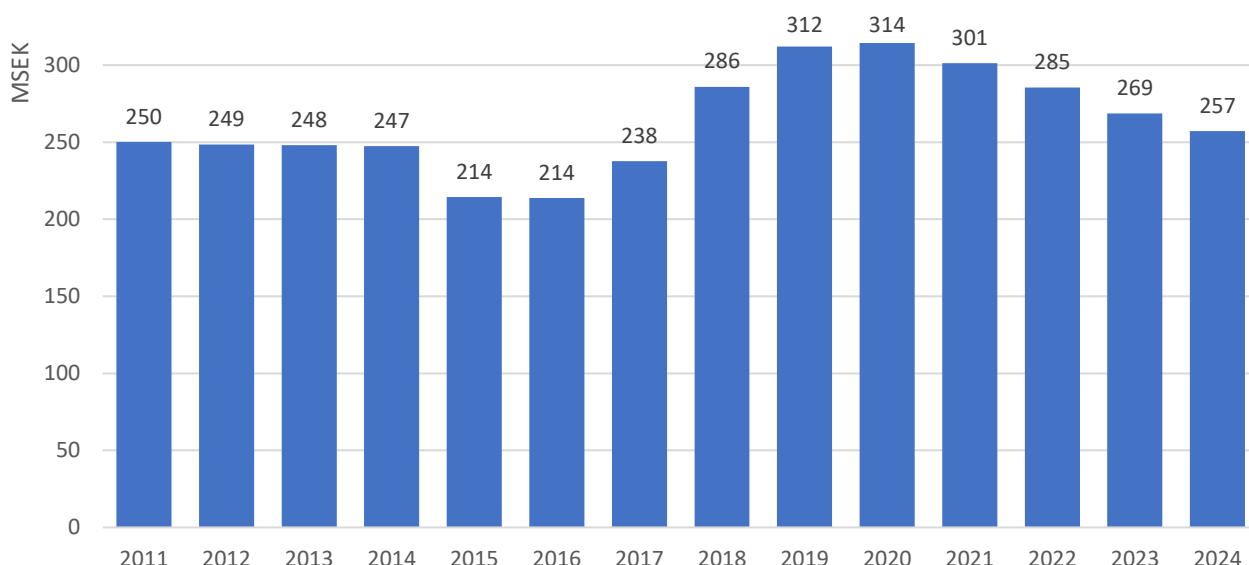


Diagram: Fastighetslån 2011-2024



Större avvikelser jämfört med budget

Styrelsen har under året arbetat med ett budgeterat resultat på -4,8 miljoner kronor (MSEK). Det faktiska resultatutfallet, -5,2 MSEK, är cirka 0,46 MSEK sämre än budget. Differensen kan i första hand förklaras av ett antal olika större avvikelser mot budget. På intäktsidan:

- Bostadshyror uppgick till 6,0 MSEK gentemot budgeterade 6,6 MSEK. Hyreshöjningen efter förhandlingen med Hyresgästföreningen drog ut på tiden och blev mindre än styrelsen hade hoppats på. Därtill har det under året funnits några vakanser som sedan sålts som bostadsrätter.
- Hyresintäkter för lokaler uppgår till 0,74 MSEK jämfört med i budget 0,5 MSEK. Vi har tillfälligt hyrt ut en av gavellokalerna till Attendo som evakueringslokal, vilket inte var budgeterat.
- Utfallet för elavgifter i bostäder, 2,0 MSEK överstiger budget vilken var 1,3 MSEK. Beloppet inkluderar en korrigering av intäkter från tidigare år om 0,46 MSEK. Utöver det överstiger debiteringen budget med 0,35 MSEK.
- Vidarefakturerade kostnader har till skillnad från tidigare år varit en liten summa. Utfallet blev bara 7 kSEK (tusentals kronor) men budget var 250 kSEK.
- Vi har under 2024 bokföringsmässigt intäktsfört den ersättning vi fick inbetald år 2022 av en tidigare bostadsrättshavare efter rättstvist. Beloppet är 0,42 MSEK och var inte budgeterat. Denna intäkt har av förbiseende inte intäktsförts under 2022.

På kostnadssidan finns det också budgetavvikelser:

- Städningen har med nytt städavtal blivit dyrare. Utfallet var 864 kSEK mot budgeterade 675 kSEK.
- Även fjärrvärmen har blivit dyrare än budget. Utfallet var 3,5 MSEK mot budget 3,2 MSEK.
- Reparationer har skett av delvis andra delar av våra byggnader än förutsett i budget. Följande poster har med större belopp överskridit budget:
 - åtgärder på ventilationssystemet (215 kSEK mot budget 100 kSEK)
 - hissar (319 kSEK mot budget 100 kSEK)
 - tak (304 kSEK mot budget 40 kSEK, orsakat av den stora lagningen av läckage vid takterrassen ovanpå hus A (port 8-14) i början av 2024, som drog ut på tiden och inte hann klart 2023)
 - övriga reparationer inkl reparationer på fasad och stomme vid sprickor (174 kSEK men saknades i budget)
- Underhållskostnaderna har också blivit annorlunda fördelade än i budget. Följande poster har blivit billigare än budgeterat:
 - Fastighetsgemensamma utrymmen övrigt 14 kSEK mot 200 kSEK. Allt som planerades har inte genomförts.
 - Vatten och avlopp 495 kSEK mot 620 kSEK. Planerad stamspolning blev billigare än förväntat.
 - Renhållningsinstallationer (sopsugsanläggningen) har bara kostat 68 kSEK mot planerat 350 kSEK. Skicket har varit i sämre skick än förväntat och styrelsen överväger bästa åtgärd, i väntan på beslut om det har åtgärder pausats.
 - Takåtgärder uppgår till 43 kSEK mot budgeterat 308 kSEK. Färre förebyggande åtgärder har behövts i samband med den regelbundna inspektionen av våra tak än vad styrelsen hade antagit.
- Följande underhållskostnader har blivit dyrare än budgeterat:
 - Värmesystem 199 kSEK, saknades i budget.
 - Underhåll fastighetsgemensam installation har uppgått till 231 kSEK, saknades i budget. Bland annat har en driftundercentral (styrdator) bytts.
- Extrabeställningar till ekonomiska förvaltaren övergår budget. Utfall är 461 kSEK mot budgeterade 250 kSEK. Bland annat har det behövts en hel del arbetsinsatser för att administrera evakueringar i garaget för att genomföra arbetet med kallvattenservisen.
- Budgeten för projektarvoden om 150 kSEK har inte använts. De projekt som har genomförts har tydligt kunnat kopplas till mer specifika konton eller investeringsprojekt, inga projekt i tidigt stadie där detta inte är möjligt har genomförts under 2024.
- Räntekostnaderna understiger budget med ett utfall om 6,7 MSEK mot budgeterat 7,1 MSEK. När budget sattes var räntesatserna fortfarande stigande och styrelsen valde att göra konservativa antaganden om ränteutvecklingen. Under året vände räntorna neråt och föreningen har efter hand fått bättre räntesatser i takt med Riksbankens räntesänkningar.

Ombindning av lån

Under året har föreningen haft villkorsförändring för totalt 4 lån omfattande sammanlagt 84,8 MSEK. Vid ett ombindningstillfälle har lån flyttats från SBAB till Stadshypotek. Sammanlagt har extra amortering genomförts utöver planensliga amorteringar om totalt 8 MSEK, vid två olika tillfällen. Bindningstider har valts utifrån föreningens lånepolicy, vilket gjort att bindningstiderna spridits ut för att minska föreningens ränterisk. Riksbankens räntenivåer har sedan maj 2024 återigen vänt neråt och de räntesatser som föreningen erbjuder på fastighetslånen har därmed successivt blivit lägre och mer attraktiva för föreningen sen dess.

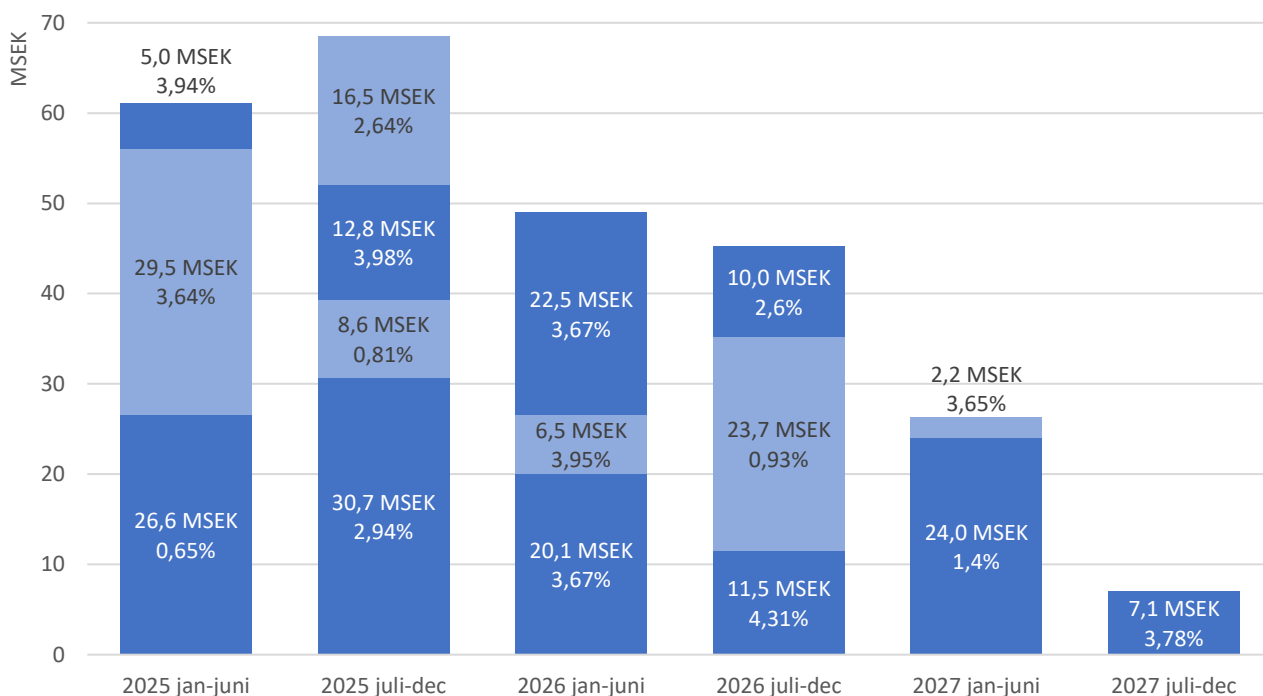
Ombundna lån	Datum för villkorsändr.	Räntesats initialt	Räntevillkor	Extra amortering	Lånebelopp efter ombindning
Långivare efter ombindning					
Stadshypotek	2024-03-28	3,67%	2 år	4 000 000	20 350 000
SBAB	2024-05-14	3,65%	3 år	-	2 499 980
Stadshypotek*	2024-05-15	3,94%	1 år	*	5 000 000
	2024-05-15	3,67%	2 år	4 000 000 *	22 535 330
Stadshypotek**	2024-11-12	2,60%	2 år	**	10 000 000
	2024-11-12	2,64%	1 år	**	16 452 887

* I samband med ombindning flyttades lånet från SBAB till Stadshypotek och delades upp i två delar för att kunna uppfylla föreningens policy kring bindningstider. Samtidigt amorterades 4 MSEK extra.

** I samband med ombindning delades lånet upp i två delar för att kunna uppfylla föreningens policy kring bindningstider.

Diagram: Bindningstid för lån

Diagrammet visar tid till nästkommande villkorsförändring för föreningens lånestock. I respektive stapel har de understa lånen villkorsändringsdatum först. Beloppen och räntesatserna är de som gällde sista december 2024.



Fastränteplacering

Under året har styrelsen under två tillfällen haft överskottslikviditet placerat på fasträntekonto, för att öka föreningens räntetäkter. Det har skett vid tillfällen då det inte varit möjligt att amortera extra på våra lån. Från december 2023 till mars 2024 placerades 4 MSEK till en ränta om 4,15%, och från juli till november placerades 0,5 MSEK med en ränta om 4,10%.

Frivillig momsskyldighet

Föreningen är registrerad för frivillig momsskyldighet för en av våra lokaler samt för uthyrda garageplatser. Det innebär delvis avdrag för inkommande moms enligt schabloner.

Sålda bostadsrättslägenheter

Under året har föreningen sålt två före detta hyreslägenheter för totalt 5,880 MSEK. Se översikt i tabell nedan. Föreningen hade vid årets slut 63 ej ombildade lägenheter som är en stor oredovisad tillgång.

Lägenhet	Yta	Antal rum	Tillträde	Köpeskilling	Pris kr/kvm
12-1702	79	3	2024-04-26	3 200 000	40 506
10-2301	67	3	2024-09-06	2 680 000	40 000

Totalt tillträdde under året 5 880 000

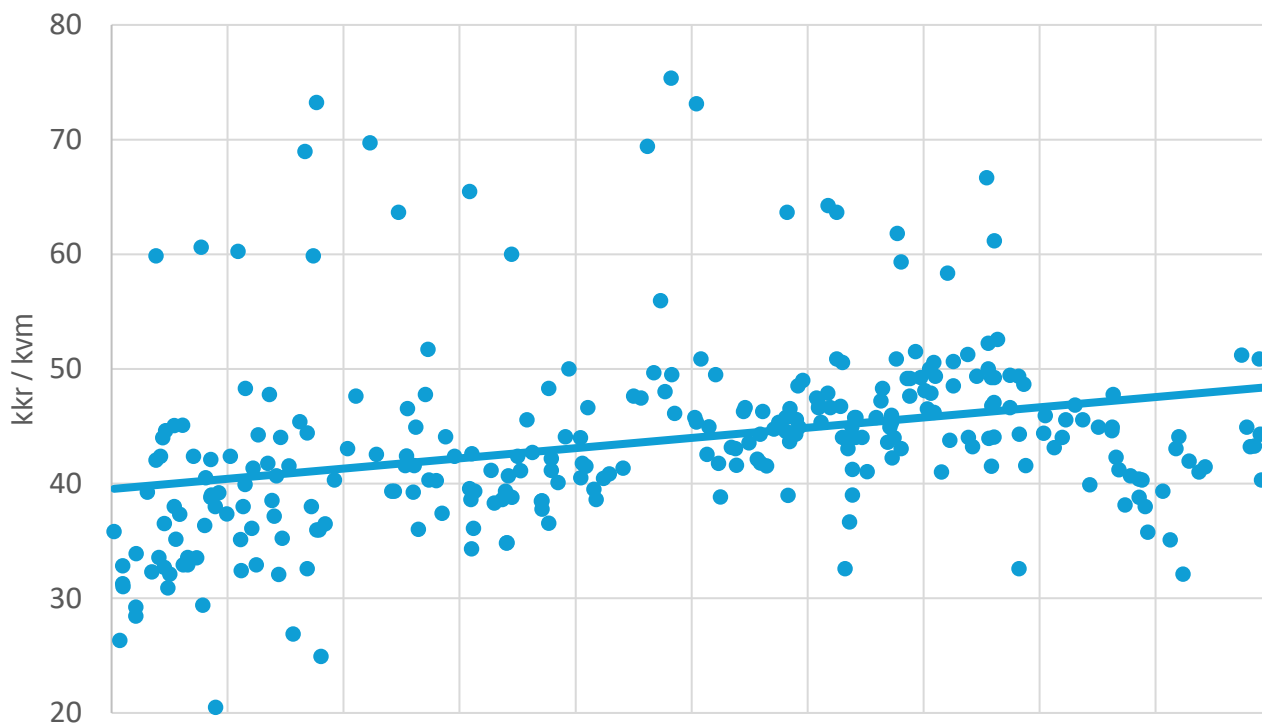
Prisutveckling lägenheter

Värdet på våra lägenheter har stor betydelse inte bara för varje enskild bostadsrättshavare, utan också för föreningen som helhet. Även om standard och skick på de olika bostadsrättslägenheterna skiljer, och prisnivåerna dessutom skiljer mellan lägenhetsstorlekar, så är det viktigt för föreningen att följa utvecklingen.

Under 2024 gjordes 15 överlåtelse av bostadsrätter i föreningen, med ett storleksvägt medelpris på 42 048 kr/kvm. Den tydliga minskning av priserna som vi såg 2023 stannade av och vi såg under årets senare del en försiktig prisökning igen. Sammantaget över hela året blev det dock en marginell minskning av prisnivån. För Solna i övrigt kom prisnedgången tidigare än för BRF Hagalunden, med en tydlig minskning under 2022 och därefter en i huvudsak sidledes utveckling, allt enligt Mäklarstatistik. Det är tydligt att bostadsrättsmarknaden som helhet påverkats av såväl ekonomisk oro som räntehöjningar.

Diagram: Lägenhetsförsäljningar 2015–2024

Diagrammet visar samtliga lägenhetsförsäljningar som skett i BRF Hagalunden under åren 2015-2024, med angivna kvadratmeterpriser. Den angivna trendlinjen i diagrammet har en lutning som motsvarar en genomsnittlig värdeökning på lägenheter i föreningen om ungefär 2-3 % årligen.



Kommentarer runt årets resultat

Vi lägger ytterligare ett ekonomiskt utmanande år till handlingarna. Inflation, räntehöjningar, och höjda taxor för särskilt sophämtning, vatten/avlopp samt elnät anstränger föreningens ekonomi. Det är styrelsens bedömning att många kostnader under de senaste året gått upp för att nu verka stabilisera sig på en ny, högre nivå. Detta har tyvärr påverkat föreningen ekonomiskt under det gångna året. Trots att vi höjt årsavgifterna för medlemmar och garagehyrorna, så gör vi en större förlust än budgeterat på -5,2 MSEK.

Trots att föreningen visar ett signifikant negativt resultat, bedömer styrelsen att föreningen har goda möjligheter att framgent finansiera den löpande driften. Det beror på att föreningen trots förlusten har ett omfattande positivt kassaflöde. Det goda kassaflödet beror i första hand på att föreningens avskrivningar inte påverkar det löpande kassaflödet. Det löpande kassaflödet uppgick under 2024 till +6,5 MSEK. Det är elfte året i rad som föreningen har ett positivt löpande kassaflöde. Därutöver bidrar nyupplåtna bostadsrätter med ett positivt kassaflöde om +5,9 MSEK, vilket inte är resultatpåverkande. Tillsammans innebär dessa två likviditetsströmmar goda möjligheter att finansiera drift och också låneamorteringar. De ännu ej ombildade hyresrätterna är en stor dold tillgång som kommer bidra ekonomiskt framgent.

Dessvärre tvingades föreningen ändå under slutet av året, utifrån långsiktiga budgetprognoser fram till 2035, att för andra året i rad justera årsavgifterna för att möta ökande räntesatser och kostnadsnivåer på ett långsiktigt sätt. Det är också många andra bostadsrättsföreningarna som i dagens förutsättningar nödgas ta samma beslut som oss. Styrelsen beaktar noggrant och följer läget. Den faktor som allra mest bidragit till att vi behövt höja avgifterna är de kraftigt och snabbt ökande räntorna, vilket slagit igenom på föreningens ekonomi. Genom att lägga upp aggressiva planerliga amorteringsplaner för våra ombundna lån, och därtill frekvent amortera extra när det är möjligt för oss, är föreningens strategi att minska belåningsnivån och därmed föreningens känslighet för räntesatsen.

Framtida ekonomisk utveckling

Trots den ökade ekonomiska osäkerheten som råder i världen idag, ser styrelsen fortsatt positivt på föreningens fortsatta ekonomiska utsikter. Den ökade osäkerheten gör dock det finansiella arbetet mer komplicerat, då styrelsen ska försöka förutspå utvecklingen på en fluktuerande marknad. Arbetet med planering av ombindning och amortering på föreningens lån har fortsatt stort fokus och styrelsen bevakar den ekonomiska marknaden så gott det går.

De senaste åren har räntorna kraftigt ökat för föreningen. Föreningens räntenivåer har släpat efter styrräntans hastiga ökning, då vi jobbat med en tydlig policy att sprida ut bindningstiderna för föreningens lån. Därför har effekten från höjda marknadsräntor kommit trappstegsvis i efterhand och inte i ett slag. Den stora och snabba ökningen av räntorna under 2023 innebar dock fortsatt under 2024 en tydlig påverkan på föreningens ekonomiska ställning. Då räntorna under 2024 vände neråt igen, kommer denna påverkan så sakteliga och efterhand minska.

Under de närmaste fem åren finns det ett stort projekt som styrelsen bedömer kommer kräva nyupplåning för att finansiera. Det är den stora renoveringen av garagetaket / gårdsbjälklaget, med ny utemiljö. Detta kommer rent bokföringsmässigt bidra med en utökad kostnadsnivå för föreningen om flera miljoner, då det utan väsentliga tillkommande intäkter, kommer betyda ett väsentligen utökad lånebehov, därmed följande räntekostnader och avskrivningar. Det handlar om i storleksordningen 2-4 MSEK som föreningens kostnader kommer öka årligen efter att projektet är genomfört.

Senaste beslut om tidsplan för genomförande är att det kommer ske 2026/2027. Utöver detta stora projekt, är planen att i övrigt tydligt ha en strategi som går ut på att amortera och sänka föreningens belåning. Övriga projekt under femårsperioden beräknas idag kunna finansieras via löpande kassaflöde och alltså inte innebära något behov av utökad belåning.

Föreningen använder en långsiktig prognos fram till år 2035 som grund för ekonomiska beslut. För framtiden tittar föreningen på kommande mindre projekt som kan höja byggnadernas värde och attraktivitet, som tex byggnation av solceller på taken och renovering av gemensamhetsutrymmen. Föreningen har fortsatt stora dolda tillgångar i form av, vid årsskiftet, 63 hyreslägenheter. Dessa säljs löpande som bostadsrättslägenheter allt eftersom de tillfaller föreningen och inbringar därmed ett kapitaltillskott. Det ger framöver en mycket god möjlighet att ytterligare amortera föreningens lån eller finansiera framtida investeringar.

Under slutet av 2023 och början av 2024 har bostadsmarknaden varit avstannande, både vad gäller prisnivåer och omsättningshastighet. När ekonomin är osäker, är det helt enkelt få som vågar köpa. Under slutet av 2024 har prisnivåerna i vår förening åter ökat något och förhoppningen är att den utvecklingen fortsätter i samma riktning, i takt med att ekonomin i allmänhet förbättras.

Vid årsskiftet uppgår fastighetslånen till 257 MSEK, det vill säga 7 949 kr/kvm bostadsyta. Det är en medelhög belåning och föreningens fokus ligger fortsatt på att belåningen ska amorteras ner och kostnadsnivåerna sänkas.

Den fortsatta inflationen och höga ränteläget påverkade föreningen tydligt även inför 2025. Styrelsen fann det därför nödvändigt att även inför 2025 höja årsavgiften, denna gång med ca 8,6%. Beslutet fattades utifrån långsiktiga prognoser och vad som vid beslutstillfället var känt om framtiden. Styrelsens bedömning är att vi de närmast kommande åren inte behöver räkna med att avgiftshöjningarna kommer vara lika stora som de varit de tre senaste åren. Förutsättningen för det är att inget oväntat kraftigt förändrar förutsättningarna i ekonomin. Eventuella avgiftsförändringar under de närmaste åren påverkas bland annat av:

- Kommande ränteutveckling för föreningens lån.
- Kommande prisutveckling och takt på försäljning av lägenheter som nyupplåts som bostadsrätt i föreningen.
- Inriktning och utgift för den kommande investeringen i gårdsbjälklag och innergård.
- Långsiktig nivå på behov av reparationer och underhåll i föreningen under en mera förvaltningsinriktad framtida fas för föreningen.
- Långsiktig nivå på löpande driftkostnader efter avslutade investeringsprojekt.
- Kostnadsutveckling för inköpta tjänster och varor i övrigt.

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att det redovisade resultatet (kronor):

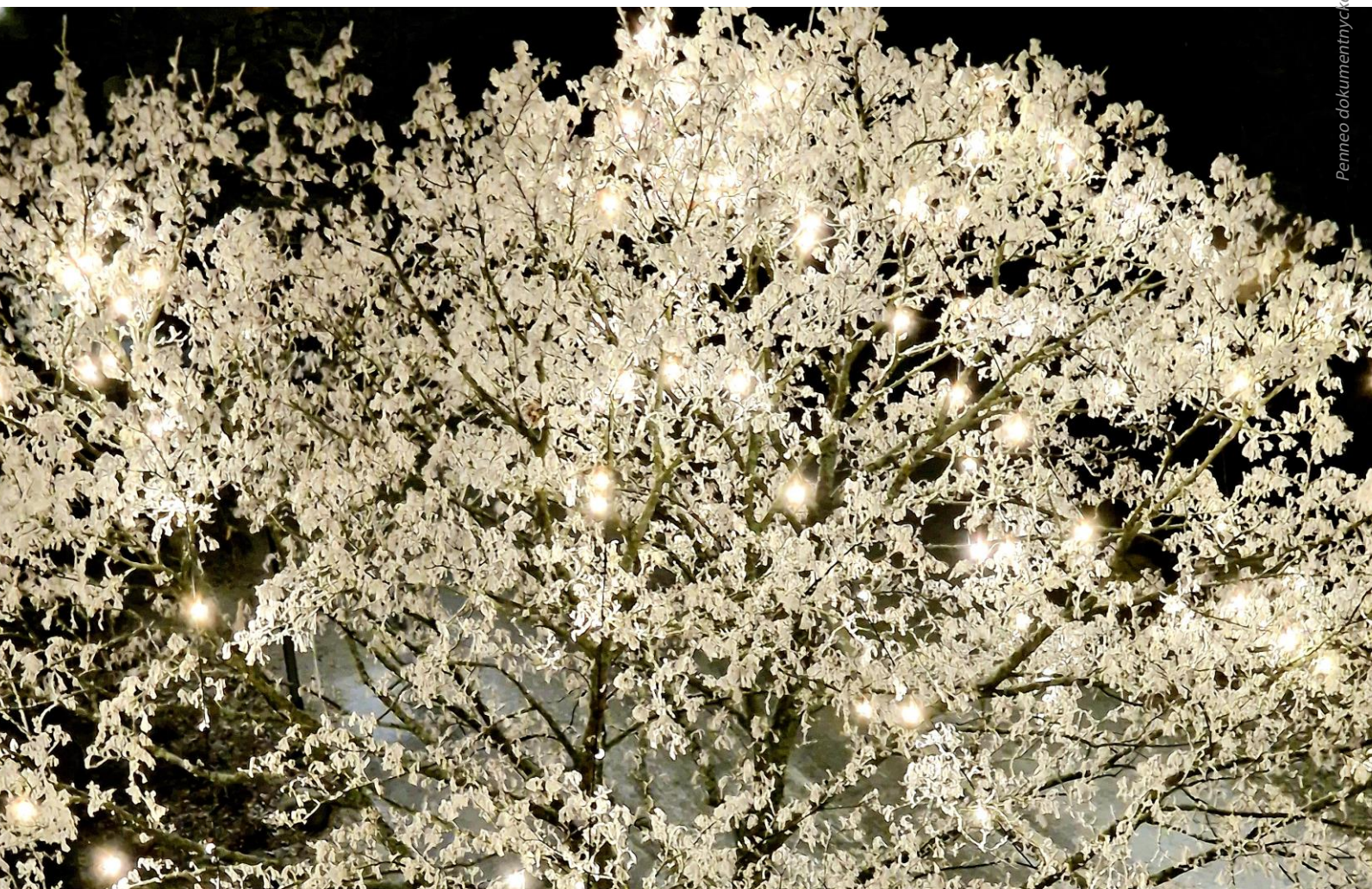
ansamlad förlust	-58 565 919
årets resultat	-5 242 870
	-63 808 789

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-63 808 789

Föreningens finansiella ställning och resultat i övrigt framgår av efterföljande likviditetsanalys samt resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2024	2023
Nettoomsättning	1	35 352 295	31 044 417
Övriga intäkter		139 958	1 187 101
		35 492 253	32 231 518
Föreningens kostnader			
Driftskostnader	2	-16 561 216	-14 344 921
Underhållskostnader		-1 854 499	-2 490 377
Övriga externa kostnader	3	-3 208 200	-3 624 484
Arvoden och löner	4	-443 406	-405 809
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-12 093 251	-12 017 962
		-34 160 572	-32 883 553
Driftnetto		1 331 681	-652 035
Resultat efter investeringar och avskrivningar			
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		123 135	78 295
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 697 686	-5 367 081
		-6 574 551	-5 288 786
Resultat efter finansiella poster		-5 242 870	-5 940 821
Resultat före skatt		-5 242 870	-5 940 821
Årets resultat		-5 242 870	-5 940 821



Balansräkning

Tillgångar

	Not	2024-12-31	2023-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	509 303 336	515 778 896
Renoveringar/investeringar/ombyggnationer	6	186 326 293	191 747 971
Inventarier, verktyg och installationer	7	1 053 536	1 198 504
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	3 363 457	433 712
		700 046 622	709 159 083
Summa anläggningstillgångar		700 046 622	709 159 083
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		747 367	864 986
Övriga fordringar		52 958	872
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	1 796 522	1 580 197
		2 596 847	2 446 055
<i>Kassa och bank</i>		5 087 882	7 178 855
Summa omsättningstillgångar		7 684 729	9 624 910
SUMMA TILLGÅNGAR		707 731 351	718 783 993



Eget kapital och skulder

	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		507 600 823	501 720 823
		507 600 823	501 720 823
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-58 565 919	-52 625 097
Årets resultat		-5 242 870	-5 940 821
		-63 808 789	-58 565 918
Summa eget kapital		443 792 034	443 154 905
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	127 504 870	183 531 199
Övriga skulder		4571	
Summa långfristiga skulder		127 509 441	183 531 199
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	129 649 698	85 083 998
Leverantörsskulder		2 055 827	2 348 595
Aktuella skatteskulder		89 990	75 752
Övriga skulder		3 844	537 467
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	4 630 517	4 052 077
Summa kortfristiga skulder		136 429 876	92 097 889
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		707 731 351	718 783 993
Ställda säkerheter	13		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		314 970 500	314 970 500
		314 970 500	314 970 500
Ansvarsförbindelser			
Ansvarsförbindelser		inga	inga



Kassaflödesanalys

	2024	2023
Likviditetsflöde från föreningens löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-5 242 870	-5 940 821
Återföring avskrivningar	12 093 251	12 017 962
Betald skatt	0	71 398
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	6 850 381	6 148 539
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	117 618	-785 448
Förändring av kortfristiga fordringar	-268 411	-44 788
Förändring av leverantörsskulder	-292 768	782 185
Förändring av kortfristiga skulder	63 626	406 853
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 470 446	6 507 341
Investeringsverksamheten		
Investering i materiella anläggningstillgångar	-2 980 790	-1 468 623
Finansieringsverksamheten		
Upplåtelse av bostadsrättslägenheter	5 880 000	11 440 000
Upptagande av nya lån	53 988 217	31 834 835
Extra amortering av lån	-61 988 217	-45 834 835
Planenlig amortering av lån	-3 460 629	-2 841 920
Likviditetsflöde från finansieringsverksamheten	-5 580 629	-5 401 920
Årets kassaflöde	-2 090 973	-363 202
Förändring av föreningens likvida medel		
Likvida medel vid årets början	7 178 855	7 542 057
Likvida medel vid årets slut	5 087 882	7 178 855



Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Sifferuppgifter avrundas enligt gängse princip. Summor kan därför avvika från summan av ingående avrundade tal. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll som tidigare skedde enligt stadgarna sker inte längre då detta krav är borttaget ur stadgarna sedan 2019. Istället bedriver styrelsen ett aktivt underhållsplaneringsarbete samt budgetering därför. Det senare möts upp genom långtids- och likviditetsbudgetering.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader, stomme och grund	1,78	Hissar	5,0
Byggnader, stomkompletteringar/innerväggar	2,68	Entrépartier (ytterdörrar)	5,0
Byggnader, fasad	2,68	Garageportar	5,0
Byggnader, fönster	4,28	Mätutrustning för IMD	5,0
Nya lägenheter	1,25	Värmesystem, termostater för radiatorventiler	6,67
Stamrening	2,0	Kameraövervakningssystem	10,0
Värmesystem, rörsystem och radiatorer	2,0	Skyddsrumsinventarier	4,0
Värmesystem, radiatorventiler	3,33	Digitala informationstavlor	6,67
Värmesystem, undercentraler	4,0	Övriga inventarier	20,0
Ventilation	4,0		

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för föreningen utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning – Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster – Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Eget kapital – Föreningens nettotillgångar, dvs. skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Soliditet – Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassaflöde från löpande verksamhet – Kassaflöde beräknat med indirekta metoden: Årets resultat med återföring av dels icke kassapåverkande kostnader som avskrivningar, dels förändring av rörelsekapitalet. Observera att tidigare nyckeltalsdefinition för kassaflöde från innan 2023 bytts eftersom kassaflödesanalysen på grund av nya lagkrav är annorlunda uppställd jämfört med tidigare.

Årsavgifternas andel av rörelseintäkterna – Årsavgifterna i andel av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.**

Uttagen årsavgift* – faktiskt uttagna årsavgifter under året.**

Energikostnad* – Kostnader för fjärrvärme, el inklusive elnät, samt vatten och avlopp. Elkostnaderna inkluderar el som inköpts i syfte att säljas vidare inom ramen för IMD (individuell mätning och debitering).

Sparande* – summan av årets resultat, genomförda avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar samt kostnadsfört planerat underhåll, samt justering för jämförelsestörande intäkter och kostnader.

Belåning* – Med belåning menas total fastighetsbelåning vid årsslut, såväl långfristig som kortfristig del.

Amorteringstakt – Med amorteringstakt menas minskningstakten för total fastighetsbelåning, såväl kortfristig som långfristig, vid årsslut jämfört med vid årets start. Negativa tal innebär utökad belåning.

Räntekänslighet – en hundraedel av belåningen vid årsslut delad med intäkter från årsavgifter för bostadsrätter. Talet visar hur mycket årsavgiften behöver höjas om räntan ökar en procentenhet.

Antal bostadsrättsöverlåtelse – Antalet överlåtelse med tillträdesdatum under kalenderåret. Överlåtelse av del av bostadsrätt är inte medräknande.

Storleksvägt överlåtelsepris – Summa av överlåtelsepriser för bostadsrättsöverlåtelse under kalenderåret, delat med totala överlåtna lägenhetsytan. Överlåtelse av del av bostadsrätt är inte medräknande.

* Dessa nyckeltal relateras till byggnadernas yta. Det finns tre alternativa definitioner på ytmåttet som används som nämnare i beräkningen:

Bostadsrättsyta – Sammanlagd lägenhetsyta upplåten som bostadsrätt vid årsslut.

Bostadsyta – Sammanlagd lägenhetsyta vid årsslut, upplåten som bostadsrätt, hyresrätt, eller vakant.

Upplåtbar yta – Sammanlagd upplåtbar yta i fastigheterna oavsett upplåtelseform eller vakans vid årsslut, inkluderande lägenheter, lokaler, förråd samt garage.

** Årsavgifter för elförbrukning i bostadsrättslägenheter (IMD) har för 2023 och 2024 beräknats schablonmässigt, då de inte särredovisats för lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt respektive hyresrätt.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	23 425 336	20 236 700
Hyrer, bostäder	5 993 799	6 022 175
Hyrer, lokaler	1 225 915	1 130 363
Hyrer, garage och parkering	3 539 768	3 440 672
Hyres- och avgiftsbortfall	-1 049 145	-1 210 038
Elavgift (IMD)	2 017 899	1 228 078
Övriga debiteringar*	-224 068	196 466
Ersättning från boende	422 788	
	35 352 292	31 044 416

* Beloppet för 2024 inkluderar en korrigering av debitering för föregående år.

Not 2 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	748 732	711 542
Städning	880 825	751 283
Besiktningar	133 438	149 347
Bevakningskostnader	932 092	544 301
El	2 373 968	2 133 783
Fjärrvärme	3 520 406	3 463 317
Vatten och avlopp	1 011 211	652 717
Avfallshantering	1 327 865	1 047 424
Fastighetsförsäkring	419 469	370 269
Kabel-TV och internet	506 913	565 122
Fastighetsskatt	1 129 050	1 110 766
Reparation av bostäder	134 497	89 029
Reparation av lokaler och gemensamma utrymmen	154 843	98 138
Reparation av installationer	1 051 077	548 913
Reparation av hus utvändigt	194 302	74 462
Reparation av markytor	10 825	11 808
Reparation av garage	204 752	149 638
Reparation av tak	304 227	230 109
Reparation, vattenskador	289 636	475 646
Övriga reparationer	304 629	225 986
Övriga kostnader för fastighetsskötsel	928 459	941 321
	16 561 216	14 344 921

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förbrukningskostnader	101 754	29 175
Försäljningsprovisioner	53 881	117 447
Ekonomisk -/adm. Förvaltning	432 768	393 919
Teknisk förvaltning	1 284 993	1 224 769
Förvaltningsarvode beställning	461 220	428 191
Övriga förvaltningskostnader	77 996	97 966
Konsultarvoden	141 643	372 838
Befarade kundförluster		137 978
Konstaterade hyresförluster	17 077	193 246
Övriga externa kostnader	243 834	235 922
Samfällighetsavgifter	393 034	393 034
	3 208 200	3 624 485

Not 4 Arvoden och löner

	2024	2023
Styrelsearvode	327 500	300 000
Arvode internrevisor	10 000	10 000
Sociala kostnader	105 906	95 809
	443 406	405 809

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader/mark	586 286 613	586 286 613
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	586 286 613	586 286 613
Ingående avskrivningar	-70 507 717	-64 032 157
Årets avskrivningar	-6 475 560	-6 475 560
Utgående ackumulerade avskrivningar	-76 983 277	-70 507 717
Utgående redovisat värde	509 303 336	515 778 896
Taxeringsvärden byggnader	406 778 000	406 778 000
Taxeringsvärden mark	273 429 000	273 429 000
	680 207 000	680 207 000

Not 6 Renoveringar/investeringar/ombyggnationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	207 894 121	205 897 379
Årets genomförda aktiveringar		1 996 742
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	207 894 121	207 894 121
Ingående avskrivningar	-16 146 150	-10 739 490
Årets avskrivningar	-5 421 678	-5 406 660
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 567 828	-16 146 150
Utgående redovisat värde	186 326 293	191 747 971

Not 7 Maskiner och Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 292 511	1 667 5111
Inköp	51 045	625 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 343 556	2 292 511
Ingående avskrivningar	-1 094 005	-958 263
Årets avskrivningar	-196 013	-135 742
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 290 018	-1 094 005
Utgående redovisat värde	1 053 538	1 198 506

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Pågående arbeten, fler lägenheter på vind	357 294	357 294
Pågående arbeten, gårdsbjälklag / garagetätskikt	665 175	1 839
Pågående arbeten, inredning miljöhus	74 578	74 578
Pågående arbeten, gatuentréer till gavellokaler 8-0901 och 18-0901	1 512 946	
Pågående arbeten, utbyte kallvattensservis garage	753 464	
	3 363 457	433 711

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	368 010	394 166
Upplupen vidarefakturerad el	699 015	459 577
Upplupna hyresintäkter		56 627
Upplupna ränteintäkter		9 551
Övriga interimfordringar	729 497	660 276
	1 796 522	1 580 197

Not 10 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	397 451 170	104 269 653	-52 625 097	-5 940 821
Ökning av insatskapital	2 096 122	3 783 878		
Disposition av föregående års resultat:			-5 940 821	5 940 821
Årets resultat				-5 242 870
Belopp vid årets utgång	399 547 292	108 053 531	-58 565 918	-5 242 870

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån. I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt direktiv från ÅRL.

Långgivare	Villkor	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SBAB 21 18807 7			Lånet löst		31 575 342
SBAB 21 18808 5			Lånet löst		26 575 342
SBAB 21 18809 3	5 år	0,93%	2026-10-16	23 700 000	24 100 000
SBAB 21 18810 7	2½ år	3,64%	2025-05-14	29 513 961	29 635 233
SBAB 21 18811 5	3 år	2,94%	2025-07-09	30 690 728	30 834 282
SBAB 26 91885 5 (grönt lån)	3 år	3,65%	2027-05-11	2 249 978	2 583 314
SBAB 29 76513 8	4 år	3,78%	2027-07-12	7 065 280	8 065 280
SBAB 32 45913 7	4 år	0,81%	2025-10-16	8 576 904	8 676 904
Stadshypotek 489598	5 år	1,40%	2027-03-01	24 000 000	24 000 000
Stadshypotek 337972			Lånet löst		24 350 000
Stadshypotek 416654	4 år	0,65%	2025-04-30	26 609 685	26 709 685
Stadshypotek 671722	2 år	3,67%	2026-03-01	20 050 000	
Stadshypotek 580166	3 år	3,95%	2026-03-30	6 484 282	6 684 282
Stadshypotek 590655	3 år	3,98%	2025-10-30	12 825 533	12 925 533
Stadshypotek 617999	3 år	4,31%	2026-09-01	11 500 000	11 900 000
Stadshypotek 681449	1 år	3,94%	2025-06-01	4 980 000	
Stadshypotek 681455	2 år	3,67%	2026-06-01	22 455 330	
Stadshypotek 739500	1 år	2,64%	2025-10-30	16 452 887	
Stadshypotek 739501	2 år	2,60%	2026-10-30	10 000 000	
				257 154 568	268 615 197

Vid årsskiftet 2024/2025 förväntades den sammanlagda planenliga amorteringen under 2025 uppgå till ca 3,7 MSEK.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	3 207 629	2 802 803
Upplupna elkostnader	277 135	248 069
Upplupna fjärrvärmekostnader	453 974	504 437
Upplupna kostnader för trädgårdsskötsel	13 695	105 435
Beräknat arvode för revision	80 000	80 000
Upplupna räntekostnader	394 724	195 322
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	203 360	116 012
	4 630 517	4 052 078

Not 13 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar		
Uttagna pantbrev i fastighet	314 970 500	314 970 500
Varav obelånade	0	0
	314 970 500	314 970 500

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Solna

André Gustafsson
Ordförande

Magnus Persson
Kassör

Nurten Duru
Styrelseledamot

Carlos Equisquiza
Styrelseledamot

Simon Josefsson
Vice ordförande

Sigrid Abenius
Sekreterare

Lena Karlsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Anders Slättås
auktoriserad revisor

Gustav Rylander
internrevisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ANDRÉ GUSTAFSSON

Ordförande

Serienummer: 8e5cf630abcfb[...]4bc18601ef987

IP: 172.226.xxx.xxx

2025-05-20 17:38:02 UTC



Jan Simon Christopher Josefsson

Styrelseledamot

Serienummer: 95624178e94416[...]74b5f0f2c3e7a

IP: 163.116.xxx.xxx

2025-05-20 17:42:13 UTC



Nils Bertil Magnus Persson

Styrelseledamot

Serienummer: eecd1252d65d41[...]0e80d5346ea7b

IP: 195.58.xxx.xxx

2025-05-20 17:43:32 UTC



SIGRID ABENIUS

Styrelseledamot

Serienummer: 6578e6cbad5100[...]5cf761a4abeb6

IP: 37.247.xxx.xxx

2025-05-20 17:43:34 UTC



NURTEN DURU

Styrelseledamot

Serienummer: 9ab4d9b25ac67f[...]23accbe126cfe

IP: 37.247.xxx.xxx

2025-05-20 17:58:29 UTC



CARLOS EGUSQUIZA ARIAS

Styrelseledamot

Serienummer: 080cac0684d28e[...]c7bc6b0b08599

IP: 37.247.xxx.xxx

2025-05-20 18:13:58 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Lena Kristina Karlsson

Styrelseledamot

Serienummer: f40bab15f5223a[...]ea0f1f97b80d9

IP: 95.193.xxx.xxx

2025-05-20 19:31:58 UTC



ANDERS SLÄTTÅS

Auktoriserad Revisor

Serienummer: e97ce6fb29fb5a[...]dad0519a20273

IP: 46.246.xxx.xxx

2025-05-20 19:35:57 UTC



GUSTAV RYLANDER

Revisor

Serienummer: 4f068165630061[...]ce55201bfc853

IP: 31.211.xxx.xxx

2025-05-20 19:55:28 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://euhl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.