



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Konvaljen i Tullinge



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Konvaljen i Tullinge med säte i Huddinge org.nr. 712800-0671 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-03-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger fastigheterna i Botkyrka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tullinge 19:350	1961-01-01	1961
Tullinge 19:353	1961-01-01	1961
Tullinge 19:354	1961-01-01	1961
Tullinge 19:357	1961-01-01	1961

Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Gjensidige. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m²
12	lokaler (hyresrätt)	1 219
269	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	16 093
27	garageplatser	0
139	p-platser	0

Totalt 447 objekt **17 312**

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 0 rok, 37 st 1 rok, 145 st 2 rok, 71 st 3 rok, 14 st 4 rok.

0



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Fredrik Pettersson	Ordförande	2024-05-16	
Fredrik Pettersson	Ledamot	2018-05-30	
Marita Mikkola	Ordförande	2022-05-24	2024-05-16
Tina Högberg	Ledamot	2019-05-15	
Carina Eklund	Ledamot	2021-05-20	
Maria Thöyrä	Ledamot	2018-05-17	
Jessica Olsson	Ledamot	2024-06-18	
Katja Ahvenlampi	Ledamot	2024-05-16	
Jenny Langseth	Ledamot	2020-06-15	
Annica Johansson	Ledamot	2018-05-30	2024-05-16
Md Shahadat Hossain	Ledamot	2024-05-16	
Joakim Nilsson	Ledamot	2024-05-16	
Ahmad Sweid	Ledamot	2024-05-16	2024-10-17
Johan Bortas Carlen	Ledamot	2021-10-05	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Carina Eklund, Tina Högberg och Jenny Langseth.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Fredrik Pettersson, Carina Eklund, Jenny Langseth, Annica Johansson.

Revisorer har varit: Olle Andersson valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron BoRevision.

Valberedning har varit: Marita Mikkola och Timo Lehti (sammankallande), valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14. På stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Underhållsplanen sträcker sig till 2074 och uppdateras årligen i samband med fastighetsbesiktningen.

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

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



Förvaltningsberättelse 2024

Händelser under räkenskapsåret

2024-01-01 Byte av leverantör fastighetsskötsel. HSD Fastighetsservice har tagit över uppdragen med fastighetsskötsel, fastighetsteknik, trädgårdsskötsel, trappstädning och snöröjning. Förändringar med detta blir att fastighetsskötare finns i föreningen på heltid. Felanmälan kan göras personligen i styrelserummet vid 2 tillfällen under veckan. Även bokning av lägenhet och Café 4:an sköts nu via vår fastighetsskötare.

2024-07-01 Spricker en värmeväxlare i undercentralen på Månstorpssvägen 24. Undercentralen är 17 år. Reparation sker provisoriskt samma vecka. Tullinge Rör får i uppdrag att byta ut undercentralen. Vilket efter lite strul med leveranser är utfört den 23:e oktober.

Föreningen har dom senaste åren haft höga kostnader för vattenskador orsakat av boende.

Detta driver upp premien på fastighetsförsäkringen.

Det är anledningen till att det kollektiva bostadsrätts tillägget sagts upp. Alla medlemmar måste nu teckna eget bostadsrättstillägg.

Under året har det arbetats med nya stadgar som presenteras på kommande stämma.

I källaren på Månstorpssvägen 24 finns en tom lokal med skadat golv, efter en tidigare vattenläcka.

Den lokalen är såld till HSD Fastighetsservice som ska bygga om den till lägenhet.

Lägenheten kommer senare säljas.

Det har varit mycket problem med driften av porttelefoner och passage systemet med brickor dom senaste åren.

Drift av detta system har under året flyttats till annan leverantör, vi upplever att det nu fungerar bättre.

Föreningens jultall blåste omkull under hösten och är nu ersatt av flaggstång.

Det finns planer på att plantera en gran, men vi är osäkra på om det finns tillräckligt med djup att plantera den i.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

2025-01-01 Sker byte av förvaltare till HSD Fastighetsservice.

2025-03-01 Byte av p-bolag från P-service till Svea P-service, vi får bättre betalt av Svea P-Service.

Under 2025 kommer Carporten vid Månstorpssvägen 14 rivas. Den ger då utrymme för ytterligare en p-plats.

Föreningen slipper också det arrende vi idag har av kommunal mark.

Under 2025 kommer underhåll och reparation av entré partier att ske.

Under 2025 kommer dom balkong plattor som är spruckna att repareras.

Det finns ett antal garage på Månstorpssvägen 10-12, där betongen tagit stryk genom åren.

Detta är inget akut, kommer åtgärdas inom dom närmaste åren.

Större underhåll på längre sikt är yttertaken som ligger inom ett spann av 5-10 år.

Och fasaderna som det blir dags för runt 2050.

Planerade åtgärder ska finansieras med normala månadsavgifter från boende.

FRITIDKOMMITTÉNS VERKSAMHET 2024

Efter att ha tagit paus under våren 2024 på grund av lågt engagemang från föreningens medlemmar är nu fritids kommittén åter igång. Arbetet med att planera och genomföra aktiviteter som vänder sig till samtliga generationer försöker finna former för att höja engagemangs nivån.

Tisdag 1 oktober bjöd fritids kommittén in till träff under rubriken "Tyck till om höstens aktiviteter". Många medlemmar kom men den tydligt uttryckta ambitionen att nå "alla åldrar" uppfylldes inte (föreningens yngre generationer deltog inte). Träffen resulterade i flera konkreta förslag på aktiviteter. Dessa har inte realiserats under hösten, men åtminstone några av dem kommer att realiseras under 2025. Styrelsen hade också bjudits in till träffen för att informera om vad som "är på gång".

Lördag 2 november bjöd fritids kommittén in till en eftermiddag med halloween pyssel. Pysslet blev välbesökt och denna gång deltog både yngre och äldre generationer.

Lördag 30 november bjöd fritids kommittén in till "Fika, sång och pyssel när advent står för dörren". Till denna träff kom färre än förväntat vilket var synd då det bjöds på gott fika, musikaliska framträdanden/gemensam sång och pyssel där man oavsett ålder kunde delta.

HSD hjälper nu med att pynta med våra jul kransar och julgranar vid alla portar. Detta uppskattas av fritids kommittén.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 26 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 317 och under året har det tillkommit 33 och avgått 26 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 324.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	180	145	133	177	194
Skuldsättning, kr/kvm	1 616	1 642	1 709	1 686	1 709
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 729	1 757	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	220	199	205	182	169
Årsavgifter, kr/kvm	736	714	700	705	691
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	83	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	813	803	782	734	709
Nettoomsättning, tkr	13 947	13 469	13 141	12 705	12 265
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 549	331	412	307	-1 759
Soliditet, %	21	18	17	16	15

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 321 240	0	0	1 321 240
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 086 229	0	0	1 086 229
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 630 361	0	1 466 676	6 097 037
S:a bundet eget kapital, kr	7 037 830	0	1 466 676	8 504 506
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-642 268	330 740	-1 466 676	-1 778 204
Årets resultat, kr	330 740	-330 740	1 549 053	1 549 053
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-311 528	0	82 377	-229 151
S:a eget kapital, kr	6 726 302	0	1 549 053	8 275 355

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 938 000 kr samt ianspråktagande skett med 471 324 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	-311 528
Årets resultat, kr	1 549 053
Reservation till underhållsfond, kr	-1 938 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	471 324
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-229 151

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-229 151

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	13 947 392	13 469 143
Övriga rörelseintäkter	Not 3	56 344	352 823
Summa Rörelseintäkter		14 003 737	13 821 966
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-9 927 925	-10 699 936
Övriga externa kostnader	Not 5	-486 060	-690 641
Personalkostnader	Not 6	-369 378	-252 270
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 085 320	-1 340 983
Summa Rörelsekostnader		-11 868 684	-12 983 830
Rörelseresultat		2 135 053	838 136
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	56 479	62 165
Räntekostnader och liknande resultatposter		-642 479	-569 560
Summa Finansiella poster		-586 000	-507 395
Resultat efter finansiella poster		1 549 053	330 740
Resultat före skatt		1 549 053	330 740
Årets resultat		1 549 053	330 740

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	27 892 764	28 978 084
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		27 892 764	28 978 084
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		27 893 264	28 978 584

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		30 752	7 909
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	7 502 003	5 374 099
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	292 052	429 685
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		7 824 807	5 811 692
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	3 091 028	3 065 264
<i>Summa Kassa och bank</i>		3 091 028	3 065 264
Summa Omsättningstillgångar		10 915 834	8 876 956
Summa Tillgångar		38 809 098	37 855 540

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 407 469	2 407 469
Fond för yttre underhåll	6 097 037	4 630 361
Summa Bundet eget kapital	8 504 506	7 037 830

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 778 204	-642 268
Årets resultat	1 549 053	330 740
Summa Ansamlad förlust	-229 151	-311 528

Summa Eget kapital

8 275 355 6 726 302

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	15 858 025	20 850 847
Summa Långfristiga skulder		15 858 025	20 850 847

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	11 962 825	7 416 879
Leverantörsskulder		908 187	862 037
Skatteskulder		26 103	35 990
Övriga kortfristiga skulder		83 670	36 401
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 694 933	1 927 084
Summa Kortfristiga skulder		14 675 718	10 278 390

Summa Skulder

30 533 743 31 129 237

Summa Eget kapital och skulder

38 809 098 37 855 540



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 135 053	838 136
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 085 320	1 340 983
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 085 320	1 340 983
Erhållen ränta	56 479	62 165
Erlagd ränta	-639 957	-565 209
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	2 636 895	1 676 075
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	133 221	128 845
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-151 140	-206 295
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-17 920	-77 451
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 618 975	1 598 624
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	390 102
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	390 102
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-446 876	-446 896
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-446 876	-446 896
Årets kassaflöde	2 172 099	1 541 830
Likvida medel vid årets början	8 076 616	6 534 786
Likvida medel vid årets slut	10 248 716	8 076 616



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 20 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

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

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: Nytt nyckeltal from år 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år. 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. Nytt nyckeltal från år 2023, tidigare år har värdet 0 kr, då nyckeltalet är med för första gången.

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	11 837 964	11 493 288
	Hyror lokaler	743 678	710 265
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 144 084	1 103 569
	Hyror förbrukningsbaserad	7 378	0
	Hyror övrigt	89 900	77 040
	Övriga primära intäkter	223 724	190 402
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	14 046 727	13 574 564
	Hysesbortfall	-99 335	-105 421
	<i>Summa</i>	-99 335	-105 421
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	13 947 392	13 469 143
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	218 129
	Övriga sekundära intäkter	56 344	134 694
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	56 344	352 823

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 852 712	-1 671 111
	Snö och halk-bekämpning	-227 771	-464 748
	Reparationer	-345 772	-484 782
	Planerat underhåll	-471 324	-819 310
	Försäkringsskador	-413 164	-960 836
	El	-508 609	-504 977
	Uppvärmning	-2 402 914	-2 163 365
	Vatten	-873 059	-758 730
	Sophämtning	-712 356	-631 928
	Fastighetsförsäkring	-438 227	-398 610
	Kabel-TV och bredband	-356 876	-394 542
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-480 810	-469 781
	Förvaltningsavtalskostnader	-813 215	-925 242
	Övriga driftkostnader	-31 116	-51 975
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-9 927 925	-10 699 936
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-82 526	-44 850
	Administrationskostnader	-185 614	-203 769
	Extern revision	-36 875	-34 500
	Konsultkostnader	0	-205 341
	Medlemsavgifter	-152 225	-152 725
	Föreningsverksamhet	-24 470	-47 126
	Övriga förvaltningskostnader	-4 350	-2 329
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-486 060	-690 641
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-145 900	-159 852
	Revisionsarvode	-6 000	-6 000
	Övriga arvoden	-110 273	-27 500
	Sociala avgifter	-76 340	-55 668
	Övriga personalkostnader	-30 865	-3 250
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-369 378	-252 270

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 026 202	-1 281 865
	Avskrivning på markanläggning	-59 118	-59 118
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 085 320	-1 340 983
Not 8	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	7 971	6 269
	Ränteintäkter placeringar	0	2 971
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	48 508	52 925
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	56 479	62 165
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	58 816 404	58 658 335
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 052 000	1 052 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 215 724	1 215 724
	Årets investeringar	0	158 068
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	61 084 128	61 084 128
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-32 106 044	-30 765 060
	Årets avskrivningar	-1 085 320	-1 340 983
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-33 191 364	-32 106 044
	<i>Utgående redovisat värde</i>	27 892 764	28 978 084
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	156 400 000	156 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 059 000	3 059 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	76 200 000	76 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 175 000	1 175 000
	<i>Summa</i>	236 834 000	236 834 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	47 073 900	47 073 900
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	47 073 900	47 073 900

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav

500

500

Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav

500

500

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

7 157 688

5 011 353

Övriga fordringar

344 315

362 746

Summa Övriga fordringar

7 502 003

5 374 099

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

292 052

429 685

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

292 052

429 685

Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Handelsbanken

3 090 501

3 051 367

Swedbank

527

13 897

Summa Kassa och bank

3 091 028

3 065 264

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank Hypotek AB	3,0%	2027-05-25	5 411 592	63 504
Swedbank Hypotek AB	3,02%	2025-02-28	3 671 414	41 020
Swedbank Hypotek AB	2,48%	2025-05-23	4 628 826	119 452
Swedbank Hypotek AB	1,01%	2026-05-25	4 289 224	110 692
Swedbank Hypotek AB	1,01%	2026-05-25	6 157 189	70 368
Swedbank Hypotek AB	3,02%	2025-02-28	3 662 585	41 860
			27 820 830	446 896

Långfristig del

15 613 441

Nästa års amortering av långfristig skuld

244 564

Lån som ska konverteras inom ett år

11 962 825

Kortfristig del

12 207 389

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

446 896

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 787 584

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,17%

Finns swap-avtal

Nej

Not 15 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>
Swedbank Hypotek AB	3,0%	2027-05-25	5 411 592	63 504
Swedbank Hypotek AB	3,02%	2025-02-28	3 671 414	41 020
Swedbank Hypotek AB	2,48%	2025-05-23	4 628 826	119 452
Swedbank Hypotek AB	1,01%	2026-05-25	4 289 224	110 692
Swedbank Hypotek AB	1,01%	2026-05-25	6 157 189	70 368
Swedbank Hypotek AB	3,02%	2025-02-28	3 662 585	41 860
			27 820 830	446 896

Nästa års amortering av långfristig skuld

244 564

Lån som ska konverteras inom ett år

11 962 825

Kortfristig del

12 207 389

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

1 166 422

1 183 831

Upplupna räntekostnader

55 387

52 865

Övriga upplupna kostnader

473 124

690 388

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***1 694 933****1 927 084**

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 Konvaljen i Tullinge, org.nr. 712800-0671

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Konvaljen i Tullinge 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. Revisorenas 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Konvaljen i Tullinge för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Olle Andersson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Konvaljen i Tullinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

FREDRIK PETTERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 12:01:49



JENNY LANGSETH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 07:25:54



TINA HÖGBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 11:35:52



JOAKIM NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 06:33:21



MARIA THÖYRÄ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 16:10:36



MD SHAHADAT HOSSAIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 16:53:46



JESSICA OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 18:20:51



CARINA EKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 07:33:38



KATJA AHVENLAMPI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 20:34:32



JOHAN BORTAS CARLEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 12:28:57



OLLE ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 21:41:14



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-18 kl. 15:32:41



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Konvaljen i Tullinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

OLLE ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 21:47:04



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-18 kl. 15:32:28



HSB – där möjligheterna bor