



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Haga i Solna



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Haga i Solna med säte i SOLNA org.nr. 769604-1032 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1999. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-07-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Solna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Anhalten 1	1999-01-19	1999
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
41	extra förråd	270
161	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 724
132	garageplatser	0
1	föreningslokal	46
Totalt 335 objekt		13 040

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 54 st 2 rok, 36 st 3 rok, 60 st 4 rok, 2 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Maria af Bjur	Ordförande	2023-05-24	
Yvonne Bonin	Ledamot	2019-06-03	
Anette Qvarfordt Fürsten	Ledamot	2019-06-03	
Åke Berglund	Ledamot	2018-11-13	
Liselott Hult	Ledamot	2024-05-22	
Richard Lindell	Ledamot	2023-02-07	
Nelson Preville	Ledamot	2023-05-24	2024-05-03
Daniel Cyrus	Ledamot	2022-05-25	2024-05-22
Gary MacRitchie	Ledamot	2023-05-24	
Thomas Frisell	Ledamot	2023-05-24	
Filip Olsok	Ledamot	2024-05-22	
Rebecka Olvedal	Ledamot	2024-05-22	
Maria af Bjur	Ledamot	2020-06-22	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anette Qvarfordt, Åke Berglund, Rebecka Olvedal, Thomas Frisell och Liselott Hult.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Åke Berglund, Maria af Bjur och Thomas Frisell.

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

Valberedning har varit: Lennart Jonsson (sammankallande), Gunnel Eriksson samt Susanne Toscha, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21. På stämman deltog 52 röstberättigade medlemmar varav 2 via fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 15 % från 2024-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Investerings- och underhållsplan uppdaterades 2024-10-30. Genomsnittligt underhålls- och investeringsbehov uppgår till 414 kr/ m² / år.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning, i enlighet med föreningens underhållsplan, utfördes 2024-02-05.

Fram till och med räkenskapsår 2023 har reservering till fond för yttre underhåll redovisats i räkenskaperna. Enligt de nya stadgar som föreningen antagit under 2024 ska ingen avsättning till fond för yttre underhåll redovisas i räkenskaperna framöver.

Övriga händelser under året

- Årlig besiktning av lekplats inkl. åtgärd av brister.
- Årlig besiktning av samtliga hissar.
- Årlig service och underhåll av brandskydd.
- Lagstadgad el-revision.
- Marksyn utförd av HSB Mark.
- Fastighetsanalys och underhållsplanering inklusive uppdatering av 50-årig underhållsplan.
- Verksamhetsanalys 2024-2033; framtagande av långsiktig prognos för ekonomisk trygghet.
- Årlig fastighetssyn utförd av HSB underhållsstrateg och styrelsen.
- Övergång till digital köhantering för garageplatser och förråd.
- Uppdatering till enhetliga garageavtal.
- Omförhandling bevakningsavtal snöskottning yttertak CC Plåt & Tak AB.

Genomförda större underhållshållsåtgärder de senaste 10 år:

Årtal	Åtgärd
2015	Garagerenovering
2017	Installation av bergvärme
2018	Installation 9 stycken elbilplatser
2018	Installation av solceller
2019-2020	Fasadrenovering
2021	Installation av 8 stycken elbilplatser
2021	Målning trapphus
2024	Installation av ny garageport
2024	OVK F-system
2024	OVK FTX -system
2024	Byte av hisstelefoner

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

Årtal	Åtgärd
2025	Kompletterande utomhusbelysning vid Råsundavägen 28
2025	Uppgradering av taksäkerhet för att möta dagens krav
2025	Fasadmålning mot Frösundaleden
2025	Renovering fönster
2025	Stamspolning
2025	Fasadtvätt
2026	Byte av internet- och TV-leverantör till Sappa
2027	OVK
2030	OVK

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 245 och under året har det tillkommit 15 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 245.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	158	205	196	247	248
Skuldsättning, kr/kvm	7 341	7 479	7 617	7 337	7 372
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 523	7 665	7 806	7 629	7 555
Räntekänslighet, %	9	11	12	12	12
Energikostnad, kr/kvm	191	159	116	116	141
Årsavgifter, kr/kvm	846	746	642	642	642
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	78	78	78	82
Totala intäkter, kr/kvm	945	837	763	756	733
Nettoomsättning, tkr	12 287	10 913	10 479	10 449	9 981
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 824	-786	-861	-312	122
Soliditet, %	57	57	57	58	58

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade drifts- och räntekostnader samt avskrivningskostnader som ej är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 517 921 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 158 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om avgiftshöjning med 7% från 2025-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	106 724 566	0	0	106 724 566
Upplåtelseavgifter, kr	20 571 375	0	0	20 571 375
Underhållsfond, kr	7 895 892	0	-530 013	7 365 879
S:a bundet eget kapital, kr	135 191 833	0	-530 013	134 661 820
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-459 563	-786 336	530 013	-715 886
Årets resultat, kr	-786 336	786 336	-1 823 608	-1 823 608
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 245 899	0	-1 293 595	-2 539 494
S:a eget kapital, kr	133 945 934	0	-1 823 608	132 122 326

* Under året har ianspråktagande till underhållsfond skett med 530 013 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 245 899
Årets resultat, kr	-1 823 608
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	530 013
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 539 494

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-2 539 494
------------------------------------	-------------------

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	12 286 938	10 912 678
Övriga rörelseintäkter	Not 3	40 664	540 702
Summa Rörelseintäkter		12 327 602	11 453 380
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 992 838	-5 896 583
Övriga externa kostnader	Not 5	-314 887	-388 076
Personalkostnader	Not 6	-353 984	-314 481
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 306 682	-3 286 833
Summa Rörelsekostnader		-10 968 391	-9 885 973
Rörelseresultat		1 359 211	1 567 407
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	141 323	105 983
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-3 324 142	-2 459 726
Summa Finansiella poster		-3 182 819	-2 353 743
Resultat efter finansiella poster		-1 823 608	-786 336
Resultat före skatt		-1 823 608	-786 336
Årets resultat		-1 823 608	-786 336

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	223 739 606	227 046 288
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		223 739 606	227 046 288
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		223 740 106	227 046 788

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 197	10 813
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	3 058 544	2 721 093
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	524 962	587 719
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 585 704	3 319 625
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	3 400 000	4 400 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		3 400 000	4 400 000
Summa Omsättningstillgångar		6 985 704	7 719 625
Summa Tillgångar		230 725 809	234 766 413

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	127 295 941	127 295 941
Fond för yttre underhåll	7 365 879	7 895 892
Summa Bundet eget kapital	134 661 820	135 191 833

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-715 886	-459 563
Årets resultat	-1 823 608	-786 336
Summa Ansamlad förlust	-2 539 494	-1 245 899

Summa Eget kapital	132 122 326	133 945 934
--------------------	-------------	-------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	60 000 000	38 870 847
Summa Långfristiga skulder		60 000 000	38 870 847

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		35 720 847	58 650 000
Leverantörsskulder		457 975	910 751
Skatteskulder		58 800	108 396
Övriga kortfristiga skulder		222	15 015
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	2 365 639	2 265 471
Summa Kortfristiga skulder		38 603 483	61 949 633

Summa Skulder		98 603 483	100 820 480
---------------	--	------------	-------------

Summa Eget kapital och skulder		230 725 809	234 766 413
--------------------------------	--	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31
2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 1 359 211 1 567 407

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 3 306 682 3 286 833

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 3 306 682 3 286 833

Erhållen ränta 163 871 62 339

Erlagd ränta -3 268 747 -1 993 473

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

1 561 018 2 923 106

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 429 294 -11 115

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -472 391 -145 420

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital -43 097 -156 535

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 517 921 2 766 571

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 0 -13 438

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten 0 -13 438

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -1 800 000 -1 800 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -1 800 000 -1 800 000

Årets kassaflöde

-282 079 953 133

Likvida medel vid årets början 6 695 026 5 741 894

Likvida medel vid årets slut 6 412 947 6 695 026

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.**

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Bruttoomsättning			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	10 328 268	8 981 628
	IMD avseende el lägenheter*	434 767	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 306 182	1 226 721
	IMD avseende laddplatser*	14 933	515 473
	Hyror övrigt	180 520	192 320
	Övriga primära intäkter	89 932	75 695
	Summa Bruttoomsättning	12 354 602	10 991 837
	Hyresbortfall	-67 664	-79 159
	Summa	-67 664	-79 159
	Summa Nettoomsättning	12 286 938	10 912 678

*Från 2024 specificeras IMD El för lägenheterna och laddplatserna var för sig. För 2023 så ligger både IMD EL för lägenheterna och laddplatserna under rubrik "IMD avseende laddplatser".

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	16 514
	Övriga sekundära intäkter*	40 664	524 188
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	40 664	540 702

*I beloppet för 2023 ingår elstöd och ersättning för avbrutet kontrakt för fasadmålning, för raden sekundära intäkter

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter*	-1 398 382	-888 461
	Snö och halk-bekämpning	-177 747	-315 297
	Reparationer*	-444 918	-712 055
	Planerat underhåll	-530 012	-179 017
	Försäkringsskador	-38 055	-50 006
	EI	-1 080 376	-883 526
	Uppvärmning	-1 013 542	-957 660
	Vatten	-338 191	-238 402
	Sophämtning	-301 297	-274 572
	Fastighetsförsäkring	-268 206	-230 532
	Kabel-TV och bredband	-426 842	-427 234
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-375 300	-370 177
	Förvaltningsavtalskostnader	-596 832	-366 468
	Övriga driftkostnader	-3 135	-3 174
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 992 838	-5 896 583

*Kostnad för serviceavtal hissar redovisas på olika rader 2023 och 2024 och står för en stor del av förändringen mellan åren, för respektive post

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-4 335	-4 336
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-13 467	-14 684
	Administrationskostnader	-74 478	-75 577
	Extern revision	-24 250	-21 000
	Medlemsavgifter	-52 470	-49 860
	Föreningsverksamhet	-36 948	-32 993
	Övriga förvaltningskostnader	-108 939	-189 627
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-314 887	-388 076

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-5 880	-5 730
	Övriga arvoden	-255 710	-246 430
	Sociala avgifter	-92 394	-62 321
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-353 984	-314 481
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	731	588
	Ränteintäkter placeringar	138 895	100 533
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 697	4 862
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	141 323	105 983
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-3 324 142	-2 459 604
	Övriga räntekostnader	0	-122
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-3 324 142	-2 459 726

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	254 376 383	253 064 069
	Ingående anskaffningsvärde mark	18 744 276	18 744 276
	Årets investeringar	0	1 312 314
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	273 120 659	273 120 659
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-46 074 371	-42 787 538
	Årets avskrivningar	-3 306 682	-3 286 833
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-49 381 053	-46 074 371
	<i>Utgående redovisat värde</i>	223 739 606	227 046 288
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	260 000 000	260 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	10 200 000	10 200 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	248 000 000	248 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	924 000	924 000
	<i>Summa</i>	519 124 000	519 124 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	130 245 000	130 245 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	130 245 000	130 245 000
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 012 947	2 295 026
	Övriga fordringar	45 597	426 067
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 058 544	2 721 093
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	21 096	43 644
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	503 866	544 075
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	524 962	587 719

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	3 400 000	4 400 000
-----------------	-----------	-----------

<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	3 400 000	4 400 000
--	------------------	------------------

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,62%	2027-04-30	30 000 000	0
Stadshypotek AB	3,82%	2026-04-30	30 000 000	450 000
Stadshypotek AB	3,74%	2025-10-30	3 200 000	450 000
Stadshypotek AB	3,79%	2025-01-02	26 850 000	450 000
Stadshypotek AB	0,69%	2025-04-30	5 670 847	450 000
			95 720 847	1 800 000

Långfristig del	59 550 000
-----------------	------------

Nästa års amortering av långfristig skuld	450 000
---	---------

Lån som ska konverteras inom ett år	35 720 847
-------------------------------------	------------

Kortfristig del	36 170 847
-----------------	------------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 800 000
---	-----------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	7 200 000
--	-----------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,56%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	1 074 182	958 259
---------------------------------	-----------	---------

Upplupna räntekostnader	642 563	587 168
-------------------------	---------	---------

Övriga upplupna kostnader	648 894	720 044
---------------------------	---------	---------

<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 365 639	2 265 471
---	------------------	------------------

Not 16	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
--------	---

Föreningen höll extra bolagsstämma 2025-04-08 där enda beslutspunkt var beslut om renoveringsavtal mellan föreningen och dess medlemmar, sprunget ur en bifallen motion på föregående års ordinarie stämma. Det beslutades att godkänna avtal gällande renoveringar av bostäder.

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 Haga i Solna, org.nr. 769604-1032

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Haga i Solna för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Haga i Solna 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

Lena Zozulyak
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Pierre Karlsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

MARIA AF BJUR

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 18:41:48



LISELOTT HULT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 10:14:02



RICHARD LINDELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 13:02:52



ANETTE QVARFORDT FÜRSTEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 17:00:25



ÅKE BERGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 14:14:57



YVONNE BONIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 22:15:45



THOMAS FRISELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 08:17:00



GARY MACRITCHIE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 00:38:58



REBECKA OLVEDAL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 12:36:51



FILIP OLSOK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 20:34:23



PIERRE KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 22:05:48



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 13:01:19



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

PIERRE KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 22:08:14



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 13:00:18



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.