

ÅRSREDOVISNING

2024



HSB Brf Storstugan i Täby
Brf Storstugan är en av Täbys största bostadsrättsföreningar.
Fastigheterna inrymmer elva trapphus med vardera
16 våningsplan och totalt 704 lägenheter.



Brf Storstugans årsredovisning 2024

Årsredovisningen i original - med styrelsens och revisorernas påskrift
- förvaras i arkiv.

Kopia av årsredovisningen finns på hemsidan och på servicekontoret.

Foto: Minna Liiro

Det här är Brf Storstugan.....	4
Definitioner	6
Förvaltningsberättelse	8
Resultaträkning	16
Balansräkning	17
Eget kapital och skulder	18
Noter	20
Underskrifter.....	28
Revisionsberättelse	31
Egna anteckningar	34

Det här är Brf Storstugan

HSB Brf Storstugan i Täby är en ekonomisk förening som erbjuder sina boende medlemskap, prisvärda servicetjänster i en grön oas strax intill Täby Centrum, ett bekvämt och smidigt boende för såväl gammal som ung. Storstugan erbjuder ett rikt utbud av studie- och fritidsaktiviteter, gym, medlemslokal, bastu med relax, hobbylokal och bokcafé.

Föreningen har även en omtyckt park med fontän för våra medlemmar, stora gräsytor, tennis- och boulebana, bordtennis samt lekredskap för barn..

VISION

Attraktivaste boendet i Täby
– För alla åldersgrupper

VERKSAMHETSIDÉ

Styrelsen:

- utvecklar och förbättrar boendet och boendemiljön
- bevarar och utvecklar fastighetens värde
- skapar förutsättningar för rikt utbud av fritidsaktiviteter
- skapar förutsättningar för god social miljö och trygghet
- verkar för en långsiktig och hållbar utveckling
- är öppna och transparenta i sin kommunikation med medlemmarna

VÄRDEGRUND

Föreningens verksamhet ska genomsyras av:

- öppenhet och ärlighet
- ansvarstagande och initiativtagande
- att behandla varandra med respekt och se varandras olikheter som en styrka
- att alla respekteras och behandlas likvärdigt

RIKTLINJER

Styrelsen har att förhålla sig till att:

- boende skall ha en god boendemiljö i förhållande till de årsavgifter de betalar
- varje år revidera föreningens underhållsplan och planera för avsättning till underhållsfond
- vid upphandling av tjänster och materiel alltid beakta långsiktigheten; ekonomi, kvalitet, pris, drift- och underhåll, funktion samt miljö
- alltid beakta miljöaspekterna

EKONOMISKA RIKTLINJER

Styrelsen har att förhålla sig till att:

- Föreningens ekonomi skall vara i god balans på såväl kort som lång sikt
- kontinuerligt se över lån så att bästa möjliga ränte- och amorteringsvillkor erhålles
- Placering av likvida medel skall ske på bankkonton med minimal risk
- kostnader för arbeten enligt underhållsplan skrivs av mot underhållsfonden
- amortering av upptagna krediter sker i takt med avskrivningar och investeringar
- Beräknat resultat efter förändring av underhållsfond bör hamna nära noll i genomsnitt. Enstaka avvikelser är acceptabelt

Vision, Verksamhetsidé, Värdegrund och Riktlinjer är fastställda årligen av styrelsen.

STYR- OCH POLICYDOKUMENT

Styrelsen i Brf Storstugan utgår från fastställt styrdokument i form av arbetsordning i sin verksamhetsplanering och uppföljning.

I styrelsens arbete utgår styrelsen också från ett antal antagna policydokument inom bland annat andrahandsupplåtelse, finans, upphandling av varor och tjänster, lokaluthyrning och bostadsrättsavgift, information till boende.

Arbetsordning

Arbetsordningen skall fastställas på nytt vid styrelsens första ordinarie sammanträde efter en ordinarie föreningsstämma varje år och revideras när så erfordras. Som komplement till arbetsordningen gäller HSBs kod för Bostadsrättsföreningar.

Styrelsen fastställde den 21 februari 2024 arbetsordningen och policy för styrelsearbetet. Dokumentation om policy och arbetsordning finns på föreningens hemsida och kan erhållas genom beställning från styrelsen eller ekonomisk förvaltare.

Policy

Styrelsen har under verksamhetsåret reviderat och fastställt följande policy:

- Andrahandsupplåtelse
- Ekonomi
- Upphandling av varor och tjänster
- Kommunikation
- Informationssäkerhet
- Säkerhet
- Miljö och hållbarhet
- Integritetspolicy
- Lokaluthyrning
- Bostadsrättsavgift

DEMOKRATI OCH SAMVERKAN I PRAKTIKEN

Medlemmarna äger bostadsrättsföreningen gemensamt. Det är stor skillnad jämfört med ett aktiebolag där ägandet är knutet till antalet aktier.

Den styrelse som utses på årsstämman ansvarar för driften. I styrelsen ingår också en ledamot från HSB Stockholm som har samma ansvar som övriga styrelsemedlemmar och är en länk mellan bostadsrättsföreningen och HSB.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens årsmöte. Där väljs förutom styrelse även revisorer och valberedning samt ombud till HSB Stockholms distriktsstämma.

Arbetsgrupper

Arbetsgrupperna är styrelsens rådgivande organ som stödjer styrelsen i dess verksamhet. De är remissinstanser i principiella frågor inom respektive område och ska inför styrelsemöten bereda och behandla ärenden i enlighet med sina arbetsuppgifter.

Arbetsgrupperna utses av och rapporterar till styrelsen. Varje arbetsgrupp har minst två ledamöter ur styrelsen. Nuvarande styrelse har följande arbetsgrupper: ekonomi, fastighet och förvaltning och kommunikation.

HSB Stockholm

HSB Stockholms verksamhetsområde är indelat i nio geografiska distrikt för de medlemmar som bor i HSB och ett distrikt för medlemmar som bosparar.

Varje bostadsrättsförening har rätt att utse ett distriktsombud och därtill ytterligare ett ombud för varje påbörjat 100-tal lägenheter.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsberättelsen är resultat- och balansräkning med tillhörande förteckning över noter, som i siffror visar verksamheten. I förteckningen över noter framgår detaljerad information om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning t.ex. beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, d.v.s. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även förväntad framtida utveckling belyses i korta ordalag.

RESULTATRÄKNING

Visar vilka intäkter och kostnader föreningen haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening är det optimalt att anpassa dess intäkter till kostnaderna istället för att få så stort överskott som möjligt. Med andra ord skall årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som förväntas uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNING

Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, d.v.s. byggnader och inventarier.

Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda ekonomiska- och tekniska livslängd och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d.v.s. den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

JÄMFÖRELSESTÖRANDE POSTER

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

BALANSRÄKNING

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan).

På tillgångssidan redovisas dels anläggnings-tillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar dels omsättnings-tillgångar såsom avgiftsfordringar, 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 (dispositionsfond och balanserat resultat).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år.

KASSA OCH BANK (LIKVIDA MEDEL)

Kontanter och andra tillgångar som snabbt kan omvandlas till pengar.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen skall betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t.ex. fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex. leverantörsskulder och kommande årets amortering.

UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för bostadsrättsföreningens fastigheter. I enlighet med denna plan skall årligen avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga underhållet av bostadsrättsföreningens fastigheter.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen skall avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Tillgodohavanden i fonden för yttre och inre underhåll redovisas på skuldsidan i balansräkningen.

STÄLLDA PANTER

Avser i bostadsrättsföreningens fall de säkerheter, pantsättningar/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för t.ex. erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtaganden för bostadsrättsföreningen som inte redovisats som kort eller långfristig skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser enligt avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder t.ex. vatten, el, värme och förvaltningskostnader.

Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

SOLIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina långfristiga skulder. Soliditeten erhålls genom att jämföra summan av eget kapital och yttre fond med summa tillgångar. Riktvärde för soliditeten är minst 15 %.



Foto: Minna Liiro

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Storstugan i Täby (716000-0860) får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Täby. Föreningen har ingen del i en samfällighet

Fastigheterna

Bostadsrättsföreningen består av 704 lägenheter och 15 lokaler. Den totala ytan är 58 047 m², varav lokalyta 1 463 m² och lägenhetsyta 56 584 m². Föreningen har två lokaler som används för möten och sociala aktiviteter och tre övernattningsrum som kan hyras av medlemmarna för tillfälligt nyttjande.

Föreningens mark omfattar 55 169 m².
Föreningens fastigheter byggdes åren 1968-1971.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring och bostadsrättstillägg.

SVAF AB

SVAF AB (556871-1856) ägs av de fyra bostadsrättsföreningarna Storstugan, Farmen, Annexet och Volten. Brf Storstugans ägarandel är 26,9%. Bolaget skall säkerställa att ägarna får tillgång till miljövänlig värme till ett fördelaktigt pris.

SVAF har ett fördelaktigt leveransavtal med Täby Miljövärme AB som gäller fram till 2040.

Utdelning från SVAF under 2024 uppgick till 1 076 000 kr.

SVAF Fastighet AB

SVAF Fastighet AB är ett dotterbolag till SVAF AB och ska äga fast egendom och bedriva därmed förenlig verksamhet. Bolaget har i dagsläget ingen aktiv verksamhet.

SVAF äger fastigheten Galten 1 i Täby. Täby Miljövärme AB arrenderar fastigheten för sin fjärrvärmeverksamhet.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Sammanträden och möten

Ordinarie föreningsstämma genomfördes den 15 maj 2024 i Grindtorpskyrkan.

Styrelsen har under året hållit fjorton (14) ordinarie styrelsemöten, två (2) extra styrelsemöten samt två (3) konstituerande styrelsemöten, samtliga protokollförda.

Styrelsen hade en styrelsedag den 28 september 2024, med översyn av styrdokument, rutiner och arbetsgrupper, och tog upp frågor gällande arbetsordning, information, underhållsplan, laddstationer, mm. styrelsedagen ägde rum i styrelserummet.

Infomöte för medlemmar hölls den 10 december 2024 i Marknadssalen.

Årsavgifterna

Föreningen förändrade årsavgifterna den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 8 %. Årsavgiften för bostäder 2024 uppgick i genomsnitt till 731 kronor/kvm. I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband och TV.

Försäkringsskador

Under år 2024 har **10** försäkringsskador inträffat, varav **9** vattenskadorna på bostadsrättslägenheter och **1** övrig försäkringsskada.

Genomförda aktiviteter, planerat underhåll och investeringar

Under året har följande underhåll och investeringar genomförts:

- Obligatorisk ventilationskontroll i lokaler
- Brandskyddsarbete
- Utbyte nödbatterier - nödbelysning
- Skyddsrumsbesiktning
- Lekplatsbesiktning
- Mark och trädunderhåll/trädgårdsskötsel. Service på konstbevattningssystemet.
- Byte till nytt inpasseringssystem med upp-sättning av boknings- och informationsskärmar för tvättstuga, gym, bastu och tennisbana. Leverans av kortläsare och programmering av taggar.
- Utbyte av tvättmaskiner och övrig tvättutrustning i tvättstuga 2
- Lagning av asfalt
- Spolning av stammar avslutades 2024
- Besiktning av balkongkonsoler
- Spolning av dagvattenbrunnar
- Utbyte av papperskorgar
- Uppgradering av nödtelefoner till 4G
- Genomfört lägenhetssyn i samband med överlåtelser för att dokumentera otillåtna ingrepp, för vilka bostadsrättsinnehavaren är ersättningsskyldig
- Åtgärder mot otillåtna andrahandsuthyrningar
- Omdragning av Wifi i gemensamma utrymmen
- Uppsägning av extra förråd ur brandskyddssynpunkt

Pågående och framtida underhåll och investeringar

- Obligatorisk ventilationskontroll i lokaler
- Besiktning av entrépartier
- Kontroll av cirkulationspumpar värme
- Utredning sopsäckväxlare
- Lagning av balkongkonsoler
- Fortsättning av installation av nödstoppsfunktion (EBD)
- Brandskyddsarbete
- Besiktning av passersystem av en extern besiktningsman
- Renovering av fontänen
- Renovering av taket
- Installation av laddstationer

- Kontroll och rengöring/renovering av rökluckor i mark
- Energieffektivisering av fastigheten
- Åtgärder i skyddsrum enligt MSBs kravlista efter tillsyn
- Matavfallsortering. Se över avfall- och återvinningshantering
- Skyddsrumsbesiktning
- Lekplatsbesiktning
- Energieffektivisering av fastigheten

Styrelsen hade 2024-12-31 följande sammansättning:

Anna Truedsson	ordförande sammankallande i avtalsgruppen fastighetsgruppen
Minna Liiro	vice ordförande sammankallande i ekonomigruppen avtalsgruppen
Kristina Mattsson	sekreterare informationsgruppen ansvarig för introduktion och utbildning av medlemmar
Claes Björlin	IT-ansvarig fastighetsgruppen informationsgruppen
Torbjörn Lantz	sammankallande Informationsgruppen fastighetsgruppen SBA
Lars-Erik Löfvenmark	ekonomigruppen avtalsgruppen fastighetsgruppen markgruppen GDPR
Patrik Wander	fastighetsgruppen markgruppen informationsgruppen
Nils Henström	ledamot utsedd av HSB Stockholm

Före mandatperiodens slut har följande personer avgått: Kathrin Flossing som ordförande och ledamot 6 september 2024, Anna Truedsson som ordförande och ledamot den 28 januari 2025 och Torbjörn Lantz, ledamot den 11 mars 2025.

Som ny ordförande efter Anna Truedsson valdes Minna Liiro och som ny vice ordförande Claes Björlin. Mandatperioden för Patrik Wander och Claes Björlin avslutas vid kommande ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen kan enligt föreningens stadgar bestå av lägst tre och högst 11 styrelseledamöter.

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av Claes Björlin, Minna Liiro, Lars-Erik Löfvenmark och Patrik Wander, med två i föreningen.

Revisorer

Revisorer har varit Åke Nilsson och Birger Sevenius, valda av föreningen, samt Joakim Häll, Kungsbron BoRevision AB, utsedd i samråd med HSBs Riksförbund.

Distriktsstämma i HSB Stockholm distrikt Nordost

En distriktsstämma i HSB Stockholm distrikt Nordost genomfördes den 16 november 2024. Brf Storstugan har en medlem i distriktets valberedning.

Valberedning

Valberedningen har bestått av: Ivana Stankovic, ordförande, Lars Hedström och Ingrid Toll.

Förvaltningsverksamhet

Föreningen har sedan 2022 teknisk och ekonomisk förvaltning genom Bredablick.

Den tekniska förvaltningen omfattar förutom den tekniska driften, även lokalvården och skötseln av föreningens trädgård och markområden.

Följande entreprenörer har under året anlitats:

OVK-gruppen har genomfört åtgärder av upptäckta brister i lokaler

Kone AB har utfört underhållsarbeten och jourservice på hissarna.

Parkman AB har ansvarat för bevakning av och åtgärd vid felaktigt uppställda fordon inom vårt markområde.

Entema AB har utfört service på torktumlarna.

Säkerhet Ordningsbevakning "SOB" AB har anlitats som störningsjour.

Bredablicks kundtjänst har hanterat felanmälan.

K-E Borgs rör har bytt pump i undercentral.

H3O har utfört fuktmätning och fuktutredning vid vattenskador.

Presto Brandsäkerhet AB har genomfört besiktning och kontroll av stigarledningar och brandsläckare.

Ackurata Lekplatsbesiktningar AB har utfört besiktning av föreningens lekplats.

NBF Entreprenad utfört rivning och återställning vid vattenskador, mm.

Aquagate

har utfört service på konstbevattningssystemet.

Alltrac (underleverantör till Bredablick) har utfört snöröjning, sandning och sandupptagning.

Ownit har ansvarat för bredbandet.

Telenor/Ownit ansvarar för intern-TV.

CWS Sweden AB utbyte entrémattor.

Manison Security AB

Installation av nytt inpasseringssystem.

PODAB AB Leverans och installation av ny tvättutrustning (tvättmaskiner, torkskåp).

Fläkt- och Reglerteknik i Stockholm AB

Utbyte av fläktar mm.

HLR Konsulten i Sverige AB

kontroll av hjärtstartare.

Tormax Automatic Sverige AB har levererat och installerat dörrautomatiker till entrédörrar.

Miljöbelysning Sweden AB

har bytt ut nödbelysningen.

Tyréns besiktning av nedrebalkongkonsoler mm.

Information till medlemmar

Föreningens informationsskrift Storstugenytt har utkommit med två ordinarie nummer under året. Styrelsen har under hösten 2024 infört en informationsskrift Styrelsen informerar, som publiceras på hemsidan samt är tillgänglig på föreningskontoret samt Åkerbysalen i pappersform ca. en vecka efter varje styrelsemöte.

Medlemmarna delgavs information om budget för 2024 på infomötet den 10 december 2024.

Service-kontoret har under 2024 haft öppet tisdagar. Från och med 2024-02-01 ändrades öppettiderna på tisdagar till 15.30-16.30.

Medlemsverksamheten

Kurs-och fritidsverksamheterna

Ledarledda kurser

Akvarellmålning – 2 kurser
Pärlknytning – 2 kurser
Styrketräning – 4 kurser
Gymnastik – 4 kurser
Zumba – 2 kurser.

Övrig fritidsverksamhet, som genomförs av medlemmar

Handarbetsgrupp
Bridge
Bokcafé – varannan vecka
Boule – 2 gånger i veckan, när vädret tillåter

Information om studie- och fritidsverksamheten har fortlöpande lämnats på föreningens hemsida, brfstorstugan.com, på anslagstavlorna och informationsskärmarna i samtliga entréer.

Sedan några år tillbaka har föreningen en gemensam lokal, Åkerbysalen. Där anordnas olika aktiviteter som gemensamt kaffe varje fredag eftermiddag. Det förekommer att några tagit initiativ till gemensamma måltider (knytkalas) vid midsommar och nyårsafton. Här finns möjligheter för våra medlemmar att ordna trivselaktiviteter av olika slag.

Under år 2024 har följande lokaler och anläggningar funnits för medlemmarnas förfogande:

Marknadssalen – Gustaf Bergs Väg 17

Åkerbysalen – Åkerbyvägen 94

Gästrum – Åkerbyvägen 86

Hobbylokal – Åkerbyvägen 94

Bastu & Relax – Åkerbyvägen 86

Gym – Åkerbyvägen 92

Tennisbanan – Parken

Boulebanan – Parken

Lekplats - Parken

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Årsavgiften för år 2025 höjs med tre (3) procent från och med 2025-01-01.

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Föreningen hade 910 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2024. (År 2023: 877 medlemmar).

LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

Av föreningens 704 lägenheter har under verksamhetsåret 59 lägenheter, d.v.s. 8,4 %, överlåtits till nya eller befintliga medlemmar. (År 2023: 63 lägenheter = 8,9 %.)

FINANSVERKSAMHETEN

Året 2024

Årets kostnader för planerat underhåll uppgick till 1 389 571 kronor (4 292 673 kronor år 2023).

Under år 2024 har föreningen bland annat köpt in nya tvättmaskiner och torkskåp till föreningens tvättstugor.

Föreningen har under tidigare påbörjat en obligatorisk ventilationskontroll av fastighetens lägenheter och lokaler som fortsatt under år 2024 och planeras att avslutas under 2025. Föreningens brandsäkerhet är genomgången och uppdaterad genom systematiskt brandskyddsarbete (SBA).

Under året har man även uppdaterat bokningstavlorna till senaste mjukvaran, färdigbesiktigat samtliga skyddsrum, besiktigat lekplatsen samt fortsatt projektering inför fontänrenovering. Renoveringsarbetet av balkongerna på framsidan har fortsatt under 2024 och kommer att fortlöpa under 2025, detta gäller även den planerade takrenoveringen.

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 av Sustend och sträcker sig över 50 år. Den revideras årligen. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 10 733 000 för 2024. Detta motsvarar 186 kronor per kvm. Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. För 2024 avsätts det 2 820 000 kronor till underhållsfonden vilket motsvarar 49 kronor per kvm. Årets ianspråktagande av underhållsfonden har gjorts med motsvarande underhållskostnader 1 389 570 kronor under verksamhetsåret.

Föreningens kostnader för reparationer ökade sammanlagt under år 2024 i jämförelse med föregående år 2023 med 24 854 kronor och uppgick till totalt 1 843 233 kronor år 2024.

Reparationskostnader uppstår när något går sönder som man inte planerat för och kan därmed variera över tid. Reparationerna för denna period

avser bl a lagning av tvättmaskiner, armaturer, värmeinstallationer, elinstallationer samt vattenskador (798 549 kronor). En del av dessa skador kan täckas av försäkring, vilket kan minska föreningens totala reparationskostnader.

Föreningens driftkostnader för år 2024 ökade med 1 922 496 kronor i jämförelse med år 2023 till sammanlagt 23 868 876 kronor. Kostnaderna är högre detta år bl a beroende på högre taxebundna kostnader.

Övriga kostnader uppgick till 2 178 374, en ökning på 41 696 kronor från föregående år, vilket beror på ökade juristkostnader samt mer inköp av förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial.

Personalkostnader och arvoden uppgick till 1 113 816 kronor, en ökning med 60 812 kronor jämfört med föregående år. Personalkostnaderna är högre än föregående år då prisbasbeloppet som ligger till grund till arvodets storlek har ökat från 2023 till 2024.

Föreningens kassalikviditet försämrades med 224 958 kronor under året och uppgick till 13 639 228 kronor vid årets slut. Den främsta anledningen är föreningens amortering på 8 000 000 kr samt pågående projekt i föreningen, bl a det nya inpasseringssystemet. Styrelsen arbetar kontinuerligt för att bibehålla en sund ekonomi i föreningen genom en balans mellan intäkter och kostnader.

Föreningens lån uppgick i slutet av år 2024 till sammanlagt 146 miljoner kronor. Räntekostnaderna på lånen uppgick till 3 048 729 kronor och blev högre än tidigare verksamhetsår på grund av högre räntor när lånen lagts om. Föreningens snittränta under år 2024 uppgick till 2,09 %.

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter är 1 190 136 000 kronor, varav markvärde 525 336 000 kronor.

Utsikter för år 2025

Styrelsen beslöt i slutet på året att höja årsavgiften med 3 procent från och med första januari 2025 för att kompensera för höjda räntekostnader på våra lån, ökade kostnader för värme, el, vatten och sophämtning som påverkas bland annat av kraftigt höjda råvarupriser av träflis samt leverantörernas infrastrukturkostnader av el- och vattenledningar. För att säkra lånen i ett långsiktigt perspektiv och med hänsyn till förväntad ränteutveckling, är sammanlagt 116 miljoner kronor bundna på längre sikt.

Ett av lånen lämnades rörligt den 18 december 2024 och bands vid nästa räntevillkorsändringsdagen den 18 mars 2025 vilket innebär att samtliga lån är bundna på längre sikt. Nästa omsättning av lån sker i september 2025, totalt 30 miljoner kronor.

Styrelsen arbetar för att bibehålla fastighetens värde med underhållsåtgärder, reparationsarbeten och investeringar för att även framgent erbjuda ett attraktivt boende.

Styrelsens inriktning är att arbetet med energieffektivisering av fastigheten fortsätter under 2025.

Styrelsen ska i sitt arbete ta hänsyn till integration av hållbarhet och miljöaspekter. Befintlig hållbarhetsplan ska löpande uppdateras. En hållbarhetspolicy med målsättningar för föreningens verksamhet är ett stöd för dess arbete.

Prognos år 2025 och framåt

Föreningens ekonomi kommer framöver att påverkas kraftigt av de ökande ränteutgifterna. Då föreningen har bundna lån kommer de höjda ränteutgifterna att successivt påverka årsavgifterna under ett antal år framöver. Det är styrelsens målsättning att inte behöva öka föreningens upplåning mer än nödvändigt genom hårda prioriteringar när det gäller underhåll och investeringar, vilket i sin tur kräver en kompetent teknisk förvaltning för att detta ska kunna ske, utan att ge avkall på det grundläggande fastighetsunderhållet.

Styrelsen kommer även fortsättningsvis i samarbete med förvaltningen att försöka identifiera onödiga kostnader eller kostnader som inte står i proportion till den nytta de tillför föreningen och dess medlemmar.



Foto: Minna Liiro

FLERÅRSÖVERSIKT

Resultat och ställning (tkr)	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter	44 166	41 155	37 831	37 359
Resultat efter finansiella poster, tkr	5 076	3 210	- 1 980	690
Förändring av underhållsfond, tkr	1 430	-2 085	1 091	646
Resultat efter fondförändringar , tkr	3 645	5 295	-3 071	44
Sparande kr/kvm	213	197	104	178
Soliditet %	23	20	17	18
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	731	677	615	615
Årsavgifternas andel i av rörelsens intäkter (%)	94	93	92	93
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	731	677	615	615
Lokalhyra kr/kvm	901	907	898	880
Driftskostnad, kr/kvm	411	378	369	273
Energikostnad kr/kvm	200	162	147	164
Ränta, kr/kvm	53	50	26	19
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	49	38	47	60
Skuldsättning, kr/kvm	2 515	2 653	2 998	2 998
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	2 580	2 722	3 075	3 075
Räntekänslighet (%)	4	4	5	5
Snittränta (%)	2,09	1,88	0,87	0,63

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund.
Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	10 155 200	12 657 070	14 412 024	3 210 301
Disposition enligt föreningsstämma			3 210 301	-3 210 301
Avsättning till underhållsfond		2 820 000	-2 820 000	
lanspråktagande av underhållsfond		-1 389 570	1 389 570	
Balanseras i ny räkning				
Årets resultat				5 075 669
Vid årets slut	10 155 200	14 087 500	16 191 895	5 075 669

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	17 622 325
Årets resultat före fondförändring	5 075 669
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-2 820 000
lanspråktagande av underhållsfond	1 389 570
Summa över/underskott	21 267 564

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	21 267 564
Totalt	21 267 564

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgift och hyror	2	43 521 534	40 480 832
Övriga rörelseintäkter	3	644 034	674 586
Summa rörelseintäkter		44 165 568	41 155 418
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-1 843 233	-1 818 379
Planerat underhåll	5	-1 389 571	-4 292 673
Driftskostnader	6	-23 868 876	-21 946 380
Övriga kostnader	7	-2 178 374	-2 136 678
Personalkostnader	8	-1 113 816	-1 053 004
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-6 957 071	-6 825 146
Summa rörelsekostnader		-37 350 941	-38 072 260
Rörelseresultat		6 814 627	3 083 158
Finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		1 076 000	2 824 500
Ränteintäkter		240 271	193 423
Räntekostnader		-3 055 229	-2 890 780
Summa finansiella poster		-1 738 958	127 143
Resultat efter finansiella poster		5 075 669	3 210 310
Resultat före skatt		5 075 669	3 210 301
Årets resultat		5 075 669	3 210 301

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10, 11	174 793 408	181 437 681
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	4 722 268	3 255 308
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	5 732 072	4 345 411
Summa materiella anläggningstillgångar		185 247 748	189 038 400
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga finansiella instrument	14	500	500
Andra långfristiga fordringar	14	13 450	13 450
Summa finansiella anläggningstillgångar		13 950	13 950
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		185 261 698	189 052 350
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Klientmedelskonto		11 728 771	12 035 367
Övriga fordringar		9 373	72 536
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	2 210 445	603 159
Kundfordringar		6 882	135 720
Summa kortfristiga fordringar		13 955 471	12 846 782
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	1 910 455	1 828 819
Summa kassa och bank		1 910 455	1 828 819
Summa omsättningstillgångar		15 865 926	14 675 601
SUMMA TILLGÅNGAR		201 127 624	203 727 951

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 155 200	10 155 200
Underhållsfond		14 087 500	12 657 070
Summa bundet eget kapital		24 242 700	22 812 270
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		16 191 895	14 412 024
Årets resultat		5 075 669	3 210 301
Summa fritt eget kapital		21 267 564	17 622 325
SUMMA EGET KAPITAL		45 510 264	40 434 595
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	17, 18	86 000 000	90 000 000
Summa långfristiga skulder		86 000 000	90 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	17, 18	60 000 000	64 000 000
Förskott från kunder		649 319	660 794
Leverantörsskulder		2 503 688	2 889 268
Skatteskulder		43 304	107 378
Övriga skulder		22 830	7 236
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	6 398 219	5 628 680
Summa kortfristiga skulder		69 617 360	73 293 356
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		69 617 360	73 293 356
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		201 127 624	203 727 951

Kassaflödesanalys

2024-01-012023-01-01

2024-12-312023-12-31

DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

Rörelseresultat	6 814 627	3 083 158
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	6 957 071	6 825 146
Summa	13 771 698	9 908 304
Övriga finansiella poster	1 076 000	2 824 500
Erhållen ränta	240 271	193 423
Erlagd ränta	-3 055 229	-2 890 780
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	12 032 740	10 035 447

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-1 415 184	313 739
Förändring av rörelseskulder	323 905	391 641
Kassaflöde från den löpande verksamheten	10 941 461	10 740 827

INVESTERINGVERKSAMHETEN

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 166 419	-6 934 919
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 166 419	-6 934 919

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Amortering av låneskulder	-8 000 000	-20 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-8 000 000	-20 000 000

Årets kassaflöde	-224 958	-16 194 092
Likvida medel vid årets början	13 864 186	30 058 278
Likvida medel vid årets slut	13 639 228	13 864 186

NOTER

Not 1. Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper med mera

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Stammar	40-50
Stomme	100
Fasad	30
Parkering	100
Gårdsytor	100
Ventilation	40
Brandbalkonger	20
El	60
Lokaler	20
Källare	100
Tak	25
Värme	30
Entréer	100
Hissar	25
Fönster	30-50
Radiatorer	20
Markanläggning	10
Inventarier, maskiner och installationer	2-15

Intresse- och dotterföretag

Brf Storstugan äger 26,9 % av aktierna i SVAF AB (orgnr 556871-1856).

SVAF AB äger SVAF Fastighets AB (orgnr 559103-8061).

Not 2. Årsavgifter och hyror	2024	2023
Årsavgifter bostäder	41 343 126	38 280 442
Hyor lokaler	1 318 556	1 326 327
Hyor p-platser/garage	834 439	846 013
Övriga objekt	25 413	28 050
Totalt årsavgifter och hyror	43 521 534	40 480 832
I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband och TV.		

Not 3. Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Andrahandsuthyrningsavgifter	173 608	201 122
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	178 900	114 050
El	9 000	9 000
Försäkringsersättningar	0	91 125
Överlåtelseavgifter	114 900	117 208
Övriga intäkter	167 626	142 081
Totalt övriga rörelseintäkter	644 034	674 586

I posten övriga intäkter ingår det under 2024, 38 194 i form av pantsättningsavgifter, 19 400 kr i form av övriga ersättningar från hyresgäster, 49 997 kr avseende inbetalning från KFM och 45 241 kr i form av vidarefaktureringskostnader.

Not 4. Reparationer	2024	2023
Huskropp	61 744	146 415
Reparation hiss	56 496	42 486
Armaturer, gemensamma utrymmen	100 010	63 327
Reparation lokaler	26 900	0
P-platser/garage	0	531
Övriga installationer	6 504	93 999
Reparation markytor	11 377	27 429
Klottersanering	10 301	7 459
Skadedjur	0	9 024
Vattenskador	798 549	372 871
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	71 252	47 723
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	206 266	188 015
Övrigt, gemensamma utrymmen	107 718	140 145
VA & sanitet, installationer	34 898	133 167
Värme, installationer	218 306	123 041
Ventilation, installationer	109 529	269 383
El, installationer	22 161	127 678
Tele/TV/porttelefon, installationer	1 223	25 686
Totalt reparationer	1 843 234	1 818 379

Not 5. Planerat underhåll	2024	2023
Huskropp, balkonger	0	521 823
Underhåll hiss	687 500	0
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	0	85 880
Övrigt, gemensamma utrymmen	0	685 090
Värme, installationer	49 371	0
Ventilation, installationer	153 375	0
VA & sanitet, installationer	73 558	913 461
Underhåll markytor	425 766	2 086 419
Totalt planerat underhåll	1 389 570	4 292 673

Not 6. Driftskostnader	2024	2023
El	2 310 377	1 719 902
Uppvärmning	7 098 052	6 077 896
Vatten och avlopp	2 190 574	1 594 529
Avfallshantering	1 285 872	1 066 885
Teknisk förvaltning	5 656 893	5 330 854
Serviceavtal	190 366	276 099
Besiktningsskostnader	246 024	964 151
Systematiskt brandskyddsarbete	462 158	72 792
Snöröjning	835 310	386 137
Bevakningskostnader	42 691	49 264
Övriga utgifter för köpta tjänster	43 214	7 275
Bredband	430 848	446 708
Kabel-TV	582 900	1 348 492
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	53 820	0
Försäkringar	985 619	883 842
Förbrukningsmaterial	113 705	470 939
Förbrukningsinventarier	61 574	0
Ersättningar till hyresgäster	0	600
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	1 278 880	1 250 016
Totalt driftskostnader	23 868 877	21 946 381

Not 7. Övriga kostnader	2024	2023
Förvaltningskostnader	1 063 312	1 072 340
Revision	68 000	62 338
Tele och post	19 489	102 661
Självrisker vid skada	1 800	0
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	7 830	0
Jurist- och advokatkostnader	361 591	285 975
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	213 914	106 660
Kontorsmateriel och trycksaker	39 573	87 893
Bankkostnader	15 335	16 365
Hyra av anläggningstillgångar	9 424	4 871
IT-tjänster	159 464	192 892
Övriga externa tjänster	103 230	170 198
Övriga externa kostnader	115 412	34 487
Totalt övriga kostnader	2 178 374	2 136 680

Not 8. Personalkostnader	2024	2023
Styrelsearvoden	687 600	630 000
Föreningsvald revisor	85 950	78 750
Valberedning	85 950	78 750
Övriga arvoden	2 998	36 750
Sociala kostnader	251 318	169 763
Utbildning	0	6 250
Löner till anställda	0	52 741
Totalt personalkostnader	1 113 816	1 053 004

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret.
Styrelsen har beviljats arvode.

Not 9. Avskrivning av anläggningstillgångar	2024	2023
Byggnader	6 621 650	6 621 650
Markanläggningar	22 623	13 574
Inventarier, maskiner och installationer	312 798	189 922
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	6 957 071	6 825 146

Not 10. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	285 417 504	285 417 504
Anskaffningsvärde mark	9 405 000	9 405 000
Anskaffningsvärde markanläggningar	271 489	0
Årets anskaffning markanläggningar	0	271 489
Utgående anskaffningsvärden	295 093 993	295 093 993
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar byggnader	- 113 642 738	- 107 021 088
Ingående avskrivningar markanläggningar	- 13 574	0
Årets avskrivning på byggnader	- 6 621 650	- 6 621 650
Årets avskrivning på markanläggningar	- 22 623	- 13 574
Utgående avskrivningar	-120 300 585	-113 656 312
Utgående redovisat värde	174 793 408	181 437 681
<i>Varav</i>		
Byggnader	165 153 116	171 774 766
Mark	9 405 000	9 405 000
Markanläggningar	235 292	257 915

Not 11. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
----------------------------	------------	------------

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	225 768 000	225 768 000
Summa:	225 768 000	225 768 000

Not 12. Inventarier, maskiner och installationer	2024-12-31	2023-12-31
--	------------	------------

Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	4 597 751	2 279 731
Årets anskaffningar	1 779 758	2 318 020
Försäljningar/utrangeringar	- 137 718	0
Utgående anskaffningsvärden	6 239 791	4 597 751
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 1 342 443	- 1 152 521
Försäljningar/utrangeringar	137 718	0
Årets avskrivningar	- 312 798	- 189 922
Utgående avskrivningar	- 1 517 523	- 1 342 443
Utgående redovisat värde	4 722 268	3 255 308

Not 13. Pågående nyanläggningar	2024-12-31	2023-12-31
---------------------------------	------------	------------

Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	4 345 411	0
Omklassificeringar	0	4 345 411
Investeringar	1 386 661	0
Utgående anskaffningsvärden	5 732 072	4 345 411
Utgående redovisat värde	5 732 072	4 345 411

Not 14. Andra långfristiga fordringar

2024-12-31

2023-12-31

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden

13 950

13 950

Utgående anskaffningsvärden

13 950

13 950

Utgående redovisat värde

13 950

13 950

Intressebolag

Org.nr

2024-12-31

2023-12-31

SVAF AB

556871-1856

Antal andelar, %

26,90

26,90

Redovisat värde

13 450

13 450

Andelar i övriga bolag

2024-12-31

2023-12-31

Andelar i HSB, upptaget till nominellt belopp

500

500

Not 15. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2024-12-31

2023-12-31

Upplupna intäkter

0

5 229

Förutbetalda kostnader

2 210 345

597 930

Summa

2 210 345

603 159

Not 16. Kassa och bank

2024-12-31

2023-12-31

Affärsgiro Nordea

100 981

71 879

Affärskonto SHB

63 488

64 738

Placeringskonto SBAB

1 745 988

1 692 2035

Summa

1 910 457

1 828 819

Not 17. Förfall fastighetslån

2024-12-31

2023-12-31

Förfaller inom ett år från balansdagen

60 000 000

64 000 000

Förfaller 2-5 år från balansdagen

86 000 000

90 000 000

Summa

146 000 000

154 000 000

Not 18. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Fastighetslån Nordea			0	14 000 000
Fastighetslån Nordea			0	20 000 000
Fastighetslån Nordea	2025-09-17	0,640 %	30 000 000	30 000 000
Fastighetslån Nordea			0	30 000 000
Fastighetslån Nordea	2026-09-16	2,600 %	26 000 000	0
Fastighetslån SBAB	2027-09-10	3,770 %	30 000 000	30 000 000
Fastighetslån SBAB	2027-01-14	3,840 %	30 000 000	30 000 000
Fastighetslån Nordea***	2025-12-18	2,914 %	30 000 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			146 000 000	154 000 000

***Lånet kapitalbands 4 år hos Nordea med en ränta på signeringsdatum på 3,17 %.

Not 19. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	678 970	603 711
Upplupna räntekostnader	65 875	62 711
Förutbetalda intäkter	3 774 467	3 439 471
Upplupna revisionsarvoden	68 000	65 000
Upplupna driftskostnader	1 810 808	1 457 771
Summa	6 398 120	5 628 680

Not 20. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har höjt årsavgiften med 3 % från 1 januari 2025.

Underskrifter

Täby enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Minna Liiro
Ordförande

Nils Henström
Ledamot
Utsedd av HSB Stockholm

Claes Björlin
Ledamot

Kristina Mattsson
Ledamot

Lars-Erik Löfvenmark
Ledamot

Patrik Wander
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Joakim Häll, Kungsbron BoRevision AB
Revisor

Åke Nilsson
Intern revisor

Birger Sevenius
Intern revisor

Följande handlingar har undertecknats den 25 april 2025



ÅR 2024 - Sammansatt 250423.pdf
(411452 byte)
SHA-512: 57a2a2b0dea1ab4a235b9d1d6d900c8002b35
57095daa8c73db30fdb49c910d99cd47c695e81ee37ed3
c9ddebd7cd0f00a2c5275ba8ab0e4799fddb19143f15

Underskrifter

2025-04-24 19:43:33 (CET)



Claes Björlin

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-24 20:01:23 (CET)



Kristina Mattsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-24 20:27:41 (CET)



Lars-Erik Löfvenmark

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-24 19:30:14 (CET)



Minna Kaarina Liiro

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-24 19:28:17 (CET)



Nils Henström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-24 22:45:13 (CET)



Patrik Alexander Wander

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-25 16:15:49 (CET)



Åke Nilsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-25 11:17:05 (CET)



Birger Sevenius

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-25 17:05:47 (CET)



Joakim Rickard Häll

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

458f07bcd3d8e0493ba38452d0edccb6f462643492343429f8c957f2733f1875b4ebed1d263e492055ffc6ac51a6480b4127153f8ce7e95930039a88fdca923e



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB BRF Storstugan i Täby, org.nr. 716000-0860

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Storstugan i Täby 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. Revisoremas 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, förfälskning, 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.

De föreningsvalda revisoremas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt 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	Grund för uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Storstugan i Täby 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.	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 revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar	
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.	Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar	
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende: - företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller - på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna. Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen. Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.	

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Birger Sevenius
Av föreningen vald revisor

Åke Nilsson
Av föreningen vald revisor



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."

Joakim Rickard Häll

Revisor

Serienummer: 8580df584a81b7[...]14a82803a9704

IP: 213.88.xxx.xxx

2025-04-25 15:00:49 UTC



Åke Nilsson

Revisor

Serienummer: f2464aa4ad057c[...]8565e641fc75d

IP: 82.183.xxx.xxx

2025-04-26 11:30:19 UTC



BIRGER SEVENIUS

Revisor

Serienummer: 3abd25175fa518[...]cc36e35082932

IP: 31.211.xxx.xxx

2025-04-26 13:59:02 UTC



Penneo dokumentnyckel: 1E1MY-XF52T-QKENU-GQYSA-WSTCY-2AS4F

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 som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

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.

[illegible]

[illegible]

