



Årsredovisning 2024

HSB Bostadsrättsförening Farsta Dal i Stockholm

brffarstadal.se

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Farsta Dal i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 769614-9074 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktat 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 2009. Föreningens stadgar registrerades senast 2006-08-08.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Ekerö 5	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2027-01-01	2007 och 2008

**Totalt 1
objekt**

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	113
1	föreningslokal	30
153	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11 290
74	p-platser	0
Totalt 230 objekt		11 433

Föreningens lägenheter fördelas på: 25 st 1 rok, 27 st 2 rok, 63 st 3 rok, 36 st 4 rok, 2 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stockholm Ekerö GA:6	G:A		40 / 63	Väg för in-och utfart mm

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Olof Öhman	Ordförande	2024-05-14	
Ali Tahamoli	Ordförande	2011-06-28	2024-05-14
Kjell Ottosson	Ledamot	2016-05-30	2024-05-14
Kevin Kors	Ledamot	2020-06-30	
Eva Billtén	Ledamot	2024-05-14	
Ghazal Yarmohammad Zehimirjaveh	Ledamot	2023-06-05	
Elin Lennartsson	Ledamot	2023-06-05	
Kabera Lemy	Ledamot	2024-05-14	
Therése Moberg	Ledamot	2023-06-05	
Johanna Clasén	Ledamot	2022-06-09	2024-05-14
Erik Areström	Ledamot	2023-06-05	
Kjell Zeider	Suppleant	2017-05-16	2024-05-14
Peter Hagen	Ledamot	2024-05-14	
Olof Öhman	Ledamot	2022-06-09	2024-05-14

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Therese Moberg, Elin Lennartsson, Erik Areström och Ghazal Yar Mirjave.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Olof Öhman, Kevin Kors, Eva Billtén och Therése Moberg.

Revisorer har varit: Greger Gustafsson vald av föreningen och Gulnaz Kismetova vald till revisorsuppleantvald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Anna Lönnqvist (sammankallande) och Ylva Lundbrg, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14 . På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Styrelsen bedömer underhållsplanen som aktuell.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-21.

Viktiga händelser under 2024

På grund av fortsatt hög inflation, med räntehöjningar som följd, höjdes årsavgiften med ytterligare 5 % från 2024. År 2023 höjdes avgiften med 10 %. För 2025 har styrelsen beslutat om en höjning med ytterligare 2 %. Trots dessa höjningar så har avgiften inte höjts i samma takt som de allmänna kostnaderna (konsumentprisindex) ökat räknat på en femårsperiod.

Elpriset höjdes 2023 men var oförändrad under 2024. Priset är 2,25 kr/kWh och för el vid laddboxar 3,50 kr/kWh. För 2025 planeras inga ytterligare höjningar.

Föreningen amorterar planenligt 850 000 kronor per år vilket är drygt 2% av lånebeloppet.

Under 2024 gjordes extra amorteringar på 1,5 mnkr i samband med att nya lån ersatte tidigare lån. På grund av ändrade debiteringsperioder från bankerna blev den totala amorteringen ca 2 250 000 kronor 2024. För 2025 planerar styrelsen att göra extra amorteringar med 1,5 Mnkr, totalt 2,35 Mnkr med ordinarie amorteringar.

Föreningen har under 2024 upphandlat förvaltningstjänster i syfte att få lägre kostnader. Upphandlingen innebar att föreningen tecknat avtal med Nabo om förvaltning för de närmaste två åren. Avtalet träder i kraft den 1 januari 2025 med undantag för fastighetsskötsel som träder i kraft den 1 juni 2025. Även om föreningen avslutat sina avtal med HSB kvarstår vi dock som medlemmar i HSB.

Föreningens avtal med Kone avseende hissunderhåll har omförhandlats och förningen kommer därmed att kunna sänka sina kostnader. Avtalet för styrelsens telefoni har sagts upp och ett nytt avtal har tecknats till lägre kostnad.

Styrelsen planerar att under 2025 se över fler avtal avseende bland annat avseende försäkring och IT-kostnader.

I oktober genomfördes två dialoger samma dag med totalt cirka 25 medlemmar kring bland annat ekonomi, trädgård och energifrågor.

En särskild dialog kring upprustning av lilla parken med cirka åtta medlemmar genomfördes i september.

Städdagar genomfördes i april och september. Under våren deltog ett 40 – 50 medlemmar. Antalet medlemmar som var med i höstas var något lägre. Föreningen bjöd på varmkorv och fika med mera.

Trivselkommittén har arrangerat After Work och pubkvällar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2018,2021	Installation av laddboxar

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

Årtal	Åtgärd
2024-2029	Underhåll enligt underhållsplan
2025	Fortsatt översyn och upphandling av olika avtal
2025-2026	Projekt för att planera och genomföra olika energibesparande åtgärder
2025	Upprustning av lilla lekparken

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 216 och under året har det tillkommit 18 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 215.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	197	176	60	132	212
Skuldsättning, kr/kvm	3 559	3 766	4 814	4 975	5 061
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 604	3 804	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	5	6	7	7
Energikostnad, kr/kvm	281	267	265	217	175
Årsavgifter, kr/kvm	925	829	754	691	753
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	85	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	978	964	800	733	829
Nettoomsättning, tkr	11 098	10 536	9 464	8 733	9 393
Resultat efter finansiella poster, tkr	-751	-1 198	-3 472	-2 429	-1 454
Soliditet, %	87	86	83	82	82

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

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

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl. BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

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

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl. BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 197 kr/m².

För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2025 med 2 %.

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	288 112 000	0	0	288 112 000
Underhållsfond, kr	12 328 072	0	2 859 000	15 187 072
S:a bundet eget kapital, kr	300 440 072	0	2 859 000	303 299 072
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-25 594 675	-1 197 935	-2 859 000	-29 651 610
Årets resultat, kr	-1 197 935	1 197 935	-751 150	-751 150
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-26 792 610	0	-3 610 150	-30 402 760
S:a eget kapital, kr	273 647 462	0	-751 150	272 896 312

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 859 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-26 792 610
Årets resultat, kr	-751 150
Reservation till underhållsfond, kr	-2 859 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-30 402 760

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-30 402 760
------------------------------------	--------------------

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	11 098 478	10 536 476
Övriga rörelseintäkter	Not 3	85 398	454 156
Summa Rörelseintäkter		11 183 876	10 990 633

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-7 130 954	-7 592 421
Övriga externa kostnader	Not 5	-421 651	-304 238
Personalkostnader	Not 6	-233 796	-211 524
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 013 175	-3 013 175
Summa Rörelsekostnader		-10 799 577	-11 121 358

Rörelseresultat

384 299 -130 725

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	95 428	71 160
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 230 877	-1 138 369
Summa Finansiella poster		-1 135 449	-1 067 209

Resultat efter finansiella poster

-751 150 -1 197 935

Resultat före skatt

-751 150 -1 197 935

Årets resultat

-751 150 -1 197 935

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	Not 9	310 455 163313 468 338
Summa Materiella anläggningstillgångar		310 455 163313 468 338
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500500
Summa Anläggningstillgångar		310 455 663313 468 838

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		6 1098 450
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	4 487 0533 945 961
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	652 731637 501
Summa Kortfristiga fordringar		5 145 8924 591 912
<i>Kortfristiga placeringar</i>		
Övriga kortfristiga placeringar		01 750 000
Summa Kortfristiga placeringar		01 750 000
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	Not 12	77 668140 480
Summa Kassa och bank		77 668140 480
Summa Omsättningstillgångar		5 223 5616 482 392
Summa Tillgångar		315 679 223319 951 230



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	288 112 000	288 112 000
Fond för yttre underhåll	15 187 072	12 328 072
Summa Bundet eget kapital	303 299 072	300 440 072
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-29 651 610	-25 594 675
Årets resultat	-751 150	-1 197 935
Summa Ansamlad förlust	-30 402 759	-26 792 610
Summa Eget kapital	272 896 313	273 647 462

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	15 817 07512 262 500
Summa Långfristiga skulder		15 817 07512 262 500
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	24 875 00030 679 555
Leverantörsskulder		21 214992 113
Skatteskulder		526 266509 172
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	105 484141 560
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 437 8711 718 867
Summa Kortfristiga skulder		26 965 83634 041 268
Summa Skulder		42 782 91146 303 768
Summa Eget kapital och skulder		315 679 223319 951 230

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	384 299	-130 725
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 013 175	3 013 175
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	3 013 175	3 013 175
Erhållen ränta	116 556	50 032
Erlagd ränta	-1 268 964	-1 028 857
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 245 067	1 903 625
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-811 838	4 214
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-1 232 790	303 793
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-2 044 628	308 007
Kassaflöde från den löpande verksamheten	200 438	2 211 632
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	330 000
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	330 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 249 980	-12 145 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 249 980	-12 145 000
Årets kassaflöde	-2 049 542	-9 603 368
Likvida medel vid årets början	5 572 145	15 175 512
Likvida medel vid årets slut	3 522 603	5 572 145



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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:

120 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

2 240 tkr

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	9 828 864	9 360 492
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	612 575	0
	Hyror lokaler	187 704	176 220
	Hyror garage och parkeringsplatser	311 150	310 800
	Hyror förbrukningsbaserad	19 343	559 360
	Hyror övrigt	14 400	14 400
	Övriga primära intäkter	130 842	120 368
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	11 104 878	10 541 640
	Hysesbortfall	-6 400	-5 163
	<i>Summa</i>	-6 400	-5 163
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	11 098 478	10 536 476
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	123 841
	Övriga sekundära intäkter	85 398	330 315
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	85 398	454 156
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-739 055	-680 338
	Snö och halk-bekämpning	-310 325	-578 249
	Reparationer	-604 461	-585 956
	Planerat underhåll	0	-191 495
	Försäkringsskador	-2 638	-122 918
	El	-934 605	-991 101
	Uppvärmning	-1 760 903	-1 666 604
	Vatten	-513 504	-388 119
	Sophämtning	-377 610	-334 313
	Fastighetsförsäkring	-340 033	-283 990
	Kabel-TV och bredband	-359 140	-355 458
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-266 290	-259 976
	Förvaltningsavtalskostnader	-196 802	-444 954
	Tomträttsavgäld	-695 200	-695 200
	Övriga driftkostnader	-30 390	-13 750
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-7 130 954	-7 592 421

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	-2 160	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-32 498	-33 866
	Administrationskostnader	-51 045	-75 721
	Extern revision	-19 750	-18 125
	Konsultkostnader	344	0
	Medlemsavgifter	-25 830	-24 830
	Föreningsverksamhet	-16 027	-20 690
	Övriga förvaltningskostnader	-274 685	-131 006
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-421 651	-304 238
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-6 000	0
	Övriga arvoden	-171 900	-169 350
	Sociala avgifter	-55 896	-42 174
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-233 796	-211 524
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	45 906	38 387
	Ränteintäkter placeringar	42 668	31 647
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	6 854	1 126
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	95 428	71 160
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 222 284	-1 132 889
	Övriga räntekostnader	-8 593	-5 480
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 230 877	-1 138 369

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	346 696 600	346 696 600
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	571 548	76 915
	Årets investeringar	0	494 632
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	347 268 148	347 268 148
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-33 799 809	-30 786 634
	Årets avskrivningar	-3 013 175	-3 013 175
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-36 812 985	-33 799 809
	<i>Utgående redovisat värde</i>	310 455 163	313 468 338
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	234 000 000	234 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 183 000	1 183 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	93 000 000	93 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	344 000	344 000
	<i>Summa</i>	328 527 000	328 527 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	59 254 000	59 254 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	59 254 000	59 254 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 444 935	3 681 664
	Övriga fordringar	1 042 118	264 297
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	4 487 053	3 945 961
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	0	21 128
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	652 731	616 373
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	652 731	637 501
Not 12	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Nordea sparkonto	62 459	131 267
	Nordea plusgirokonto	15 210	9 213
	<i>Summa Kassa och bank</i>	77 668	140 480

Not 13 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	3,77%	2026-04-30	16 217 075	400 000
Nordea	3,43%	2025-01-20	12 212 500	0
SBAB	2,25%	2025-04-16	12 262 500	450 000
			40 692 075	850 000
Långfristig del			15 817 075	
Nästa års amortering av långfristig skuld			400 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			24 475 000	
Kortfristig del			24 875 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			850 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			3 400 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,21%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,77%	2026-04-30	16 217 075	400 000
Nordea	3,43%	2025-01-20	12 212 500	0
SBAB	2,25%	2025-04-16	12 262 500	450 000
			40 692 075	850 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			400 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			24 475 000	
Kortfristig del			24 875 000	

Not 15 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	87 255	87 255
Momsskuld	17 879	27 077
Övriga kortfristiga skulder	350	27 228
<i>Summa Övriga skulder</i>	105 484	141 560

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	788 301	902 217
Upplupna räntekostnader	87 294	125 381
Övriga upplupna kostnader	562 276	691 269
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 437 871	1 718 867

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 Brf Farsta Dal i Stockholm, org.nr. 769614-9074

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Farsta Dal i Stockholm för räkenskapsåret 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Farsta Dal i Stockholm för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Greger Gustafsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Farsta Dal i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

OLOF ÖHMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 08:45:17



KABERA LEMY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 09:36:21



THERÉSE MOBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 07:39:01



KEVIN KORS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 07:52:05



ELIN LENNARTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 09:42:31



ERIK ARESTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 07:58:14



GHAZAL YARMOHAMMAD

ZEHIMIRJAVEH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 07:33:36



EVA BILLTÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 16:59:10



GREGER GUSTAFSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 09:56:48



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 15:54:58



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Farsta Dal i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GREGER GUSTAFSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 18:07:46



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 15:54:50



HSB – där möjligheterna bor