



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Agersö i Stockholm



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Agersö i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716416-3862 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1976. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-10-31.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ärvinge Gård 11	2013-11-01	1979
Ärvinge Gård 5	2013-11-01	1979
Ärvinge Gård 7	2013-11-01	1979
Ärvinge Gård 8	2013-11-01	1979

Totalt 4 objekt

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Ärvinge Gård 9	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2028-10-01	1979
Ärvinge Gård 10	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2028-10-01	1979

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
257	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	21 524
86	garageplatser	0
131	p-platser	0
2	lokaler (hyresrätt)	1 046
1	Föreningslokal	116
Totalt 477 objekt		22 686

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 16 st 2 rok, 133 st 3 rok, 75 st 4 rok, 3 st 5 rok, 12 st 6 rok, 6 st 7 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stockholm Ärvinge Gård GA:1	G:A		35 / 69	Parkering, Återvinningsstation
Stockholm Kastrup GA:1	G:A	716418-4165	0 / 0	Mottagningsstation för sopor med till denna anslutna sopransportrör och andra ledningar tillhörande sopsugsystemet.
Totalt 2 objekt				

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mikael Hakali	Ordförande	2019-05-28	
Christer Rundström	Ledamot	2018-10-31	
Arne Brovig	HSB Ledamot	2024-11-07	
Thomas Fredriksson	Ledamot	2019-05-28	
Siemon Wezeman	Ledamot	2021-05-31	
Sanna Häggglund	HSB Ledamot	2021-04-20	2024-11-07
Håkan Nilsson	Ledamot	2022-05-23	
Petra Güler	Ledamot	2020-06-29	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mikael Hakali, ledamot, Christer Rundström, ledamot och Siemon Wezeman, ledamot.

Styrelsen har under året hållit 17 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Christer Rundström, Thomas Fredriksson, Petra Güler och Mikael Hakali.

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

Valberedning har varit: Sonja Okker (sammanställande) och Lena Johansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15. På stämman deltog 33 röstberättigade medlemmar varav 31 på plats och 2 med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 8 %.

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

Under senaste året har följande stora händelser skett

- Fönsterprojektet avslutat.
- Injustering av värmesystemet
- Löpande underhåll av hissar.
- Påbörjat övertagandet av 10 extra p-platser på Lollandsgatan från Brf Rågö.
- Omförhandling av gemensamt Internet samt byte till Bredband2 (Stockholms Stadsnät)
- OVK genomförd i hela BRF Agersö samt lokaler

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

Årtal	Åtgärd
2025	Slutförande av injustering värmesystem
2025	Löpande underhåll av hissar
2026	Målning av förskola
2026	Fasadrenovering
2028	Målning av bostadsområdet
2030	Stamspolning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 378 och under året har det tillkommit 11 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 377.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	197	292	228	201	198
Skuldsättning, kr/kvm	5 100	5 319	4 876	3 981	4 096
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 348	5 577	5 112	4 174	4 295
Räntekänslighet, %	5	7	7	6	6
Energikostnad, kr/kvm	327	307	266	258	203
Årsavgifter, kr/kvm	976	936	773	751	715
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	86	81	82	81
Totala intäkter, kr/kvm	1 058	1 032	874	896	828
Nettoomsättning, tkr	23 854	22 774	20 519	19 817	19 002
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 441	4 411	2 250	773	1 217
Soliditet, %	14	13	11	11	10

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. i hyresrättsyta är inte garageyta med i beräkningen.

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.

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.

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.

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	5 541 100	0	0	5 541 100
Upplåtelseavgifter, kr	2 595 800	0	0	2 595 800
Underhållsfond, kr	5 342 123	0	1 594 774	6 936 897
S:a bundet eget kapital, kr	13 479 023	0	1 594 774	15 073 797
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	464 400	4 411 171	-1 594 774	3 280 797
Årets resultat, kr	4 411 171	-4 411 171	1 441 063	1 441 063
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 875 571	0	-153 711	4 721 860
S:a eget kapital, kr	18 354 594	0	1 441 063	19 795 657

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 379 000 kr samt ianspråktagande skett med 451 226 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	4 875 571
Årets resultat, kr	1 441 063
Reservation till underhållsfond, kr	-2 379 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	784 226
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 721 860

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 721 860

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	23 853 642	22 774 170
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 439	522 768
Summa Rörelseintäkter		23 873 081	23 296 938
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-15 013 863	-13 504 910
Övriga externa kostnader	Not 5	-306 294	-324 606
Personalkostnader	Not 6	-807 670	-623 154
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 221 554	-2 130 710
Summa Rörelsekostnader		-18 349 380	-16 583 380
Rörelseresultat		5 523 700	6 713 558
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	182 266	652 510
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-4 264 904	-2 954 896
Summa Finansiella poster		-4 082 638	-2 302 387
Resultat efter finansiella poster		1 441 063	4 411 171
Resultat före skatt		1 441 063	4 411 171
Årets resultat		1 441 063	4 411 171

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	130 343 949	96 626 166
Maskiner och andra tekniska anläggningar		-1	69 529
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	2 127 544	23 609 089
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		132 471 492	120 304 784
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		132 471 992	120 305 284

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		26 979	17 048
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 999 474	4 444 216
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 168 113	1 446 774
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		4 194 566	5 908 037
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	4 049 283	16 227 146
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		4 049 283	16 227 146
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 15	337 056	4 508 844
<i>Summa Kassa och bank</i>		337 056	4 508 844
Summa Omsättningstillgångar		8 580 905	26 644 028
Summa Tillgångar		141 052 897	146 949 312

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	8 136 900	8 136 900
Fond för yttre underhåll	6 936 897	5 342 123
Summa Bundet eget kapital	15 073 797	13 479 023

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 280 797	464 400
Årets resultat	1 441 063	4 411 171
Summa Fritt eget kapital	4 721 860	4 875 571

Summa Eget kapital	19 795 657	18 354 594
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	63 400 000	102 419 507
Summa Långfristiga skulder		63 400 000	102 419 507

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	51 694 507	17 619 507
Leverantörsskulder		1 065 659	4 209 152
Skatteskulder		58 428	31 691
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	1 076 115	772 396
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	3 962 531	3 542 464
Summa Kortfristiga skulder		57 857 240	26 175 210

Summa Skulder		121 257 240	128 594 717
---------------	--	-------------	-------------

Summa Eget kapital och skulder		141 052 897	146 949 312
--------------------------------	--	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 5 523 700 6 713 558

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 2 221 554 2 130 710

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 2 221 554 2 130 710

Erhållen ränta 182 266 652 510

Erlagd ränta -4 282 139 -2 778 755

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

3 645 382 6 718 022

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 76 782 -105 505

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -2 375 736 2 518 046

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital -2 298 954 2 412 541

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 346 429 9 130 563

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -14 388 262 -21 674 659

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -14 388 262 -21 674 659

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -4 944 507 10 000 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -4 944 507 10 000 000

Årets kassaflöde

-17 986 341 -2 544 096

Likvida medel vid årets början 25 176 266 27 720 362

Likvida medel vid årets slut 7 189 925 25 176 266

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattnings

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	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 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	19 414 295	17 978 940
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	1 262 318	1 746 111
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	332 301	305 316
	Hyror lokaler	1 374 228	1 291 984
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 003 205	1 006 401
	Hyror förbrukningsbaserad	259 933	120 426
	Hyror informationsöverföring	23 130	92 520
	Övriga primära intäkter	250 964	253 935
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	23 920 374	22 795 633
	Avgiftsbortfall	-3 219	-21 581
	Hyresbortfall	-63 513	118
	<i>Summa</i>	-66 732	-21 463
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	23 853 642	22 774 170
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	-1 000
	Övriga sekundära intäkter	19 439	523 768
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	19 439	522 768
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 851 560	-1 728 729
	Snö och halk-bekämpning	-396 177	-189 399
	Reparationer	-801 179	-1 331 660
	Planerat underhåll	-784 226	-87 776
	Försäkringsskador	-838 333	-494 152
	Ei	-1 920 051	-2 000 450
	Uppvärmning	-4 216 722	-3 854 547
	Vatten	-1 233 874	-1 064 543
	Sophämtning	-619 646	-431 404
	Fastighetsförsäkring	-574 647	-533 230
	Kabel-TV och bredband	-322 463	-433 667
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-507 140	-464 203
	Förvaltningsavtalskostnader	-907 046	-850 351
	Tomträttsavgäld	-40 800	-40 800
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-15 013 863	-13 504 910

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga externa kostnader

Förbrukningsinventarier och varuinköp	-59 737	-56 400
Administrationskostnader	-65 735	-127 369
Extern revision	-32 000	-25 875
Konsultkostnader	-38 500	0
Medlemsavgifter	-37 270	-36 270
Föreningsverksamhet	-24 125	-24 904
Övriga förvaltningskostnader	-48 927	-53 788
<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-306 294	-324 606

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-------------------	--------------------------	--------------------------

Personalkostnader

Revisionsarvode	-60 686	-32 250
Övriga arvoden	-534 480	-443 496
Sociala avgifter	-181 980	-120 596
Övriga personalkostnader	-30 524	-26 812
<i>Summa Personalkostnader</i>	-807 670	-623 154

I styrelsearvodet 2024 ingår arvode 2023 med 261 tkr.

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--	--------------------------	--------------------------

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 482	2 141
Övriga ränteintäkter och liknande poster	180 784	650 369
<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	182 266	652 510

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--	--------------------------	--------------------------

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader lån till kreditinstitut	-4 251 717	-2 952 704
Övriga räntekostnader	-13 187	-2 192
<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-4 264 904	-2 954 896

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	106 392 491	105 877 668
	Ingående anskaffningsvärde mark	24 675 000	24 675 000
	Årets investeringar	35 869 808	514 822
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	166 937 299	131 067 490
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-34 441 324	-32 310 614
	Årets avskrivningar	-2 221 554	-2 130 710
	Omklassificeringar	69 529	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-36 593 349	-34 441 324
	<i>Utgående redovisat värde</i>	130 343 950	96 626 166
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	207 000 000	207 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 864 000	3 864 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	60 000 000	60 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	4 959 000	4 959 000
	<i>Summa</i>	275 823 000	275 823 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	125 081 014	125 081 014
	Varav i eget förvar	-3 242 000	-3 242 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	121 839 014	121 839 014
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	23 609 089	2 449 252
	Årets investeringar	14 388 263	21 159 837
	Omklassificering till byggnad	-35 869 808	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	2 127 544	23 609 089
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 803 586	4 440 276
	Övriga fordringar	195 888	3 940
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 999 474	4 444 216

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 168 113	1 446 774
---	-----------	-----------

<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	1 168 113	1 446 774
---	------------------	------------------

Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	4 049 283	16 227 146
---------------------------------	-----------	------------

<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	4 049 283	16 227 146
--	------------------	-------------------

Not 15	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 1	5 155	5 061
-------------	-------	-------

Bankkonto 3	0	4 500 000
-------------	---	-----------

Bankkonto 7	331 901	3 783
-------------	---------	-------

<i>Summa Kassa och bank</i>	337 056	4 508 844
-----------------------------	----------------	------------------

Not 16	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	3,39%	2025-07-05	12 675 000	1 300 000
Stadshypotek AB	4,06%	2026-12-01	21 300 000	500 000
Stadshypotek AB	4,02%	2027-12-01	20 500 000	500 000
Stadshypotek AB	4,32%	2025-10-30	23 200 000	800 000
Stadshypotek AB	3,99%	2027-06-30	16 000 000	1 200 000
Stadshypotek AB	3,72%	2026-06-30	9 000 000	1 200 000
Nordea	0,98%	2025-05-21	12 419 507	500 000
			115 094 507	6 000 000

Långfristig del	63 400 000
-----------------	------------

Nästa års amortering av långfristig skuld	3 400 000
---	-----------

Lån som ska konverteras inom ett år	48 294 507
-------------------------------------	------------

Kortfristig del	51 694 507
-----------------	------------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	6 000 000
---	-----------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	24 000 000
--	------------

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

Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,66%
------------------------------------	-------

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

Not 17 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	3,39%	2025-07-05	12 675 000	1 300 000
Stadshypotek AB	4,06%	2026-12-01	21 300 000	500 000
Stadshypotek AB	4,02%	2027-12-01	20 500 000	500 000
Stadshypotek AB	4,32%	2025-10-30	23 200 000	800 000
Stadshypotek AB	3,99%	2027-06-30	16 000 000	1 200 000
Stadshypotek AB	3,72%	2026-06-30	9 000 000	1 200 000
Nordea	0,98%	2025-05-21	12 419 507	500 000
			115 094 507	6 000 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			3 400 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			48 294 507	
Kortfristig del			51 694 507	

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	140 432	140 182
Momsskuld	231 187	91 534
Källskatt	155 052	0
Inre fond	483 182	483 801
Övriga kortfristiga skulder	66 262	56 879
<i>Summa Övriga skulder</i>	1 076 115	772 396

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	2 324 907	2 151 534
Upplupna räntekostnader	325 849	343 084
Övriga upplupna kostnader	1 311 775	1 047 846
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	3 962 531	3 542 464

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 Agersö i Stockholm, org.nr. 716416-3862

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Agersö 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Agersö 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

Lena Zozulyak
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan Kjellgren
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

MIKAEL HAKALI

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 14:03:31



PETRA GÜLER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-03 kl. 22:53:06



MIKAEL EKWALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 20:17:13



HÅKAN NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 12:19:20



SIEMON WEZEMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-03 kl. 22:37:00



THOMAS FREDRIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 13:45:12



CHRISTER RUNDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-03 kl. 11:27:36



JAN KJELLGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 21:02:32



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 21:19:08



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

JAN KJELLGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 21:04:33



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 21:16:50



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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