



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Trehöjden

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Trehöjden med säte i Järfälla org.nr. 769616-8454 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 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kallhäll 6:95	2007-06-19	1952

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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
15	förråd	175
72	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 307
11	lokaler (hyresrätt)	722
11	lägenheter (hyresrätt)	646
4	garageplatser	0
69	p-platser	0
Totalt 182 objekt		5 850

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 17 st 2 rok, 51 st 3 rok, 3 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Ann-Sofie Frid	Ordförande
Birgitta Johnson	Ledamot
Lena Järefäll	Ledamot
Olavi Veijo	Ledamot
Faisal Lugh	Ledamot
Sara Jidenius	Ledamot
Erik Grésau	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Olavi Veijo, Sara Jidenius och Ann-Sofie Frid.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

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

Valberedning har varit: Anne Dalén och Lars Björkman, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 4% 1 januari 2024

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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-27.

Under 2024 har föreningen genomfört följande åtgärder:

Beslut om upphandling av entreprenad för Takrenovering
Garageportar utbyte av befintliga portar mot nya med större skydd för inbrott
Brandskyddskontroll genomförd
Beställning av Container 24-26 maj för rensning av boendes grovsopor
Branddörr till Undercentral
Dörr till torkrum utbytt

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under 2025:

Upphandling av entreprenad för takrenovering

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 89 och under året har det tillkommit 13 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 89.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	60	73	144	171	296
Skuldsättning, kr/kvm	6 085	6 156	6 079	6 148	6 217
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 018	7 053	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	9	9	10	10
Energikostnad, kr/kvm	326	314	279	269	216
Årsavgifter, kr/kvm	980	926	923	905	888
Årsavgifter/totala intäkter, %	73	68	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 022	972	931	915	887
Nettoomsättning, tkr	5 802	5 514	5 391	5 348	5 183
Resultat efter finansiella poster, tkr	-353	-262	-215	104	1 040
Soliditet, %	48	48	45	45	45

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 93 587 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 60 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2025 med 5 %.

Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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	29 845 019	0	0	29 845 019
Upplåtelseavgifter, kr	5 263 135	0	0	5 263 135
Underhållsfond, kr	1 260 349	0	979 479	2 239 828
S:a bundet eget kapital, kr	36 368 503	0	979 479	37 347 982
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 664 172	-262 183	-979 479	-3 905 834
Årets resultat, kr	-262 183	262 183	-353 326	-353 326
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 926 355	0	-1 332 805	-4 259 160
S:a eget kapital, kr	33 442 148	0	-353 326	33 088 822

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 003 600 kr samt ianspråktagande skett med 24 121 kr, inklusive disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut 2024-06-03.

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	-2 926 355
Årets resultat, kr	-353 326
Reservation till underhållsfond, kr	-1 003 600
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	24 121
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-4 259 160

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-4 259 160
------------------------------------	-------------------

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	5 802 490	5 514 437
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	335 359
Summa Rörelseintäkter		5 802 490	5 849 796
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 148 682	-4 299 028
Övriga externa kostnader	Not 5	-177 883	-360 629
Personalkostnader	Not 6	-235 855	-171 868
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-668 701	-679 289
Summa Rörelsekostnader		-5 231 121	-5 510 816
Rörelseresultat		571 369	338 980
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	47 563	70 660
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-972 258	-671 824
Summa Finansiella poster		-924 695	-601 163
Resultat efter finansiella poster		-353 326	-262 183
Resultat före skatt		-353 326	-262 183
Årets resultat		-353 326	-262 183

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	58 649 294	59 317 995
Summa Materiella anläggningstillgångar		58 649 294	59 317 995
Summa Anläggningstillgångar		58 649 294	59 317 995

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		27 918	47 229
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	9 697 241	7 026 869
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	352 009	172 679
Summa Kortfristiga fordringar		10 077 167	7 246 777

Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		0	3 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		0	3 000 000

Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	595 949	571 728
Summa Kassa och bank		595 949	571 728

Summa Omsättningstillgångar		10 673 116	10 818 505
-----------------------------	--	------------	------------

Summa Tillgångar		69 322 410	70 136 500
------------------	--	------------	------------

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	35 108 154	35 108 154
Fond för yttre underhåll	2 239 828	1 260 349
Summa Bundet eget kapital	37 347 982	36 368 503
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-3 905 834	-2 664 172
Årets resultat	-353 326	-262 183
Summa Ansamlad förlust	-4 259 160	-2 926 355
Summa Eget kapital	33 088 822	33 442 148

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1311 000 000	34 532 790
Summa Långfristiga skulder	11 000 000	34 532 790
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1423 532 790	400 000
Leverantörsskulder	457 152	548 462
Skatteskulder	11 974	8 571
Övriga kortfristiga skulder	Not 15347 116	347 692
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16884 557	856 837
Summa Kortfristiga skulder	25 233 589	2 161 562
Summa Skulder	36 233 589	36 694 352
Summa Eget kapital och skulder	69 322 410	70 136 500



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	571 369	338 980
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	668 701	679 289
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	668 701	679 289
Erhållen ränta	71 813	46 410
Erlagd ränta	-972 281	-673 498
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	339 602	391 182
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-185 275	80 295
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-60 740	340 103
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-246 015	420 398
Kassaflöde från den löpande verksamheten	93 587	811 581
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	3 165 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-400 000	-400 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-400 000	2 765 000
Årets kassaflöde	-306 413	3 576 581
Likvida medel vid årets början	10 554 638	6 978 057
Likvida medel vid årets slut	10 248 225	10 554 638

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 20 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

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 kvadratmetertotalyta (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. BFAR 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).

Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl. BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

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

Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl. BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att bredband/kabel-tv och individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023.

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 220 592	3 989 006
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	864	0
	Hyror bostäder	687 492	719 085
	Hyror lokaler	594 002	573 405
	Hyror garage och parkeringsplatser	248 486	239 898
	Hyror informationsöverföring	10 164	11 028
	Hyror övrigt	92 424	77 898
	Övriga primära intäkter	58 201	66 590
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 912 225	5 676 910
	Avgiftsbortfall	0	-93 757
	Hyresbortfall	-109 735	-68 716
	<i>Summa</i>	-109 735	-162 473
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 802 490	5 514 437

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	286 288
	Övriga sekundära intäkter	0	49 071
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	335 359

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-728 671	-516 686
	Snö och halk-bekämpning	-172 809	-288 228
	Reparationer	-419 137	-746 305
	Planerat underhåll	-24 121	0
	Försäkringsskador	-2 638	-78 872
	El	-209 122	-210 933
	Uppvärmning	-1 222 922	-1 200 718
	Vatten	-417 078	-369 160
	Sophämtning	-220 766	-214 977
	Fastighetsförsäkring	-121 144	-111 141
	Kabel-TV och bredband	-94 840	-64 012
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-173 630	-170 227
	Förvaltningsavtalskostnader	-341 803	-327 768
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 148 682	-4 299 028
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-18 459	-54 789
	Administrationskostnader	-25 681	-28 051
	Extern revision	-12 572	-11 709
	Konsultkostnader	0	-78 000
	Medlemsavgifter	-27 900	-26 200
	Föreningsverksamhet	-1 491	0
	Övriga förvaltningskostnader	-91 780	-161 881
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-177 883	-360 629
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Övriga arvoden	-183 954	-132 254
	Sociala avgifter	-46 901	-34 614
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-235 855	-171 868
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	4 263	2 782
	Ränteintäkter HSB bunden placering	21 250	67 053
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	22 050	825
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	47 563	70 660

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	-971 655	-670 809
	Övriga räntekostnader	-603	-1 015
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-972 258	-671 824
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	51 527 363	51 527 363
	Ingående anskaffningsvärde mark	16 415 825	16 415 825
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	67 943 188	67 943 188
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 625 193	-7 945 904
	Årets avskrivningar	-668 701	-679 289
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-9 293 894	-8 625 193
	<i>Utgående redovisat värde</i>	58 649 294	59 317 995
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	48 000 000	48 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 262 000	3 262 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	24 400 000	24 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	572 000	572 000
	<i>Summa</i>	76 234 000	76 234 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	42 718 790	42 718 790
	Varav i eget förvar	-4 000 000	-4 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	38 718 790	38 718 790
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	9 652 276	6 982 910
	Övriga fordringar	44 965	43 959
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	9 697 241	7 026 869
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	0	24 250
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	352 009	148 429
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	352 009	172 679

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

Kassa och bank

SBAB	556 495	539 352
Swedbank	39 455	32 376
Summa Kassa och bank	595 949	571 728

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>
Swedbank	3,69%	2025-12-22	11 000 000	0
Swedbank	4,33%	2026-09-11	11 000 000	0
Swedbank	0,7%	2025-11-25	12 532 790	400 000
			34 532 790	400 000

Långfristig del	11 000 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	23 532 790
Kortfristig del	23 532 790
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	400 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 600 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,81%
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>
Swedbank	3,69%	2025-12-22	11 000 000	0
Swedbank	4,33%	2026-09-11	11 000 000	0
Swedbank	0,7%	2025-11-25	12 532 790	400 000
			34 532 790	400 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	23 532 790
Kortfristig del	23 532 790

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

Övriga skulder

Depositioner	29 400	29 400
Momsskuld	81 669	77 472
Källskatt	29 691	22 911
Inre fond	178 036	196 686
Övriga kortfristiga skulder	28 319	21 222
Summa Övriga skulder	347 116	347 692

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	485 631	452 757
	Upplupna räntekostnader	8 082	8 105
	Övriga upplupna kostnader	390 844	395 975
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	884 557	856 837

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 Trehöjden, org.nr. 769616-8454

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Trehöjden 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. Revisorerans 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. Risker 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 Trehöjden 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 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

Mikael Edberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

ANN-SOFIE FRID

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 10:21:36



LENA JÄREFÄLL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 10:17:08



ERIK GRÉSAU

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 10:30:00



BIRGITTA JOHNSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 10:24:38



OLAVI VEIJO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 08:27:48



SARA JIDENIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 11:44:02



FAISAL LUGH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 17:52:07



MIKAEL EDBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 18:43:44



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 21:10:07



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

MIKAEL EDBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 18:44:48



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 21:09:37



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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