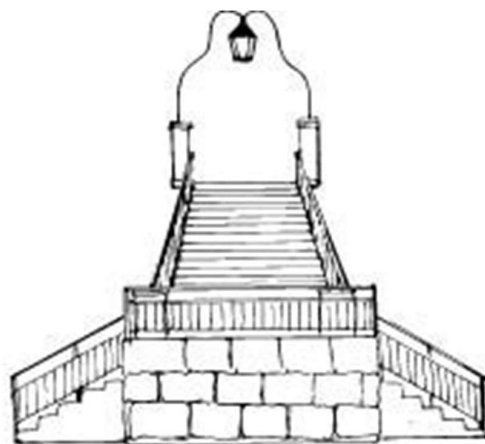




BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
**Hästhagen**  
i Sundbyberg

Org.nr 716416-5347

**Årsredovisning 2024**

# Ordlista

---

**Anläggningstillgångar** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

**Upplupna intäkter** Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

**Upplupna kostnader** Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

**Upplåtelse** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

**Upplåtelseavgift** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

**Upplåtelseavtal** Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hästhagen i Sundbyberg, med säte i Sundbyberg kommun, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 7 augusti 2019. Den 1 januari 2023 ändrades bostadsrättslagen. Bostadsrätterna har därför uppdaterat sin stadgemall. Förslag på ändring av föreningens stadgar kommer att presenteras under årsstämman 2025.

#### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Furan 5 i Sundbyberg kommun den 30 juni 1995.

Föreningens fastighet består av 5 flerbostadshus i 6 1/2 våningar med totalt 84 bostadsrätter. Den totala boytan är 5 484 kvm. Föreningen disponerar 54 parkeringsplatser, varav 10 är belägna på Kanalstigen. Brf Hästhagen har via servitut rätt till 10 platser (nr 45-54) på Kanalstigen. Föreningen innehar fastigheten med äganderätt. Under året har avtal om överlåtelse tecknats för 4 lägenheter. Genomsnittlig köpeskilling var 66 783 kr per kvadratmeter.

#### Lägenhetsfördelning:

|       |               |
|-------|---------------|
| 8 st  | 1 rum och kök |
| 30 st | 2 rum och kök |
| 20 st | 3 rum och kök |
| 26 st | 4 rum och kök |

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen belastas med full fastighetsavgift som uppgår till 1 630 kr per lägenhet år 2024.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 157 000 tkr, varav byggnadsvärdet är 94 000 tkr och markvärde 63 000 tkr. Värdeår är 1996.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel med Jensen Drift & Underhåll AB.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 29 april 1996.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

#### Underhållsplan

Underhållsplan gjordes år 2019 och sträcker sig till år 2069. Underhållsplanen uppdateras varje år.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska ske enligt underhållsplanen.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut och räntekostnader för fastighetslån framgår av not.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 13 juni 2024 haft följande sammansättning:

|           |                                                                                                           |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ledamöter | Elin Nordahl<br>Mona Alfredsson<br>Kristina Andersson<br>Ingrid Pichler<br>Sten Ållas<br>Agneta Fleischer |
| Suppleant | Mats Forsén<br>Marielle Skär<br>Sara Lewander Forsén                                                      |

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 14 (15) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg Hansa.

#### Revisorer

Föreningen har Parameter Revision AB som valt revisionsbolag med Martin Rana som huvudansvarig revisor.

#### Valberedning

Gabriel Otterman  
Kent Nordin

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under genomfört ett antal olika projekt och aktiviteter.

### Årsstämma

Vid vår årsstämma var den 13 juni presenterade vi utfallet av vår ekonomi för 2023 samt gick igenom de olika ansvarsområdena för styrelsen.

Våra gemensamma trivselregler uppdaterades under året. Ni hittar dem på vår hemsida.

### Vattenskador

Föreningen har drabbats av tre vattenskador under 2024. Den första vattenskada skedde i hus 3 och var orsakad av läckage från ett rör som drabbade en lägenhet. Den andra vattenskadan skedde i hus 15 och där var orsaken en olyckshändelse på våning sex. Dessvärre var vattenskadan så omfattande att tre lägenheter under också blev delvis skadade. Den tredje vattenskadan skedde i hus 17 och var en lokal skada under diskbänken i en lägenhet.

Skadorna har inneburit kostnader om 391 833 kr varav 353 093 kr påverkar 2024 och 38 740 kr påverkar 2025. Föreningen erhåller försäkringsersättning om 261 947 kr varav 233 247 kr under 2024 och 28 600 kr kommer att erhållas under 2025. Föreningens nettokostnad för skadorna blir därmed 129 986 kr.

### Mark och trädgård

Vår trädgårdsfirma sköter den löpande hanteringen av vår trädgård. De har också varit ansvariga för snöskottning och sandning under vintern. Vi anordnade två gemensamma trädgårds-/städdagar under året den 20 april respektive 12 oktober. Medlemmar hjälpte till med att städa och snygga till vår utomhusmiljö och föreningen bjöd på fika.

Under året har vi också hanterat ett par skador som uppstått. Under sommaren körde en SL buss på vår mur i korsningen mot Vegagatan vilket vi anmälde till SL. SL:s försäkringsbolag har åtgärdat skadan utan kostnad för föreningen. Det har också uppstått skador på kantstenarna som blivit påkörda vilka vi åtgärdar löpande. Vi har haft medlemmar som uppmärksammat incidenter under året och tagit foto vilket underlättar när vi ska begära ersättning från de som orsakat skadorna.

Under 2025 har vi slipat och målat trädgårdsbänkar och bord. Vi har även gjort en inspektion av våra berg och klippor och Sundbybergs kommun har gjort en tomtgränsmätning mot våra grannfastigheter.

### Underhåll och reparationer

Vi gjorde en stor uppdatering av underhållsplanen 2019. Under 2024 har vi gjort löpande översyn. Under året genomfördes inga större underhållsprojekt utan enbart löpande mindre reparationer.

Styrelsen följer kontinuerligt upp vår tekniska förvaltning. Vi identifierar sådant som behöver åtgärdas, kontrollerar åtgärder som vidtas och diskuterar med vår fastighetsförvaltare. Om ni ser något som är trasigt, inte åtgärdas eller som kan förbättras, kontakta styrelsen.

### Tvätt och städ

Vi har en extern städfirma som sköter städningen. Under våren genomfördes fönstertvättning av fönster i trapphus och andra gemensamma utrymmen. Under året inköptes en ny tvättmaskin och under 2025 har vi även köpt in ytterligare två.

### Övernattningsrummet

Det finns ett övernattningsrum i hus 5 som kan hyras av alla medlemmar.

## Finansiering

Räntorna fortsatte att stiga under delar av 2024 men har sedan vänt ner något. Styrräntan höjdes i september 2023 till 4%, i maj 2023 gjordes den första sänkningen till 3,75%. Därefter sänktes styrräntan ytterligare tre gånger under 2024 och under 2025 har ytterligare två sänkningar gjorts och styrräntan är nu på 2,25%. Bolåneräntan påverkas inte enbart av Riksbankens styrränta men vi ser även sänkningar på dessa.

Vår räntekostnad på våra lån under 2024 uppgick till 725 467 kr vilket motsvarar en snittränta på 2,893%. För 2023 var vår räntekostnad 447 194 kr vilket motsvarade en snittränta på 1,698%

Årsavgifterna höjdes med 7,5% från och med 2024-07-01.

## Hållbar förening

Styrelsen har fortsatt som mål att säkerställa att vår förening är hållbar. Vi har 20 elbilsladdplatser, LED-lampor i all belysning i gemensamma utrymmen och på parkeringarna och under april-november har vi tunnor för trädgårdsavfall som alla medlemmar kan nyttja. Vi har också särskilda kärl för matavfall som SAVAB gör om till biogas och biogödsel. Vi vill också uppmärksamma alla på att närmsta återvinningsstation finns på Fredsgränd 2 vilket är parkeringen mitt emot Sundbybergs IP. På Landsvägen 62 finns Returpunkten.

En arbetsgrupp tittade under 2023 på solceller. Beslutet är att skjuta eventuell installation av solceller på framtiden tills det finns effektivare solcellslösningar och vi har IMD Individuell Mätning och Debitering av elkostnader.

Syftet med Grannsamverkan är att minska brottsligheten och öka tryggheten och därmed också trivseln i bostadsområden.

Grannsamverkan återstartades under 2023. Vill du verka för en tryggare förening kontakta styrelsen. Vi har för närvarande deltagare från alla hus utom hus 17. Syftet är huvudsakligen att vara där för varandra och gemensamt göra vår förening trygg och trevlig för alla medlemmar.

## Avslutande ord

Vi i styrelsen vill tacka alla medlemmar som engagerat sig under året. Vår föreningen blir så bra som vi tillsammans gör den. Vi är tacksamma för alla som vill engagera sig och välkomnar nya förslag och alla medlemmar som vill bidra.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>                                    | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|-----------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning, tkr                                            | 4 856       | 4 705       | 4 268       | 4 253       |
| Resultat efter finansiella poster, tkr                          | -832        | -159        | -487        | -791        |
| Soliditet, %                                                    | 79,4        | 77,8        | 78,0        | 78,9        |
| Årsavgift bostäder per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)*   | 796         | 767         | 685         | 685         |
| Årsavgift bredband/TV/telefoni per kvm upplåten med bostadsrätt | 32          | 32          | 32          | 32          |
| Total årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)*      | 828         | 799         | 717         | 717         |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm)                                  | 4 344       | 4 803       | 4 805       | 4 534       |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)         | 4 344       | 4 803       | 4 805       | 4 534       |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                                       | 186         | 262         | 214         | 223         |
| Räntekänslighet (%)                                             | 5,2         | 6,0         | 6,7         | 6,3         |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)                                  | 219         | 197         | 206         | 176         |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter              | 88,3        | 91,1        | 89,4        | 92,5        |

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 115 (115) medlemmar. Under året har 3 medlemmar tillträtt samt 3 medlemmar utträtt ur föreningen vid 2 (7) överlåtelse. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

\*Årsavgifterna avser dels avgift för bostäderna och dels obligatorisk avgift för bredband kabel-TV och IP-telefoni.

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

### Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt (BOA).

### Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

### Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

### Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter

som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens avgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

**Förändringar i eget kapital**

|                                    | Medlems-<br>insatser * | Uppskriv-<br>ningsfond | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt            |
|------------------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets<br>ingång         | 42 515 955             | 53 545 000             | 3 688 588                   | -2 939 370             | -159 208          | <b>96 650 965</b> |
| Avsättning till yttre<br>fond      |                        |                        | 282 991                     | -442 199               | 159 208           | <b>0</b>          |
| Årets resultat                     |                        |                        |                             |                        | -832 362          | <b>-832 362</b>   |
| <b>Belopp vid årets<br/>utgång</b> | <b>42 515 955</b>      | <b>53 545 000</b>      | <b>3 971 579</b>            | <b>-3 381 569</b>      | <b>-832 362</b>   | <b>95 818 603</b> |

\* Insatskapital 15 253 752 kr, upplåtelseavgifter 3 401 259 kr samt kapitaltillskott 23 860 944 kr.

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| ansamlad förlust                     | -3 381 569        |
| årets förlust                        | -832 362          |
|                                      | <b>-4 213 931</b> |
| behandlas så att                     |                   |
| reservering fond för yttre underhåll | 282 991           |
| inaspråktas från yttre fond          | -201 587          |
| i ny räkning överföres               | -4 295 335        |
|                                      | <b>-4 213 931</b> |

**Upplysning om förlust**

Föreningens förlust beror på ökade driftskostnader och räntekostnader. Föreningen ser över leverantörsavtalen regelbundet. Föreningen är inte högt belånade och är därför inte lika räntekänsliga. Det finns även en viss överskott på räntebärande konton för kommande oförutsedda utgifter. Föreningen följer underhållsplanen.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

Not

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Rörelsens intäkter

|                              |   |                  |                  |
|------------------------------|---|------------------|------------------|
| Nettoomsättning              | 2 | 4 855 912        | 4 705 164        |
| Övriga rörelseintäkter       | 3 | 287 414          | 111 049          |
| <b>Summa rörelseintäkter</b> |   | <b>5 143 326</b> | <b>4 816 213</b> |

### Rörelsens kostnader

|                                                  |   |                   |                   |
|--------------------------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| Driftskostnader                                  | 4 | -2 751 830        | -2 253 492        |
| Periodiskt underhåll                             | 5 | -201 587          | 0                 |
| Övriga externa kostnader                         | 6 | -353 305          | -341 452          |
| Arvoden och personal med tillhörande kostnader   | 7 | -302 388          | -297 441          |
| <b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b> |   | <b>-3 609 110</b> | <b>-2 892 385</b> |

|                            |  |                   |                   |
|----------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Avskrivning                |  | -1 707 131        | -1 707 131        |
| <b>Summa avskrivningar</b> |  | <b>-1 707 131</b> | <b>-1 707 131</b> |

|                                         |  |                 |                |
|-----------------------------------------|--|-----------------|----------------|
| <b>Resultat före finansiella poster</b> |  | <b>-172 915</b> | <b>216 697</b> |
|-----------------------------------------|--|-----------------|----------------|

|                           |  |                 |                 |
|---------------------------|--|-----------------|-----------------|
| Ränteintäkter             |  | 66 020          | 71 289          |
| Räntekostnader            |  | -725 467        | -447 194        |
| <b>Summa kapitalnetto</b> |  | <b>-659 447</b> | <b>-375 905</b> |

|                                          |  |                 |                 |
|------------------------------------------|--|-----------------|-----------------|
| <b>Resultat efter finansiella poster</b> |  | <b>-832 362</b> | <b>-159 208</b> |
|------------------------------------------|--|-----------------|-----------------|

|                       |  |                 |                 |
|-----------------------|--|-----------------|-----------------|
| <b>Årets resultat</b> |  | <b>-832 362</b> | <b>-159 208</b> |
|-----------------------|--|-----------------|-----------------|

| <b>Balansräkning</b>                           | <b>Not</b> | <b>2024-12-31</b>  | <b>2023-12-31</b>  |
|------------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |            |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |            |                    |                    |
| <i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i> |            |                    |                    |
| Byggnader och mark                             | 8          | 116 463 026        | 118 129 496        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar       | 9          | 34 124             | 51 187             |
| Inventarier, verktyg och installationer        | 10         | 197 349            | 188 779            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |            | <b>116 694 499</b> | <b>118 369 462</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |            | <b>116 694 499</b> | <b>118 369 462</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                    |                    |
| <i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>          |            |                    |                    |
| Övriga fordringar                              | 11         | 1 922 713          | 2 619 831          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 12         | 104 471            | 119 511            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |            | <b>2 027 184</b>   | <b>2 739 342</b>   |
| <i><b>Kassa och bank</b></i>                   |            | 1 885 273          | 3 098 050          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | <b>3 912 457</b>   | <b>5 837 392</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |            | <b>120 606 956</b> | <b>124 206 854</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2024-12-31</b>  | <b>2023-12-31</b>  |
|----------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                    |                    |
| <i><b>Bundet eget kapital</b></i>            |            |                    |                    |
| Insatskapital                                |            | 15 253 752         | 15 253 752         |
| Kapitaltillskott                             |            | 23 860 944         | 23 860 944         |
| Upplåtelseavgifter                           |            | 3 401 259          | 3 401 259          |
| Uppskrivningsfond                            |            | 53 545 000         | 53 545 000         |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 3 971 579          | 3 688 588          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>100 032 534</b> | <b>99 749 543</b>  |
| <i><b>Fritt eget kapital</b></i>             |            |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |            | -3 381 569         | -2 939 370         |
| Årets resultat                               |            | -832 362           | -159 208           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>-4 213 931</b>  | <b>-3 098 578</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>95 818 603</b>  | <b>96 650 965</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 13         | 3 473 750          | 6 350 000          |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>3 473 750</b>   | <b>6 350 000</b>   |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 13         | 20 350 000         | 19 982 500         |
| Leverantörsskulder                           |            | 183 154            | 244 983            |
| Aktuella skatteskulder                       |            | 1 368              | 6 276              |
| Övriga skulder                               |            | 1 145              | 4 708              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14         | 778 936            | 967 422            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>21 314 603</b>  | <b>21 205 889</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>120 606 956</b> | <b>124 206 854</b> |

## Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-832 362

-159 208

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 707 131

1 707 131

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före  
förändring av rörelsekapital**

**874 769**

**1 547 923**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-245 296

-9 894

Förändring av leverantörsskulder

-60 421

-57 666

Förändring av kortfristiga skulder

-198 364

259 741

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**370 688**

**1 740 104**

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

10

-32 168

0

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

**-32 168**

**0**

### Finansieringsverksamheten

Amortering av långfristiga skulder

13

-2 508 750

-17 500

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**-2 508 750**

**-17 500**

**Årets kassaflöde**

**-2 170 230**

**1 722 604**

### Likvida medel och avräkningskonto

15

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

5 717 475

3 994 870

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

3 547 245

5 717 474

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföringen från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Under 2020 gjordes en översyn av bedömd nyttjandeperiod och vissa justeringar gjordes. Samma år gjordes en uppskrivning av mark till taxeringsvärdet.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsår tillämpas:

|                           |       |
|---------------------------|-------|
| Stomme och grund          | 150   |
| Yttertak                  | 40    |
| Fönster och dörrar        | 50    |
| Balkonger                 | 80    |
| El                        | 50    |
| Värme och sanitet         | 50    |
| Ventilation               | 50    |
| Hissar                    | 50    |
| Ytskikt allmänna utrymmen | 30    |
| Övrigt                    | 50    |
| Inventarier               | 10-20 |

#### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

## Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

## Not 2 Nettoomsättning

|                            | 2024             | 2023             |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder       | 4 365 907        | 4 207 741        |
| Hysesintäkter p-platser    | 300 350          | 314 578          |
| Bredbandsavgift            | 176 575          | 176 225          |
| Hysesintäkter p-plats moms | 1 960            | 0                |
| Hyra gästlägenhet          | 10 400           | 5 900            |
| Övriga intäkter            | 720              | 720              |
|                            | <b>4 855 912</b> | <b>4 705 164</b> |

I årsavgiften ingår uppvärmning, vatten, avfallshantering, kabeltv och bredband, IP-telefoni. Hushållsel bekostas av varje lägenhet separat.

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                         | 2024           | 2023           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Försäkringsersättningar | 233 247        | 0              |
| Elprisstöd              | 0              | 63 965         |
| Övriga rörelseintäkter  | 54 168         | 47 083         |
|                         | <b>287 415</b> | <b>111 048</b> |

## Not 4 Driftskostnader

|                                           | 2024    | 2023    |
|-------------------------------------------|---------|---------|
| El                                        | 241 892 | 255 720 |
| Värme                                     | 603 457 | 566 652 |
| Vatten och avlopp                         | 354 634 | 260 649 |
| Städning                                  | 196 574 | 186 152 |
| Sophämtning                               | 144 198 | 144 540 |
| Snöröjning och sandning                   | 101 314 | 116 688 |
| Trädgårdsskötsel och utemiljö             | 171 957 | 233 628 |
| Reparationer och löpande underhåll        | 139 046 | 102 912 |
| Reparation vattenskada                    | 353 093 | 0       |
| Hisserviceavtal och besiktning            | 7 746   | 7 191   |
| Bredband och kabel-TV                     | 176 272 | 173 647 |
| Fastighetsförsäkring                      | 45 791  | 40 383  |
| Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning | 100 144 | 91 275  |
| Bevakning och larm                        | 20 735  | 21 087  |

|                                      |                  |                  |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Porttelefoni                         | 9 724            | 19 033           |
| Övriga serviceavtal                  | 15 262           | 15 305           |
| Besiktningsskostnader                | 58 694           | 0                |
| Brandskydd                           | 0                | 3 750            |
| Förbrukningsmaterial och inventarier | 11 298           | 14 579           |
| Övrigt                               | 0                | 301              |
|                                      | <b>2 751 831</b> | <b>2 253 492</b> |

#### Not 5 Periodiskt underhåll

|                     | <b>2024</b>    | <b>2023</b> |
|---------------------|----------------|-------------|
| Underhåll vvs       | 66 912         | 0           |
| Underhåll belysning | 33 050         | 0           |
| Underhåll fasader   | 101 625        | 0           |
|                     | <b>201 587</b> | <b>0</b>    |

#### Not 6 Övriga externa kostnader

|                               | <b>2024</b>    | <b>2023</b>    |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsavgifter            | 136 920        | 133 476        |
| Förvaltning                   | 139 494        | 112 461        |
| Medlemsavgifter               | 7 300          | 7 300          |
| Bankkostnader                 | 1 550          | 1 550          |
| Revisionsarvoden              | 40 531         | 52 900         |
| Föreningsgemensamma kostnader | 14 274         | 17 921         |
| Underhållsplan                | 9 506          | 15 844         |
| Hyra av maskin                | 3 730          | 0              |
|                               | <b>353 305</b> | <b>341 452</b> |

#### Not 7 Arvoden och sociala kostnader

|                     | <b>2024</b>    | <b>2023</b>    |
|---------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode      | 233 800        | 233 800        |
| Arvode valberedning | 4 730          | 4 730          |
| Sociala avgifter    | 63 858         | 58 911         |
|                     | <b>302 388</b> | <b>297 441</b> |

## Not 8 Byggnader och mark

|                                                 | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 78 878 003         | 78 878 003         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>78 878 003</b>  | <b>78 878 003</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -14 293 507        | -12 627 037        |
| Årets avskrivningar                             | -1 666 470         | -1 666 470         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-15 959 977</b> | <b>-14 293 507</b> |
| Ingående uppskrivningar                         | 53 545 000         | 53 545 000         |
| <b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>     | <b>53 545 000</b>  | <b>53 545 000</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>116 463 026</b> | <b>118 129 496</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 94 000 000         | 94 000 000         |
| Taxeringsvärden mark                            | 63 000 000         | 63 000 000         |
|                                                 | <b>157 000 000</b> | <b>157 000 000</b> |
| Bokfört värde byggnader                         | 56 463 026         | 58 129 496         |
| Bokfört värde mark                              | 60 000 000         | 60 000 000         |
|                                                 | <b>116 463 026</b> | <b>118 129 496</b> |

## Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

|                                                 | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 170 625         | 170 625         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>170 625</b>  | <b>170 625</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -119 438        | -102 375        |
| Årets avskrivningar                             | -17 063         | -17 063         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-136 501</b> | <b>-119 438</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>34 124</b>   | <b>51 187</b>   |

### Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

|                                                 | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 543 821         | 543 821         |
| Tvättmaskin                                     | 32 168          | 0               |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>575 989</b>  | <b>543 821</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -355 042        | -331 444        |
| Årets avskrivningar                             | -23 598         | -23 598         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-378 640</b> | <b>-355 042</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>197 349</b>  | <b>188 779</b>  |

### Not 11 Övriga fordringar

|                            | 2024-12-31       | 2023-12-31 |
|----------------------------|------------------|------------|
| Skattekonto                | 2 501            | 406        |
| Försäkringsersättning      | 233 247          | 0          |
| Avräkningskonto förvaltare | 1 661 971        | 2 619 425  |
| Övriga fordringar          | 24 994           | 0          |
| <b>1 922 713</b>           | <b>2 619 831</b> |            |

### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                        | 2024-12-31     | 2023-12-31 |
|------------------------|----------------|------------|
| Försäkringskostnader   | 24 638         | 21 154     |
| Kabel-TV, bredband     | 44 140         | 47 345     |
| Förvaltning            | 23 406         | 35 577     |
| Medlemsavgifter        | 7 759          | 0          |
| Jour och bevakning     | 0              | 4 530      |
| Webforum               | 4 160          | 4 506      |
| Övriga serviceavtal    | 368            | 3 507      |
| Upplupna hyresintäkter | 0              | 2 892      |
| <b>104 471</b>         | <b>119 511</b> |            |

### Not 13 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare                              | Räntesats<br>% | Datum för<br>slutförfallodag | Lånebelopp<br>2024-12-31 | Lånebelopp<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------|----------------|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek                            | 4,02           | 2025-04-30                   | 6 500 000                | 6 500 000                |
| Stadshypotek                            | 3,70           | 2025-02-04                   | 4 000 000                | 6 500 000                |
| Stadshypotek                            | 3,76           | 2026-03-01                   | 3 473 750                | 3 482 500                |
| Stadshypotek                            | 3,47           | 2025-03-03                   | 3 500 000                | 3 500 000                |
| Stadshypotek                            | 1,37           | 2025-03-01                   | 6 350 000                | 6 350 000                |
| Avgår årlig amortering                  |                |                              |                          | 0                        |
| Avgår lån som förfaller<br>inom ett år  |                |                              | -20 350 000              | -19 982 500              |
|                                         |                |                              | <b>3 473 750</b>         | <b>6 350 000</b>         |
| Kortfristig del av långfristig<br>skuld |                |                              | 20 350 000               | 19 982 500               |

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen dock långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

### Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                 | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader         | 37 000         | 74 076         |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 233 371        | 377 859        |
| Upplupna styrelsearvoden        | 233 800        | 233 800        |
| Upplupet arvode valberedning    | 4 730          | 4 730          |
| Upplupna sociala avgifter       | 75 469         | 75 469         |
| Revision                        | 39 900         | 39 900         |
| El                              | 32 124         | 32 446         |
| Värme                           | 73 937         | 82 205         |
| Sophämtning                     | 610            | 813            |
| Snöröjning                      | 7 188          | 35 402         |
| Trädgårdsskötsel                | 9 625          | 0              |
| Prelskatt                       | 11 696         | 0              |
| Städning                        | 12 325         | 0              |
| Reparationer                    | 3 025          | 0              |
| Övrigt                          | 4 136          | 10 723         |
|                                 | <b>778 936</b> | <b>967 423</b> |

## Not 15 Likvida medel

|                          | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Handelsbanken            | 696 181          | 1 937 754        |
| SBAB                     | 1 187 012        | 1 160 296        |
| Avräkningsfordran Fastum | 1 661 971        | 2 619 425        |
| Kassa                    | 2 081            | 0                |
|                          | <b>3 547 245</b> | <b>5 717 475</b> |

## Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under 2025 har två tvättmaskiner inköpts och tvättstugorna haar omorganiserats så att föreningen nu har två tvättstugor. Tvättstuga 1 i hus 5 har tre tvättmaskiner, två torktumlare och ett torkskåp. Tvättstuga 3 i hus 17 har tre tvättmaskiner, varav en grovtvättmaskin, en torktumlare och ett torkskåp. Tvättstuga 2 har stängts.

Under maj gjordes en tomtmätning mot fastigheterna på baksidan. I huvudsak bekräftades tomtgränserna.

Vi har under 2025 haft villkorsändring på fyra av våra lån. I början av mars band vi två lån på 2 år till 2,84% respektive 2,79%. Vid månadsskiftet april/maj band vi ett lån på ett år till 2,78% och ett lån ändrade vi till rörlig ränta 2,85%. Vår genomsnittliga ränta efter dessa ändringar är nu 2,95%. Anledningen till att vår snittränta ökar något är att vi hade ett lån som förföll där vi hade en mycket låg ränta.

## Not 17 Ställda säkerheter

|                        | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 55 784 200        | 55 784 200        |
|                        | <b>55 784 200</b> | <b>55 784 200</b> |

Av föreningens tre pantbrev är ett på 22 784 200 kr obelånat och ligger i ägararkivet.  
Underskrifter

Sundbyberg, den dag som framgår av vår elektroniska signering

Elin Nordahl  
Ordförande

Mona Alfredsson  
Ledamot

Kristina Andersson  
Ledamot

Sten Ållas  
Ledamot

Ingrid Pichler  
Ledamot

Agneta Fleischer  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Parameter Revision AB

Martin Rana  
auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Mona Alfredsson

### Styrelseledamot

Serienummer: 70083c52cee5b7[...]af9efa7ddf7e9

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-28 12:40:14 UTC



## Anna Kristina Andersson

### Styrelseledamot

Serienummer: 70a289c2553d1b[...]9685d56519f3a

IP: 83.249.xxx.xxx

2025-05-28 12:43:52 UTC



## INGRID MAGNUSSON PICHLER

### Styrelseledamot

Serienummer: d7d0b31bf72140[...]4263006296afb

IP: 151.156.xxx.xxx

2025-05-28 12:55:02 UTC



## ELIN NORDAHL

### Styrelseledamot

Serienummer: 277c3a28796968[...]0f8daeb7150c9

IP: 83.251.xxx.xxx

2025-05-28 13:57:35 UTC



## AGNETA FLEISCHER

### Styrelseledamot

Serienummer: 86ec2db1e1c4ee[...]3e5454bdaff2f

IP: 83.251.xxx.xxx

2025-05-28 14:20:57 UTC



## Sten Ållas

### Styrelseledamot

Serienummer: f6f739dd828ac9[...]6fe7006a75a55

IP: 2.71.xxx.xxx

2025-05-28 14:23:49 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

#### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Martin Jonas Rana**

**Revisor**

På uppdrag av: Parameter Revision AB

Serienummer: 31685f67655f68[...]959cb9fe3cad0

IP: 20.240.xxx.xxx

2025-05-28 15:06:04 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

**Så här verifierar du dokumentets äkthet:**

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.