



Penneo dokumentnyckel: 2662B-YNE2S-XOXEG-KDMBA-73D4S-3HAFS

ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Stinsen i Märsta

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Stinsen i Märsta med säte i MÄRSTA org.nr. 714800-1733 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Sigtuna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sätuna 3:196	1965-01-01	1965
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector Försäkring ASA. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
6	lokaler (hyresrätt)	480
123	garageplatser	1 064
306	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	23 082
80	P-platser	1 000
Totalt 515 objekt		25 626

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 1 rok, 76 st 2 rok, 158 st 3 rok, 39 st 4 rok, 18 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Michael Tjörnelund	Ordförande	2024-09-16	
Michael Tjörnelund	Ledamot	2022-10-06	2024-06-18
Dennis Granat	Ordförande	2022-06-01	2024-09-16
Helene Klang Toivonen	Ledamot	2024-06-19	
Helene Klang Toivonen	Suppleant	2023-05-27	2024-06-18
Bo Holmgren	Ledamot	2021-06-09	
Sonja Lindén	Ledamot	2024-06-19	
Stefan Mårtensson	Ledamot	2024-09-16	
Eva Brusk	Ledamot	2018-12-24	2024-06-18
Lars Carlsson	Ledamot	2022-06-01	
Håkan Nordling	Ledamot	2022-06-01	2024-01-24
Erik Romegård	Suppleant	2022-10-06	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Styrelseledamot Michael Tjörnlund.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bo Holmgren, Sonja Lindén, Stefan Mårtensson, Michael Tjörnelund.

Revisorer har varit: Håkan Nordling med Anders Lässman som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision Aktebolag.

Valberedning har varit: Helene Söderback, Anders Westman, Kerstin Pettersson och Stefan Mårtensson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-17. På stämman deltog 48 röstberättigade medlemmar.

Extrastämma hölls 2024-09-02, och det var 46 röstberättigade medlemmar som deltog.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året ökat med 5%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-01-20.

Branden i fastighet 45 (2024)

Under räkenskapsåret inträffade en brand i fastighet 45, en gammal panncentral som tidigare byggts om för att HSB skulle kunna hyra lokalen. Branden orsakade omfattande skador på både byggnaden och delar av den tekniska infrastrukturen.

Styrelsen har under året arbetat med sanering, inventering av skador samt påbörjat kontakter med försäkringsbolag och andra relevanta parter. Händelsen har haft en betydande påverkan på föreningens verksamhet och ekonomi under året.

För vidare information hänvisas till noten "Väsentliga händelser efter räkenskapsåret", där den fortsatta utvecklingen under 2025 redovisas i detalj.

Åtgärder under år 2024

- **Fönsterbyte:** Pågår fram till hösten 2024.
- **Extra föreningsstämma:** För kompletteringsval och motioner.
- **Uppdatering i undercentraler:** Genomförs under året.
- **Montering av temp-loggar i lägenheter:** Installering för temperaturmätning.
- **Injustering av värme:** Åtgärder för att optimera värmesystemet.
- **Låssystem:** Färdigställs 2024.
- **Byte av räcke på parkering:** Genomförs under året.
- **Uppdatering till en fungerande hemsida:** Arbetet för att förbättra och uppdatera hemsidan pågår.
- **Byte av tidsstyrt eluttag i varmgarage:** Genomförs under året.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- **Stamreovering/relining:** Avslutades 2011.
- **Balkongreovering:** Avslutades 2015.
- **Vattenrörsbyten:** Genomfördes mellan 2015–2017.
- **Tak- och fasadarbeten:** Under 2016 genomfördes reparationer av samtliga tak samt stuprör på fasaderna.
- **Termostater och stamventiler:** Arbeten med dessa utfördes 2018, inklusive injusteringar.
- **Internetanslutning:** Telenor kopplades in för internet i lägenheterna 2019.
- **Varmgarageportar:** Uppdatering och byte genomfördes 2020.
- **Innergårdsbelysning:** Färdigställs 2023.
- **Renovering av grusgångar inom området:** Slutförs 2023.
- **Fönsterbyte:** Klar 2024.
- **Låssystem:** Klar 2024.
- **Värmeinjustering:** Klar 2024
- **Byte av tidsstyrt eluttag i varmgarage:** Genomförs under året.

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

- **Återuppbyggnad av bastu:** Renovering och återuppbyggnad av bastun.
- **Elbilsladdare (12 p-platser):** Installation av laddstationer för elbilar. (2025)
- **Linjemarkering av parkeringsplatser:** Markering av parkeringsytor.
- **Revidering av underhållsplanen:** Uppdatering av underhållsplanen. (2025)
- **Granskning av behov för stambyte:** Bedömning av behovet för stambyte.
- **Återställning av hus 45:** Återställning för föreningens nytta.
- **Byte till stålutedörrar i hus 49, 51, 55, 61, 63 (källardörrar):** Genomförs start 2025
- **Bergvärmealternativ & värmeåtervinning:** Bedömning av bergvärme och alternativ för värmeåtervinning pågår.
- **IMD EL:** (Individuell Mätning och Debitering) för el
- **IMD Vatten:** (Individuell Mätning och Debitering) för varm och kall vatten.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 23 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 393 och under året har det tillkommit 27 och avgått 25 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 395.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	165	203	265	219	286
Skuldsättning, kr/kvm	1 599	609	455	468	468
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 706	650	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	199	204	175	199	172
Årsavgifter, kr/kvm	771	734	680	680	680
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	93	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	769	737	730	727	730
Nettoomsättning, tkr	18 887	18 121	16 818	16 779	16 851
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 285	3 121	2 661	3 484	2 849
Soliditet, %	51	64	74	73	72

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

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

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

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

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

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. . **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på en extraordinär kostnad hänförlig till branden som inträffade den 22 mars 2024 i föreningens hus nr 45, vilken vid skadetillfället var uthyrd till HSB. Kostnaden har uppkommit då det, efter närmare ett års utredning, framkommit att den aktuella fastigheten inte omfattades av föreningens gällande försäkringsskydd. Styrelsen vill understryka att man, omedelbart efter att ha fått kännedom om att försäkringsskydd saknades, har vidtagit alla till buds stående åtgärder för att begränsa skadans ekonomiska omfattning samt säkerställa att hyresgästen hålls ansvarig för samtliga merkostnader. Föreningens fastställda skadekostnader är i nuläget 3 674 420 kronor. Den slutgiltiga kostnaden är ännu inte fastställd eftersom återställandet av byggnaden fortfarande pågår. För att undvika eventuella missförstånd vill föreningen särskilt klargöra att HSB fortsatt hålls fullt ut ansvariga för samtliga kostnader relaterade till brandskadan.

För att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomiska stabilitet, med hänsyn tagen till amorteringar och kommande reinvesteringar, samt för att öka avsättningarna till framtida underhåll, har styrelsen beslutat att **avvakta utgången av den pågående rättsliga processen gentemot hyresgästen avseende ansvar och ersättningsskyldighet för den uppkomna brandskadan, innan eventuella beslut om justering av årsavgifter eller föreningens skuldsättning fattas**. Framtida förändringar av avgiftsnivåer och lånebehov kommer därutöver att påverkas av det rådande ränteläget samt utfallet av nämnda rättsliga prövning.

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	2 677 250	0	0	2 677 250
Upplåtelseavgifter, kr	701 585	0	0	701 585
Underhållsfond, kr	18 792 612	0	1 697 850	20 490 462
S:a bundet eget kapital, kr	22 171 447	0	1 697 850	23 869 297
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	28 024 316	3 120 888	-1 697 850	29 447 354
Årets resultat, kr	3 120 888	-3 120 888	-1 284 983	-1 284 983
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	31 145 204	0	-2 982 833	28 162 371
S:a eget kapital, kr	53 316 651	0	-1 284 983	52 031 668

* Under år 2023 har reservation till underhållsfond gjorts med 599 000 kr och för år 2024 1 881 000 kr samt ianspråktagande skett för år 2023 med 507 056 kr och för år 2024 med 274 194 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	31 054 160
Årets resultat, kr	-1 284 983
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	29 769 177

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-1 881 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	274 194
Balanseras i ny räkning, kr	28 162 371

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	18 886 608	18 121 438
Övriga rörelseintäkter	Not 3	59 859	23 213
Summa Rörelseintäkter		18 946 467	18 144 651
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-16 035 796	-12 678 372
Övriga externa kostnader	Not 5	-658 432	-436 704
Personalkostnader	Not 6	-286 419	-414 243
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 380 845	-1 359 474
Övriga rörelsekostnader		-312 754	0
Summa Rörelsekostnader		-18 674 247	-14 888 792
Rörelseresultat		272 221	3 255 858
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		151 442	196 322
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 708 645	-331 293
Summa Finansiella poster		-1 557 203	-134 971
Resultat efter finansiella poster		-1 284 983	3 120 888
Resultat före skatt		-1 284 983	3 120 888
Årets resultat		-1 284 983	3 120 888

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	83 002 062	44 717 510
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	4 410 443	14 964 244
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		87 412 505	59 681 754
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		87 413 005	59 682 254

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		49 366	19 084
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	8 282 715	18 294 324
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	1 652 455	880 319
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		9 984 536	19 193 727
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	3 527 728	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		3 527 728	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 12	440 860	3 987 502
<i>Summa Kassa och bank</i>		440 860	3 987 502
Summa Omsättningstillgångar		13 953 124	23 181 229
Summa Tillgångar		101 366 129	82 863 483

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	3 378 835	3 378 835
Fond för yttre underhåll	20 490 462	18 792 612
Summa Bundet eget kapital	23 869 297	22 171 447

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	29 447 354	28 024 316
Årets resultat	-1 284 983	3 120 888
Summa Fritt eget kapital	28 162 371	31 145 204

Summa Eget kapital	52 031 668	53 316 651
--------------------	------------	------------

Skulder

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	39 375 000	15 000 000
Leverantörsskulder		2 692 148	8 761 319
Skatteskulder		58 239	51 070
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	4 505 926	3 158 974
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	2 703 148	2 575 468
Summa Kortfristiga skulder		49 334 461	29 546 832

Summa Skulder	49 334 461	29 546 832
---------------	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder	101 366 129	82 863 483
--------------------------------	-------------	------------

KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	272 221	3 255 858
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 380 845	1 359 474
Utrangering	312 754	0
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 693 599	1 359 474
Erhållen ränta	151 442	196 322
Erlagd ränta	-1 611 557	-164 403
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	505 705	4 647 251
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-886 095	596 404
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-4 684 459	7 441 741
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-5 570 554	8 038 146
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-5 064 850	12 685 397
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-29 424 350	-14 964 244
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-29 424 350	-14 964 244
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	24 375 000	4 200 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	24 375 000	4 200 000
Årets kassaflöde	-10 114 200	1 921 154
Likvida medel vid årets början	21 858 348	19 937 194
Likvida medel vid årets slut	11 744 148	21 858 348

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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	27298tkr
Förändring jämfört med föregående år	0tkr

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	17 798 004	16 950 300
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	5 130	0
	Hyror lokaler	315 427	273 414
	Hyror garage och parkeringsplatser	759 262	716 585
	Hyror informationsöverföring	3 230	9 120
	Hyror övrigt	28 210	28 959
	Övriga primära intäkter	182 398	195 509
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	19 091 661	18 173 887
	Avgiftsbortfall	0	-28 140
	Hyresbortfall	-205 053	-24 309
	<i>Summa</i>	-205 053	-52 449
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	18 886 608	18 121 438
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	0
	Övriga sekundära intäkter	59 859	23 213
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	59 859	23 213
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-2 333 488	-2 514 104
	Snö och halk-bekämpning	-318 771	-116 095
	Reparationer	-1 239 700	-1 301 598
	Planerat underhåll	-274 194	-507 956
	Försäkringsskador	-3 842 688	-39 388
	Ei	-315 826	-741 837
	Uppvärmning	-3 719 512	-3 415 409
	Vatten	-873 712	-860 691
	Sophämtning	-694 867	-787 327
	Fastighetsförsäkring	-403 133	-417 857
	Kabel-TV och bredband	-594 278	-572 197
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-586 160	-573 614
	Förvaltningsavtalskostnader	-724 678	-781 740
	Övriga driftkostnader	-114 789	-48 559
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-16 035 796	-12 678 372

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-62 832	-78 280
	Administrationskostnader	-124 422	-107 954
	Extern revision	-30 065	-28 568
	Konsultkostnader	-24 170	0
	Medlemsavgifter	-91 620	-87 560
	Föreningsverksamhet	-27 239	-30 015
	Övriga förvaltningskostnader	-298 084	-104 327
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-658 432	-436 704
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	0	-7 500
	Övriga arvoden	-234 000	-321 648
	Sociala avgifter	-52 419	-85 095
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-286 419	-414 243

Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	93 794 010	93 794 010
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 144 740	2 144 740
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 193 464	0
	Årets investeringar	39 978 151	1 193 464
	Utrangering	-453 563	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	136 656 802	97 132 213
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-52 414 703	-51 055 229
	Årets avskrivningar	-1 380 845	-1 359 474
	Återförda avskrivningar utrangering	140 808	0
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-53 654 740	-52 414 703
	<i>Utgående redovisat värde</i>	83 002 062	44 717 510
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	215 000 000	215 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 874 000	3 874 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	98 000 000	98 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	4 864 000	4 864 000
	<i>Summa</i>	321 738 000	321 738 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	40 068 400	27 252 400
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	40 068 400	27 252 400
Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	14 964 244	1 193 464
	Investering gällande fönster,lås,undercentral	29 424 350	13 770 780
	Omklassificering till byggnad	-39 978 151	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	4 410 443	14 964 244
	Investering 2024 avser fönster 37 897 tkr samt 2 081 tkr för Undercentral.		
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	7 775 560	17 870 846
	Övriga fordringar	507 156	423 478
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	8 282 715	18 294 324

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>				
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 652 455	880 319		
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	1 652 455	880 319		
Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>				
	Handelsbanken placeringskonto	3 527 728	0		
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	3 527 728	0		
Not 12	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Kassa och bank</i>				
	Resursbank	0	97 105		
	Handelsbanken	440 860	3 890 397		
	<i>Summa Kassa och bank</i>	440 860	3 987 502		
Not 13	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>
	Nordea	3,12%	2025-02-12	14 775 000	300 000
	Nordea	3,43%	2025-04-16	9 900 000	200 000
	Nordea	3,48%	2025-10-02	14 700 000	300 000
				39 375 000	800 000
	Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
	Lån som ska konverteras inom ett år			39 375 000	
	Kortfristig del			39 375 000	
Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Övriga skulder</i>				
	Depositioner	72 700	72 700		
	Momsskuld	0	16 374		
	Källskatt	0	36 000		
	Inre fond	2 720 272	3 011 556		
	Övriga kortfristiga skulder	1 712 954	22 344		
	<i>Summa Övriga skulder</i>	4 505 926	3 158 974		

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 611 087	1 551 819
	Upplupna räntekostnader	266 057	168 969
	Övriga upplupna kostnader	826 004	854 680
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 703 148	2 575 468

Not 16

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har det fastställts att fastighet 45, där branden inträffade, **inte var täckt av föreningens försäkring** vid tidpunkten för händelsen. Denna omständighet har allvarliga ekonomiska konsekvenser för föreningen, då samtliga kostnader för skadan faller direkt på föreningen i avsaknad av försäkringsskydd.

Vid utgången av första kvartalet 2025 har de totala kostnaderna för brandskadan uppgått till cirka **3 700 000 kr**, inkluderat sanering, rivning, tekniska utredningar och tillfälliga åtgärder.

Styrelsen har riktat ekonomiska krav mot **HSB**, som vid brandtillfället var hyresgäst i lokalen, då det finns anledning att anta att branden uppstod under deras nyttjande. En juridisk process har inletts för att utreda ansvar och möjlig ersättning. Ärendet är ännu inte avslutat.

Styrelsen följer ärendet noggrant och kommer att hålla föreningens medlemmar informerade om utvecklingen.

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.

Revisionsberättelsen avviker från standardutformningen.

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."

LARS CARLSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 8cb88856b059f2[...]61f5c353134ac

IP: 90.129.xxx.xxx

2025-05-02 08:56:36 UTC



STEFAN MÅRTENSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 709432376a4aa4[...]d2e062e8ccd56

IP: 85.226.xxx.xxx

2025-05-02 09:25:23 UTC



BO HOLMGREN

Styrelseledamot

Serienummer: 77b9591e850ec2[...]4753ca6a5a15b

IP: 85.226.xxx.xxx

2025-05-02 09:57:26 UTC



Sonja Lindén

Styrelseledamot

Serienummer: 1ae0407db2166b[...]77649f29ada85

IP: 193.46.xxx.xxx

2025-05-02 10:12:03 UTC



May Ester Helene Klang Toivonen

Styrelseledamot

Serienummer: b8123195a3b780[...]2c0ad5378ff65

IP: 85.226.xxx.xxx

2025-05-02 11:35:11 UTC



MICHAEL JOHN TJÖRNELUND

Ordförande

Serienummer: dafcf123e48681[...]jaae430b9a7403

IP: 85.226.xxx.xxx

2025-05-02 11:54:18 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 som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

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

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."

ANDERS LÄSSMAN

Revisor tjänstgörande suppleant

Serienummer: b5fc23d65c550e[...]70b98d1f78cd3

IP: 95.203.xxx.xxx

2025-05-02 15:17:36 UTC



Joakim Rickard Häll

Revisor

Serienummer: 8580df584a81b7[...]14a82803a9704

IP: 213.88.xxx.xxx

2025-05-05 08:12:07 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 som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

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