



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Hagen i Sollentuna

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Hagen i Sollentuna med säte i SOLLENTUNA org.nr. 714800-2814 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 1973. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-12-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Sollentuna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ridhästen 121	1974-01-01	1974

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (hyresrätt)	101
26	förråd	266
164	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 064
Totalt 193 objekt		10 431

Föreningens lägenheter fördelas på: 27 st 1 rok, 113 st 2 rok, 24 st 3 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Sollentuna Rotebro GA:2	G:A	716417-3408	44,6 / 100	Gemensamhetsytor, Ledningar för kallvatten och dagvatten. Ytterbelysning, Strömförsörjning av parkeringsutrymmen och garage. Parkeringsplatser på mark, I garage och parkeringsdäck.

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Kristina Jammeh	Ordförande	2022-05-16	
Elisabeth Pee	Ledamot	2021-10-25	2024-06-05
Kerttu Helenius	Ledamot	2024-06-05	2024-11-12
Hans Kronkvist	Ledamot	2022-05-16	
Per Ekstrand	Ledamot	2021-10-25	
Yury Kisello	Ledamot	2024-04-03	
Sabina Ritari	Ledamot	2022-05-16	
Thomas Hocker	Ledamot	2020-12-01	2024-04-03
Anita Bergström	Suppleant	2023-06-30	
Emma Landström	Suppleant	2023-06-30	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Hans Kronkvist, Anita Bergström och Emma Landström..

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Elisabeth Pee, Kristina Jammeh, Kerttu Helenius, Hans Kronkvist, Per Ekstrand och Sabina Ritari.

Revisorer har varit: Camilla Svensson med Gudrun Hallqvist som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Myra Holmberg och Elisabeth Pee vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar inklusive tre fullmakter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 10%.

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 2024-05-20.

Målning av trädörrar och byte av skyltar.

Gått igenom alla extra förråd och fått i gång uthyrningen av förråden igen.

Fixat iordning extra förråd i utrymmen som bara stått tomma.

Källargångar och tvättstugor har fått sensorstyrd belysning.

Elinventering har utförts och vi kommer att sätta upp ytterligare elmätare i fastigheten.

Inventering av kök och badrummens stående stammar har gjorts på utvalda lägenheter.

Skyddsrummen är inventerade och uppdateras. Arbetet slutförs 2024.

Under året har föreningen haft avtal med:

- HSB Stockholm – Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel
- HSB Stockholm – Administrativ förvaltning, ekonomisk förvaltning
- AMK Städservice AB - Trappstädning
- Avloppsteknik – Jour
- HSB Värmland – Energiavtal med avseende på energioptimering
- EcoGuard – Individuell mätning av el
- Tele2 – Digital TV
- Säkerhetsintegrering – med avseende på taggbrickor och porttelefon

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- 2002-2003 Ombyggnad av taken samt utbyte av räcken på balkonger och loftgångar
- 2011 IMD infördes, individuell mätning och debitering av hushållselen
- 2013 Fönsterbyte
- 2015 Passersystem Aptus
- 2023 Byte till sensorstyrd belysning i källare, tvättstugor och soprum
- 2024 Samlingsbrevlådor
- 2025 Installation av kameror i källargångar och soprum

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

- Vi jobbar med El frågor för att få ned dessa kostnader
- Fortsätta arbetet med att återställa lokalen på TV 11
- Termostatventiler, byte komplett ventil, termostatventiler injustering och radiatorventil
- Fortsatt planering att se över om vi kan ha solceller till våra tak
- Reparation av ca 160 stosar på taken
- Stambyte

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 197 och under året har det tillkommit 16 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 194.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	302	341	154	244	230
Skuldsättning, kr/kvm	478	478	470	769	959
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	483	489	0	0	0
Räntekänslighet, %	0	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	299	264	253	203	166
Årsavgifter, kr/kvm	966	930	779	771	756
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	84	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	993	975	764	755	764
Nettoomsättning, tkr	9 838	9 480	8 461	8 342	8 453
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 574	2 343	999	1 711	1 297
Soliditet, %	81	79	77	69	63

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 kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

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

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

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

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	1 373 900	0	0	1 373 900
Underhållsfond, kr	5 726 166	0	-461 933	5 264 233
S:a bundet eget kapital, kr	7 100 066	0	-461 933	6 638 133
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	15 622 917	2 342 650	461 933	18 427 500
Årets resultat, kr	2 342 650	-2 342 650	2 574 134	2 574 134
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	17 965 567	0	3 036 067	21 001 634
S:a eget kapital, kr	25 065 633	0	2 574 134	27 639 767

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 180 000 kr samt ianspråktagande skett med 641 933 kr. Årets förändring inkluderar även 2023 års beslutad reservation och ianspråktagande av underhållsfonden.

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	18 490 138
Årets resultat, kr	2 574 134
Reservation till underhållsfond, kr	-90 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	27 362
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	21 001 634

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	21 001 634

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	23 766 300	23 673 211
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	42 193	84 387
Summa Materiella anläggningstillgångar		23 808 493	23 757 598
Summa Anläggningstillgångar		23 808 493	23 757 598

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 709	12 169
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	7 377 478	5 777 084
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	697 379	301 254
Summa Kortfristiga fordringar		8 076 566	6 090 507
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	500 000	500 000
Summa Kortfristiga placeringar		500 000	500 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 604 183	1 528 199
Summa Kassa och bank		1 604 183	1 528 199
Summa Omsättningstillgångar		10 180 749	8 118 706
Summa Tillgångar		33 989 242	31 876 304

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 373 900	1 373 900
Fond för yttre underhåll	5 264 233	5 726 166
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	6 638 133	7 100 066

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	18 427 500	15 622 917
Årets resultat	2 574 134	2 342 650
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	21 001 634	17 965 567

Summa Eget kapital

27 639 767 **25 065 633**

Skulder

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	4 857 302	4 920 877
Leverantörsskulder		178 040	548 111
Skatteskulder		29 813	24 688
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	69 843	90 752
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 214 477	1 226 243
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		6 349 475	6 810 671

Summa Skulder

6 349 475 **6 810 671**

Summa Eget kapital och skulder

33 989 242 **31 876 304**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

Rörelseresultat	2 598 191	2 361 260
-----------------	-----------	-----------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	495 229	556 130
---------------	---------	---------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Erhållen ränta	94 201	26 588
----------------	--------	--------

Erlagd ränta	-130 374	-46 942
--------------	----------	---------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

3 057 246	2 897 036
-----------	-----------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-361 545	-73 039
--	----------	---------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-390 158	17 556
---	----------	--------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-751 702	-55 483
---	----------	---------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 305 544	2 841 553
-----------	-----------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-546 124	0
---	----------	---

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-546 124	0
--	----------	---

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-63 575	-50 860
--	---------	---------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-63 575	-50 860
---	---------	---------

Årets kassaflöde

1 695 845	2 790 693
-----------	-----------

Likvida medel vid årets början	7 498 944	4 708 250
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut	9 194 788	7 498 944
------------------------------	-----------	-----------

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.

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	9 138 468	8 307 396
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	585 220	0
	Hyror lokaler	67 042	72 846
	Hyror förbrukningsbaserad	0	1 058 177
	Hyror övrigt	67 465	61 780
	Övriga primära intäkter	36 980	29 784
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	9 895 175	9 529 983
	Hyresbortfall	-56 825	-50 406
	<i>Summa</i>	-56 825	-50 406
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	9 838 350	9 479 577
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	332 117	169 074
	Övriga sekundära intäkter	-77 825	266 080
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	254 292	435 154
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalförbrukning och samfälligheter	-1 138 944	-576 844
	Reparationer	-322 684	-382 165
	Planerat underhåll	-27 362	-614 571
	Försäkringsskador	-362 828	-447 830
	El	-809 937	-841 250
	Uppvärmning	-1 555 224	-1 389 803
	Vatten	-650 011	-485 932
	Sophämtning	-207 879	-163 608
	Fastighetsförsäkring	-237 074	-206 150
	Kabel-TV och bredband	-142 075	-144 144
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-285 600	-278 876
	Förvaltningsavtalskostnader	-450 509	-421 422
	Övriga driftkostnader	-52 137	-13 490
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 242 263	-5 966 086

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-374 520
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-55 258	-9 694
	Administrationskostnader	-97 139	-69 918
	Extern revision	-18 250	-17 250
	Konsultkostnader	-8 925	-6 510
	Medlemsavgifter	-53 280	-50 640
	Föreningsverksamhet	-13 577	-28 711
	Övriga förvaltningskostnader	-274 736	-260 853
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-521 166	-818 097
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-3 000	-2 000
	Övriga arvoden	-197 000	-179 900
	Sociala avgifter	-35 794	-31 257
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-235 794	-213 157
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	14 916	6 543
	Ränteintäkter HSB bunden placering	15 006	4 861
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	68 932	16 851
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	98 854	28 255
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	-120 955	-44 993
	Övriga räntekostnader	-1 956	-1 872
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-122 911	-46 865

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	41 809 137	41 809 137
	Ingående anskaffningsvärde mark	4 896 946	4 896 946
	Årets investeringar i byggnader	546 124	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	47 252 207	46 706 083
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-23 032 872	-22 518 935
	Årets avskrivningar	-453 035	-513 936
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-23 485 907	-23 032 872
	<i>Utgående redovisat värde</i>	23 766 300	23 673 211
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	119 000 000	119 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	870 000	870 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	60 000 000	60 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	958 000	958 000
	<i>Summa</i>	180 828 000	180 828 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	18 473 000	18 473 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	18 473 000	18 473 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	421 933	421 933
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	421 933	421 933
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-337 546	-295 353
	Årets avskrivningar	-42 193	-42 193
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-379 740	-337 546
	<i>Utgående redovisat värde</i>	42 193	84 387
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	7 090 606	5 470 744
	Övriga fordringar	286 872	306 340
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	7 377 478	5 777 084

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>				
	Upplupna ränteintäkter	6 320	1 667		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	691 059	299 587		
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	697 379	301 254		
Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>				
	Placeringar HSB	500 000	500 000		
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	500 000	500 000		
Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Kassa och bank</i>				
	Kassa	4 837	5 860		
	Handelsbanken Affärskonto	28 352	8 989		
	Handelsbanken Plac.konto	1 570 994	1 513 350		
	<i>Summa Kassa och bank</i>	1 604 183	1 528 199		
Not 15	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Stadshypotek AB	3,27%	2025-04-01	4 857 302	50 860
				4 857 302	50 860
	Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
	Lån som ska konverteras inom ett år			4 857 302	
	Kortfristig del			4 857 302	
Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Övriga skulder</i>				
	Momsskuld	0	837		
	Inre fond	62 273	81 676		
	Övriga kortfristiga skulder	7 570	8 239		
	<i>Summa Övriga skulder</i>	69 843	90 752		
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
	Förutbetalda hyror och avgifter	810 216	776 267		
	Upplupna räntekostnader	0	7 463		
	Övriga upplupna kostnader	404 261	442 513		
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 214 477	1 226 243		

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 Hagen i Sollentuna, org.nr. 714800-2814

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hagen i Sollentuna för räkenskapsåret 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Hagen i Sollentuna för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Camilla Svensson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Hagen i Sollentuna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KRISTINA JAMMEH

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-08 kl. 21:35:26



YURY KISELLO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 18:55:29



HANS KRONKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-09 kl. 21:38:34



SABINA RITARI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 11:02:14



PER EKSTRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-09 kl. 21:17:50



CAMILLA SVENSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 18:17:06



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-16 kl. 07:40:52



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Hagen i Sollentuna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CAMILLA SVENSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 18:19:08



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-16 kl. 07:40:38



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.