



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Bränneriet i Stockholm

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Bränneriet i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716416-4944 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag äkta 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 1978. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-07.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun.
Mälteriet 1 så är tidigaste uppsägningsdatum 2038-09-01 och för Bränneriet 2 & 3 så är det 2038-10-01.

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Bränneriet 2	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2028-10-01	1980 och 1981
Bränneriet 3	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2028-10-01	1980 och 1981
Mälteriet 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2028-09-01	1980

Totalt 3
objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
308	garageplatser	0
17	lokaler (hyresrätt)	2 949
36	förråd	265
348	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	30 760
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	602
1	p-platser	0
Totalt 711 objekt		34 576

Föreningens lägenheter fördelas på: 25 st 1 rok, 79 st 2 rok, 99 st 3 rok, 136 st 4 rok, 9 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stockholm Bränneriet GA:1	G:A	716418-3951	0 / 0	Mottagningsstation för sopor med till denna anslutna soptransportör och andra ledningar tillhörande sopsugsystemet

Totalt 1 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lennart Nilsson	Ordförande	2023-05-26	
Noemi Katzenberg-Berger	Ledamot	2021-05-27	2024-05-20
Per Liedner	Ledamot	2018-05-24	
Freddi Lewin	Ledamot	2024-05-21	
Agneta Birgitta Uhlén	Ledamot	2024-05-21	2024-08-23
Per Wernqvist	Ledamot	2019-05-18	2024-02-09
Barbro Malmer	Ledamot	2018-05-24	2024-05-20
Vanna Jorild	Ledamot	2023-05-26	
Åse Johansson-Kristiansen	Ledamot	2020-06-12	
Filippa Myrbäck	Ledamot	2024-05-21	
Martin Prieto Beaulieu	Ledamot	2024-05-21	
Filippa Lindborg	Ledamot	2024-05-21	
Greta Åkesson	Ledamot	2023-12-01	2024-01-24
Ludvig Lindström	Ledamot	2021-05-27	2024-05-20
Danny Huerta	Ledamot	2023-05-26	2024-05-20
Fredrik Innergård	Ledamot	2024-05-21	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Vanna Jorild, Freddie Lewin, Per Liedner och Lennart Nilsson. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Per Liedner(fr.om 2024-05-21), Lennart Nilsson , Barbro Malmer(t.o.m 2024-05-20, Vanna Jorild (2024-05-21)och Ludvig Lindström (t.o.m 2024-05-20).

Revisorer har varit: Katarina Wettre och Torsten Johansson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Parameter Revision AB, Ronja Persson Auktoriserade revisor.

Valberedning har varit: Barbro Malmer (sammankallande), Andreas Fries, och Lars Edman, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20. På stämman deltog 64 röstberättigade medlemmar varav 2 via fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 5% från 2024-07-01 och med 8% från 2025-01-01 .

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

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-24.

Föreningen har en underhållsplan som löper på 50 år och redovisar fastigheternas underhålls- och investeringsbehov.
Föreningens underhållsplan reviderades 2024 av Fastighetsägarna på uppdrag av Bränneriet. Baserat på förvaltningens iakttagelser har styrelsen inlett planering beträffande renovering av garage, hissar, fönster, och husens dränering.

Byte av horisontella stammar i fastigheternas källare har inletts i samband med spolning av stammar i samtliga lägenheter.

Samtliga ventilationsaggregat i höghusen och samtliga undercentraler har bytts under 2022-2023, och under 2024 har injustering pågått för bättre energibalans. Länsstyrelsen i Stockholms län har betalat ut energisparbidrag om 6 866 222 kr till Bränneriet för dessa åtgärder, då Bränneriet har beviljats bidrag för energisparande åtgärder finansierade av EU (Next Generation EU). System för distansövervakning av ventilationsaggregat och undercentraler har tagits i drift hösten 2024.

Utbyggnad och uppdatering av lås- och passersystem avslutades under våren 2024. Säkerheten i fastigheterna har utvecklats och samtidigt har lås- och nyckelhantering förenklats för boende och entreprenörer.

Skadad limträbalk utanför Coop har bytts ut.

Vattenskador inträffar ofta och orsakas av läckande avloppsrör men ofta finns orsak i lägenheters installationer. Den större skada som i slutet av 2023 inträffade pga en fettpropp i avloppsrören i marken utanför Reimersholmsgatan 79, har medfört stort behov av åtgärder och återställning. Avloppsrören i marken mellan Reimersholmsgatan 79 och Reimersholmsgatan 73 visade sig pga sättningar i marken inte ha korrekt fall, och de har därför under hösten frilagts. Arbetet med att lägga ned nya rör fortsätter under början av 2025. Lokalen Reimersholmsgatan 79 som drabbades av skadan har återställts och hyrts ut till ny hyresgäst.

Lokaler

Fortsatt arbete med åtgärder för att uppfylla samtliga myndighetskrav för två förskolelokaler pågår. Resultatet är osäkert.

En ny lokal har färdigställts i Reimersholmsgatan 69B (den del av förskolelokalen Sagan som stadsdelen lämnade 2023), och i oktober flyttade Reimersholmes dagliga verksamhet in. De lämnade samtidigt sin tidigare lokal Reimersholmsgatan 59. Lämnad lokal är i stort behov av åtgärder. Den lokal i Reimersholmsgatan 29 som stått oanvänd en tid har hyrts ut till trädgårdsmästaren som sköter vår mark.

Övriga väsentliga händelser

HSB Stockholm utför föreningens ekonomiska förvaltning, bl a uppbörd av månadsavgifter, hyror, medlemservice o administrativ garageförvaltning. Fastighetsägarna Service AB utför föreningens tekniskt administrativa förvaltning, fastighetsskötsel, drift- och energiservice, samt brandtillsyn och uppföljning elsäkerhet. Bränneriet har anlitat jurister från HSB och från Fastighetsägarna som stöd.

Byggsamordnare i Sverige AB har på Bränneriets uppdrag varit projektledare för lokalanpassning och installationer i Bränneriet.

Styrelsen med stöd av Fastighetsägarna, Byggsamordnare och Bränneriets arbetsgrupp ser över lokalanvändning och ytutveckling. Flera ytor i Bränneriet används sällan och kan användas för att öka intäkter.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts

Årtal	Åtgärd
2024	Ny lokal i Reimersholmsgatan 69B
2024	Stamspolning. Fortsätter 2025
2024	Utbyte av horisontella avloppsrör. Beräknas vara klart under 2025.
2024	Utredning förutsättningar och planering åtgärder stambyte pågår.
2024	Injustering och översyn styrning värme och ventilation i samtliga höghus för uppföljning av installerade undercentraler och ventilationsaggregat. System för distansövervakning av UC och ventilation har installerats.
2024	Luftintag för återstående 3 portar (port 29, 41, 49) har flyttats.
2024	Uppföljning åtgärdsbehov OVK. Fortsätter 2025
2024	Översyn av låssystem och passersystem har slutförts.
2024	Lokal Reimersholmsgatan 79 renoverad efter vattenskada
2024	Avloppsrör i mark utanför Reimersholmsgatan 79 frilagda för utbyte. Arbetet fortsätter 2025
2024	Åtgärder infartsport garage
2023	Översyn av säkerhet i fastigheterna: Lås utbyta, nytt låssystem infört för fastighetsskötsel
2023	Tillträdessystem uppgraderat. Tillträdessystem installerat vid flera dörrar. Nycklar för boende avvecklat.
2023	Injustering av 15 ventilationsaggregat. Kanalrensning och OVK genomfört i samtliga portar, arbetet fortsätter
2023	15 ventilationsaggregat installerade. Flytt av luftintag från söder till öster för 15 aggregat.
2023	Samtliga tre undercentraler bytta
2023	Ny belysningsarmatur i samtliga 18 trapphus installerade
2023	Ny belysningsarmatur med LED-belysning i garaget installerad i garaget, den del som återstod
2023	Installation av laddstolpar på 11 platser i garaget
2022	Brandskyddsåtgärder garaget, avser larm
2022	Översyn och kontroll av skyddsrum
2022	Installation av el laddstolpar på 26 platser i garaget
2022	Översyn tillträdessystem, uppgradering med bokningssystem för Åttingen och gästrummen
2022	OVK för lägenheter genomfört. Uppföljning nödvändig.
2022 - 2023	Hyresgäst Anpassning för ny lokal för förskola i lokalen mellan Rhg 71 och Rhg 75.
2022	Låghusdelen förskola mellan Rhg 71 och Rhg 75: Omläggning tak, dränering och isolering av grund och fasad mot söder, renovering av fönster mot innergård förskolan,

2022 - 2023	Uppgradering av ventilation för lokalerna i Karusellen och ventilation för uthyrda lokaler
2022	Installation av nya ventilationsaggregat i 3 höghus, (port 29, 41 och 49). Planering för fortsatt installationer i övriga höghus med kompletterande injusteringar och kanalrensning mm
2021 - 2022	Åtgärder garageportar, styrning
2021 - 2023	Byte av flera avloppsstammar i flera källare
2021	Stamspolning
2020 - 2022	Åtgärder för att öka temperatur på varmvatten, minska risk för legionella
2020	Reparation av plåt mm på taken på samtliga höghus
2018 - 2019	Nödbelysning i källare och trapphus kompletterad
2018 - 2019	Frekvensomvandlare installerade i samtliga hissar
2017	Brandskyddsåtgärder: renoverade rökluckor, kompletterande brandtätningar mm
2016	Samtliga shuntar och ventiler bytta i system för värme, vatten och VVC
2012	Samtliga trapphus renoverades
2009	Altanerna tillgänglighetsanpassades
2008	En bastu i varje sjöhus reparerades. Nya tvättmaskiner i tvättstugorna.
2006	Tätskiktet på Coop torget byttes
2006	Takaltanernas tätskikt lades om för att minska risk för läckage
2005	Samtliga papptak omlagda, plåtarbeten utförda

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

Årtal	Åtgärd
2025	Renovering Sagans gård
2025	Stambyte, start åtgärder
2025	Installation 6 laddstolpar
2025	Papptaken och altanerna, kartläggning behov och start åtgärder
2025	Behandla trästaket
2025 - 2027	Utredning hissar
2025-2027	Garagets ytskikt och översyn brandskydd
2025-2026	Utredning solceller
2025-2027	Dränering
2026	Ventilation tvättstugor
2027	Fasad och fönster
2027-2028	OVK
2028-2029	Renovering tvättstugor, byte av maskiner
2029-2031	Byte elinstallationer i allmänna utrymmen

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 18 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 503 och under året har det tillkommit 22 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 508.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	293	252	245	240	255
Skuldsättning, kr/kvm	2 600	2 643	2 649	2 695	2 741
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 924	2 868	2 919	2 970	3 021
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	182	198	217	191	157
Årsavgifter, kr/kvm	915	844	810	786	756
Årsavgifter/totala intäkter, %	72	70	71	72	72
Totala intäkter, kr/kvm	1 131	1 114	1 044	998	953
Nettoomsättning, tkr	38 758	36 522	35 988	34 422	32 866
Resultat efter finansiella poster, tkr	4 877	4 183	1 813	5 092	6 135
Soliditet, %	34	31	29	28	25

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.

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid
Bundet eget kapital	årets ingång			årets utgång
Inbetalade insatser, kr	20 780 400	0	0	20 780 400
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	50 503 142	0	5 706 580	56 209 722
S:a bundet eget kapital, kr	71 283 542	0	5 706 580	76 990 122
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-28 477 364	4 182 519	-5 706 580	-30 001 425
Årets resultat, kr	4 182 519	-4 182 519	4 877 614	4 877 614
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-24 294 845	0	-828 966	-25 123 811
S:a eget kapital, kr	46 988 697	0	4 877 614	51 866 311

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 5 816 740 kr samt ianspråktagande skett med 110 160 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	-24 294 845
Årets resultat, kr	4 877 614
Reservation till underhållsfond, kr	-5 816 740
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	110 160
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-25 123 811

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-25 123 811

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	38 757 569	36 522 311
Övriga rörelseintäkter	Not 3	370 691	1 376 694
Summa Rörelseintäkter		39 128 260	37 899 005
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-25 270 756	-26 139 526
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 080 695	-1 175 984
Personalkostnader	Not 6	-697 332	-804 626
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 677 111	-3 786 879
Summa Rörelsekostnader		-31 725 894	-31 907 015
Rörelseresultat		7 402 366	5 991 990
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	210 896	202 458
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 735 648	-2 011 929
Summa Finansiella poster		-2 524 752	-1 809 471
Resultat efter finansiella poster		4 877 614	4 182 519
Resultat före skatt		4 877 614	4 182 519
Årets resultat		4 877 614	4 182 519

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	130 052 992	116 402 719
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	325 143	611 686
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	6 466 301	14 556 581
Summa Materiella anläggningstillgångar		136 844 436	131 570 986

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	1 500	1 500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		1 500	1 500

Summa Anläggningstillgångar

136 845 936 131 572 486

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 13	124 211	18 837
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	12 316 781	13 531 774
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	2 805 183	2 621 347
Summa Kortfristiga fordringar		15 246 175	16 171 957

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		2 250 000	3 500 000
Summa Kortfristiga placeringar		2 250 000	3 500 000

Kassa och bank

Kassa och bank		23 440	513 576
Summa Kassa och bank		23 440	513 576

Summa Omsättningstillgångar

17 519 615 20 185 534

Summa Tillgångar

154 365 551 151 758 019

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	20 780 400	20 780 400
Fond för yttre underhåll	56 209 722	50 503 142
Summa Bundet eget kapital	76 990 122	71 283 542

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-30 001 425	-28 477 364
Årets resultat	4 877 614	4 182 519
Summa Ansamlad förlust	-25 123 811	-24 294 845

Summa Eget kapital	51 866 311	46 988 697
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	32 900 000	46 800 000
Summa Långfristiga skulder		32 900 000	46 800 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	57 034 307	43 134 307
Leverantörsskulder		4 151 146	2 157 214
Skatteskulder		168 741	412 388
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	2 864 229	7 221 277
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	5 380 817	5 044 136
Summa Kortfristiga skulder		69 599 241	57 969 323

Summa Skulder		102 499 241	104 769 323
---------------	--	-------------	-------------

Summa Eget kapital och skulder		154 365 551	151 758 019
--------------------------------	--	-------------	-------------

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01

2023-01-01

2024-12-31

2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	7 402 366	5 991 990
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	4 677 111	3 786 879
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	4 677 111	3 786 879
Erhållen ränta	213 286	170 277
Erlagd ränta	-2 837 071	-1 858 423
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	9 455 692	8 090 723
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-307 007	605 738
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-2 168 659	-3 502 927
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-2 475 666	-2 897 189
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 980 026	5 193 534
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-9 950 562	-22 460 478
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-9 950 562	-22 460 478
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	0	-1 600 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-1 600 000
Årets kassaflöde	-2 970 535	-18 866 944
Likvida medel vid årets början	17 514 790	36 381 734
Likvida medel vid årets slut	14 544 255	17 514 790

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive anspråktagande 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.

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	27 323 861	25 712 639
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	-5 100	0
	Årsavgifter lokaler	819 218	770 697
	Hyror lokaler	5 071 292	4 758 242
	Hyror garage och parkeringsplatser	5 763 002	5 139 048
	Hyror förbrukningsbaserad	28 073	38 942
	Hyror informationsöverföring	7 575	9 900
	Hyror övrigt	194 326	186 177
	Övriga primära intäkter	528 652	732 800
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	39 730 899	37 348 444
	Avgiftsbortfall	0	-364 184
	Hyresbortfall	-973 330	-461 949
	<i>Summa</i>	-973 330	-826 133
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	38 757 569	36 522 311
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	191 238	83 659
	Övriga sekundära intäkter	179 453	1 293 035
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	370 691	1 376 694
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-3 090 494	-2 493 281
	Snö och halk-bekämpning	-295 870	-232 589
	Reparationer	-1 974 715	-2 198 884
	Planerat underhåll	-110 160	-595 926
	Försäkringsskador	-666 065	-931 276
	El	-1 646 627	-1 740 634
	Uppvärmning	-3 443 775	-3 790 046
	Vatten	-1 196 254	-1 205 606
	Sophämtning	-516 766	-983 456
	Fastighetsförsäkring	-558 568	-490 663
	Kabel-TV och bredband	-695 311	-684 037
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-1 777 240	-1 767 299
	Förvaltningsavtalskostnader	-2 050 442	-1 872 003
	Tomträttsavgäld	-7 123 300	-7 123 300
	Övriga driftkostnader	-125 167	-30 526
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-25 270 756	-26 139 526

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	-11 196
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-120 044	-21 011
	Administrationskostnader	-297 350	-633 485
	Extern revision	-77 500	-106 488
	Konsultkostnader	0	-85 800
	Medlemsavgifter	-103 230	-98 740
	Föreningsverksamhet	-106 211	-157 094
	Övriga förvaltningskostnader	-376 360	-62 170
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-1 080 695	-1 175 984
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-13 650	-26 286
	Övriga arvoden	-287 175	-300 500
	Löner och övriga ersättningar	-226 103	-293 077
	Sociala avgifter	-170 403	-184 763
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-697 332	-804 626
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	89 341	66 911
	Ränteintäkter placeringar	119 486	95 067
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 069	40 480
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	210 896	202 458
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	-2 729 207	-2 011 009
	Övriga räntekostnader	-6 441	-920
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 735 648	-2 011 929

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	169 562 045	157 677 806
	Årets investeringar	18 205 841	11 884 239
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	187 767 886	169 562 045
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-53 159 326	-49 533 476
	Årets avskrivningar	-4 555 707	-3 625 850
	Omklassificeringar	-139	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-57 715 172	-53 159 326
	Utgående redovisat värde	130 052 715	116 402 719
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	461 000 000	461 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	61 000 000	61 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	961 000 000	961 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	60 000 000	60 000 000
	Summa	1 543 000 000	1 543 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	144 632 000	144 632 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	144 632 000	144 632 000

Länstyrelsen i Stockholms Län har utbetalat 6 866 222 kr i energisparbidrag under året. Ventilation samt undercentraler har reducerats med detta bidrag.

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	824 683	789 712
	Årets investeringar	0	34 971
	Årets försäljning/utrangering	-165 000	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	659 683	824 683
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-212 997	-51 968
	Årets avskrivningar	-121 404	-161 029
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	-139	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-334 540	-212 997
	Utgående redovisat värde	325 143	611 686

Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	14 556 581	4 015 313
	Årets investeringar	0	10 541 268
	Omklassificering till byggnad	-8 090 279	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	6 466 301	14 556 581
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	1 000	1 000
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	1 500	1 500
Not 13	Kundfordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	124 211	18 837
	<i>Summa Kundfordringar</i>	124 211	18 837
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	12 270 814	13 501 214
	Övriga fordringar	45 967	30 560
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	12 316 781	13 531 774
Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	29 791	32 181
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 775 392	2 589 166
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	2 805 183	2 621 347

Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	0,89%	2026-09-16	20 000 000	0
Nordea	4,1%	2026-09-16	12 900 000	0
Nordea	2,95%	2025-06-24	20 000 000	0
Nordea	3,16%	2025-11-26	13 534 307	0
Nordea	3,16%	2025-11-26	9 600 000	0
Nordea	0,72%	2025-03-19	13 900 000	0
			89 934 307	0
Långfristig del			32 900 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			57 034 307	
Kortfristig del			57 034 307	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			0	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			0	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,37%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 17 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	0,89%	2026-09-16	20 000 000	0
Nordea	4,1%	2026-09-16	12 900 000	0
Nordea	2,95%	2025-06-24	20 000 000	0
Nordea	3,16%	2025-11-26	13 534 307	0
Nordea	3,16%	2025-11-26	9 600 000	0
Nordea	0,72%	2025-03-19	13 900 000	0
			89 934 307	0
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			57 034 307	
Kortfristig del			57 034 307	

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

Övriga skulder

Depositioner	94 406	94 406
Momsskuld	-162 791	15 017
Källskatt	0	32 497
Inre fond	2 812 399	3 314 804
Övriga kortfristiga skulder	120 215	3 764 553
Summa Övriga skulder	2 864 229	7 221 277

Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	4 196 381	3 699 599
	Övriga förutbetalda intäkter	832 497	949 507
	Upplupna räntekostnader	143 330	244 753
	Övriga upplupna kostnader	208 609	150 278
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	5 380 817	5 044 136

Not 20	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
	Motionslokalen som var mycket sliten har genomgått en renovering, med bl.a. nya ytskikt och förbättrad säkerhet.
	1 januari 2025 höjs avgiften med 8%.

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.