



# ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Samsö i Stockholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Samsö i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716416-3904 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1976. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-17.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kastrup Nr 13	1976-03-18	1978
Kastrup Nr 14	1976-03-18	1978
Kastrup Nr 15	1976-03-18	1978

#### Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. 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 <sup>2</sup>
106	förråd	0
247	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	17 562
131	garageplatser	0
3	lokaler (hyresrätt)	334
66	p-platser	0
2	Bostadsrätter i eget förvar (hyrs som gruppboende)	167
<b>Totalt 555 objekt</b>		<b>18 063</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 26 st 1 rok, 78 st 2 rok, 99 st 3 rok, 28 st 4 rok, 6 st 5 rok, 7 st 6 rok, 3 st 7 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Eva Parissay	Ordförande	2021-05-24	
Anders Wiktorsson	Ledamot	2017-05-24	
Kerstin Wedlin	Ledamot	2019-06-05	
Zahra Rostami	Ledamot	2017-05-24	
Sorina Vulelici	Ledamot	2000-06-05	2024-07-16
Agron Nanaj	Ledamot	2018-06-05	
Omid Abouei	Ledamot	2017-05-24	
Mohammed Ekk	Ledamot	2022-07-01	
Sabina Avsharova	Ledamot	2023-10-19	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kerstin Wedlin, Omid Abouei och Sabina Avsharova.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kerstin Wedlin, Eva Parissay, Sorina Vulelici, Omid Abouei och Mohammed Ekk.

Revisorer har varit: Gert Eric Lindqvist med Bengt-Erik Karlsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Sigyn Ohlsson, Anna Plog och Olof Sandberg, vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11. På stämman deltog 43 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma med anledning av styrelsens förslag till åtgärder på ledningar för vatten, värme, avlopp och el samt efterföljande förändringar som uppstår i bostadsrättslägenheternas våtrum, kök och övriga rum hölls 2024-01-25. På mötet deltog 88 röstberättigade medlemmar, 10 medlemmar röstade via fullmakt.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under årets höjts med 25%.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-10-01.

## Styrelsens interna arbete

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda styrelsemöten, samt ett konstituerande möte.

## Beslut under året

- Renovering av två förråd tillhörande uteplatser, enligt stämmobeslut.
- Renovering av takterrass.
- Byte till led armatur i garagen.
- Byte av trasiga tvättmaskiner till nya.
- Byte av takluckor.
- Byte av utomhusbelysning.
- Nytt staket kring förskolan.

### Medlemsmöte

Informationsmöte om föreningens ekonomi den 18 januari. Informationen som gavs grundades på föreningens verksamhetsanalys för åren 2024–2033.

### Föreningsdokument

#### Avtal Låneförvaltning

Styrelsen har tecknat ett treårigt avtal med HSB Finansstöd.

Uppdragets utförande:

- Bevaka föreningens befintliga lån och genomföra offertförfrågningar
- Bistå med upphandlingar av nya lån
- Förhandla aktivt med bankerna för att sänka räntan ytterligare
- Analysera riskprofil och nyckeltal
- Lämna rekommendation av val av bank, löptid och eventuell amortering

### Verksamhetsanalys 2024–2033

Sammanfattande förutsättningar:

- Vårt sparande är idag lägre än vårt underhållsbehov
- År 2023 hade föreningen en skuldsättningsgrad som bedöms som normal och en räntekänslighet som bedöms som normal.
- De stora lån som föreningen behöver uppta för att finansiera det kommande stambytet kommer att tillsammans med den höga marknadsräntan innebära att räntekostnaderna stiger dramatiskt.

Sammanfattande rekommendationer:

- Uppdatera er underhållsplan och säkerställ att den innehåller underhåll av samtliga komponenter.
- Bevaka utvecklingen av marknadsräntan.
- Justera era årsavgifter enligt följande: år 2024 – 25%, år 2025 – 10%, år 2026 – 10%.

### Underhållsplan

Sammanställning av punkter i underhållsplanen

- Stambyte och byte av värmeledare – Planerat stambyte inklusive värmeledare fortsätter som planerat.
- Hissar – Den tekniska livslängden är uppnådd. Inför stambytet är hissarna besiktigade och godkända. Byte av hissar är inplanerade i underhållsplanen efter stambytet.
- Yttertak – Vissa tak har ytskikt från 2003. Byte av dessa papptak bör ske med en tidsintervall på 20–25 år.
- Parkeringsgaragen – Betongkonstruktionerna i garagen är påverkade av fukt och vägsalter i olika omfattning. Tydligt underlag krävs för renovering/investeringar och budgetsättning.
- Fasad – Fasaden, fönster och fönsterdörrar är placerade längre fram i underhållsplanen då stambytet och eventuellt renovering av garagen kommer före i tid.
- Tvättstugor – Vattenskador i delar av golvkonstruktionen.

- Trapphus/källargångar – Upplevs som slitna. Bristande fallskydd i trappuppgångar bör ses över.
- El-installationer – Besiktning av el-installationer enligt Elsäkerhetsverkets föreskrifter och allmänna råd ELSÄK-FS 2022:3.

### Nya avtal

Nya avtal för garage, p-platser och förråd har skrivits. Formuleringen i de nya avtalen ger styrelsen möjlighet till avgiftshöjning utan att säga upp det gamla avtalet.

### Stambyte

Efter extra stämman i januari har styrelsen tillsammans med HSB Projekt & Fastighetsutveckling fortsatt att planera stambytet. Under våren blev förfrågningsunderlaget klart. Underlaget skickades till fyra stambytesentreprenörer. Entreprenörerna hade under anbudstiden visning av olika lägenhetstyper och allmänna utrymmen. Samtliga frågade företag inkom med anbud. Utifrån HSB:s sammanställning valde styrelsen att träffa två entreprenörer. Dessa två entreprenörer låg nära varandra i pris, är välkända och ofta anlitade av HSB. Vid presentationerna gav båda företagens representanter ett gott intryck. Efter referenstagning valde vi att gå vidare med Våtrumsteknik.

Inför stambytet har föreningen tecknat ett entreprenadavtal till ett fast pris av 122 236 875 kr inkl. moms med HSB:s Stockholm, Projekt & och Fastighetsutveckling.

### Miljöstugan

Styrelsen har noterat en mycket positiv effekt på sophantering i miljöstugan sedan debitering enligt prislista infördes.

### Trädgårdsgruppen

Tack till trädgårdsgruppen: Anette Englund, Mirja Ghosh, Margareta Holmén, Margareta Hölne, Ulf Johansson och Olof Sandberg för ert engagemang.

### Sy- och Vävstugan

Tack till Anette Englund, Ulf Johansson och Olof Sandberg för ert bidrag till viktiga möten och kontakter mellan grannar! För att hålla nere våra kostnader så mycket vi kan under stambytet kommer vi behöva nyttja alla lokaler vi har, då även "sy- och vävstugan". Hur lokalen ska nyttjas efter stambytet finns det inget beslut om. Oavsett vad som händer med lokalen i framtiden finns alltid träfflokalen för "organiserade" möten och aktiviteter grannar emellan.

### Senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

#### Genomfört planerat underhåll under verksamhetsåret

- Renoverat terrasshusens lokala skador enligt statusbesiktning 2021.
- Genomfört statusbesiktning och utredning av våtrum och stammar för vatten och avlopp.

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

#### Framtida underhåll

- Stambyte
- Byte av värmesystemet

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.



Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 323 och under året har det tillkommit 16 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 328.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	130	26	72	66	122
Skuldsättning, kr/kvm	4 269	4 159	4 159	3 050	2 768
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 390	4 276	4 276	3 132	2 842
Räntekänslighet, %	6	7	8	6	5
Energikostnad, kr/kvm	263	232	233	216	187
Årsavgifter, kr/kvm	793	624	552	540	540
Årsavgifter/totala intäkter, %	84	78	75	76	76
Totala intäkter, kr/kvm	924	781	721	709	733
Nettoomsättning, tkr	16 666	13 766	12 990	12 541	12 394
Resultat efter finansiella poster, tkr	-877	-896	-266	-1 900	310
Soliditet, %	14	15	15	21	24

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.

#### UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stor avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkade.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 130 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av avgifterna med 10 % från och med 250101. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	1 742 800	0	0	1 742 800
Upplåtelseavgifter, kr	3 024 800	0	0	3 024 800
Underhållsfond, kr	1 130 130	0	933 612	2 063 742
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>5 897 730</b>	<b>0</b>	<b>933 612</b>	<b>6 831 342</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	9 032 915	-896 270	-933 612	7 203 033
Årets resultat, kr	-896 270	896 270	-877 240	-877 240
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>8 136 645</b>	<b>0</b>	<b>-1 810 852</b>	<b>6 325 793</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>14 034 375</b>	<b>0</b>	<b>-877 240</b>	<b>13 157 135</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 142 000 kr samt ianspråktagande skett med 208 388 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	8 136 645
Årets resultat, kr	-877 240
Reservation till underhållsfond, kr	-1 142 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	208 388
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>6 325 793</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>6 325 793</b>

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	16 666 139	13 766 313
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 231	343 911
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>16 676 370</b>	<b>14 110 224</b>

## Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-10 615 592	-11 000 729
Övriga externa kostnader	Not 5	-705 355	-488 913
Personalkostnader	Not 6	-294 755	-306 759
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 114 287	-1 022 159
Övriga rörelsekostnader		-1 894 135	0
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-14 624 124</b>	<b>-12 818 560</b>

## Rörelseresultat

**2 052 246**

**1 291 664**

## Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	25 055	60 209
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 954 541	-2 248 143
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-2 929 486</b>	<b>-2 187 934</b>

## Resultat efter finansiella poster

**-877 240**

**-896 270**

## Resultat före skatt

**-877 240**

**-896 270**

## Årets resultat

**-877 240**

**-896 270**

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	86 988 140	60 865 158
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	893 870	27 334 702
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>87 882 010</b>	<b>88 199 860</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**87 882 510**      **88 200 360**

### Omsättningstillgångar

#### Varulager m.m.

Bostadsrätter	Not 12	15 200	15 200
<i>Summa Varulager m.m.</i>		<b>15 200</b>	<b>15 200</b>

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		150 399	135 369
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	2 772 498	5 088 790
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	1 436 531	214 280
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>4 359 429</b>	<b>5 438 438</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	1 420 757	313 176
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>1 420 757</b>	<b>313 176</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**5 795 386**      **5 766 814**

### Summa Tillgångar

**93 677 896**      **93 967 174**

# BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	4 767 600	4 767 600
Fond för yttre underhåll	2 063 742	1 130 130
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>6 831 342</b>	<b>5 897 730</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	7 203 033	9 032 915
Årets resultat	-877 240	-896 270
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>6 325 793</b>	<b>8 136 645</b>

### Summa Eget kapital

**13 157 135 14 034 375**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	31 970 000	40 000 000
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>31 970 000</b>	<b>40 000 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	45 120 000	35 100 000
Leverantörsskulder		591 827	1 137 188
Skatteskulder		20 307	10 098
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	157 722	36 998
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	2 660 906	3 648 515
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>48 550 762</b>	<b>39 932 799</b>

### Summa Skulder

**80 520 762 79 932 799**

### Summa Eget kapital och skulder

**93 677 896 93 967 174**

## KASSAFLÖDESANALYS

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

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

Rörelseresultat	2 052 246	1 291 664
-----------------	-----------	-----------

*Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

Avskrivningar	1 114 287	1 022 159
---------------	-----------	-----------

Övriga justeringar	1 894 135	0
--------------------	-----------	---

<b>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</b>	<b>3 008 422</b>	<b>1 022 159</b>
--	------------------	------------------

Erhållen ränta	25 055	60 209
----------------	--------	--------

Erlagd ränta	-2 792 878	-2 358 566
--------------	------------	------------

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

	<b>2 292 845</b>	<b>15 466</b>
--	------------------	---------------

*Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-1 281 796	1 292 422
--	------------	-----------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-1 563 701	-2 000 049
---	------------	------------

<b>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-2 845 496</b>	<b>-707 627</b>
--	-------------------	-----------------

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

	<b>-552 651</b>	<b>-692 162</b>
--	-----------------	-----------------

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-2 690 573	-16 610 600
---	------------	-------------

<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 690 573</b>	<b>-16 610 600</b>
---	-------------------	--------------------

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	1 990 000	0
--	-----------	---

<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 990 000</b>	<b>0</b>
--	------------------	----------

**Årets kassaflöde**

	<b>-1 253 224</b>	<b>-17 302 761</b>
--	-------------------	--------------------

<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>5 394 624</b>	<b>22 697 385</b>
---------------------------------------	------------------	-------------------

<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 141 400</b>	<b>5 394 624</b>
-------------------------------------	------------------	------------------

**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	39822 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.

**Definitioner nyckeltal**

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

**Sparande:** Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2024-01-01 2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	13 426 056	10 473 099
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	503 880	502 860
	Hyror lokaler	797 022	752 368
	Hyror garage och parkeringsplatser	961 815	946 600
	Hyror förbrukningsbaserad	33 100	33 100
	Hyror övrigt	127 739	127 300
	Övriga primära intäkter	951 793	1 033 933
	<b>Summa Bruttoomsättning</b>	<b>16 801 405</b>	<b>13 869 260</b>
	Avgiftsbortfall	0	-73 800
	Hysesbortfall	-135 266	-29 147
	<b>Summa</b>	<b>-135 266</b>	<b>-102 947</b>
	<b>Summa Nettoomsättning</b>	<b>16 666 139</b>	<b>13 766 313</b>



Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	199 556
	Övriga sekundära intäkter	10 231	144 355
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>10 231</b>	<b>343 911</b>
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 258 808	-902 897
	Snö och halk-bekämpning	-288 658	-166 303
	Reparationer	-787 581	-1 097 050
	Planerat underhåll	-208 388	-339 955
	Försäkringsskador	-49 205	-1 004 950
	EI	-612 666	-694 941
	Uppvärmning	-3 071 489	-2 742 834
	Vatten	-1 057 007	-757 002
	Sophämtning	-644 350	-571 804
	Fastighetsförsäkring	-853 120	-1 158 350
	Kabel-TV och bredband	-558 581	-513 817
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-493 130	-482 471
	Förvaltningsavtalskostnader	-654 517	-566 556
	Övriga driftkostnader	-78 092	-1 797
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-10 615 592</b>	<b>-11 000 729</b>
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	-22 600	-1 900
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-26 867	-55 744
	Administrationskostnader	-146 376	-123 096
	Extern revision	-32 000	-28 625
	Medlemsavgifter	-75 690	-72 220
	Föreningsverksamhet	-8 246	-7 478
	Övriga förvaltningskostnader	-393 576	-199 850
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-705 355</b>	<b>-488 913</b>
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-6 825	-11 550
	Övriga arvoden	-241 640	-241 874
	Sociala avgifter	-46 290	-53 335
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-294 755</b>	<b>-306 759</b>

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	980	2 887
	Ränteintäkter placeringar	0	41 433
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	24 075	15 889
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>25 055</b>	<b>60 209</b>
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	-2 952 744	-2 247 477
	Övriga räntekostnader	-1 797	-666
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-2 954 541</b>	<b>-2 248 143</b>
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	66 479 115	66 479 115
	Ingående anskaffningsvärde mark	21 305 600	21 305 600
	Årets investeringar	29 131 405	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	-4 638 950	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>112 277 170</b>	<b>87 784 715</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-26 919 557	-25 897 398
	Årets avskrivningar	-1 244 080	-1 022 159
	Återförda avskrivningar	2 874 607	0
	Omklassificeringar	0	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-25 289 030</b>	<b>-26 919 557</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>86 988 140</b>	<b>60 865 158</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	169 000 000	169 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	7 600 000	7 600 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	49 000 000	49 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 081 000	1 081 000
	<i>Summa</i>	<b>226 681 000</b>	<b>226 681 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	110 406 800	110 406 800
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>110 406 800</b>	<b>110 406 800</b>

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	27 334 702	10 724 102
	Årets investeringar	0	16 610 600
	Omklassificering till byggnad	-26 440 832	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	<b>893 870</b>	<b>27 334 702</b>
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	<b>500</b>	<b>500</b>
Not 12	Färdiga varor och handelsvaror	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Färdiga varor och handelsvaror</i>		
	Bostadsrätter	15 200	15 200
	<i>Summa Färdiga varor och handelsvaror</i>	<b>15 200</b>	<b>15 200</b>
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 720 642	5 081 448
	Övriga fordringar	51 856	7 342
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>2 772 498</b>	<b>5 088 790</b>
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 436 531	214 280
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>1 436 531</b>	<b>214 280</b>
Not 15	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 2	0	0
	Bankkonto 3	1 420 757	313 176
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>1 420 757</b>	<b>313 176</b>

**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>
Stadshypotek AB	3,85%	2025-12-30	20 000 000	0
Swedbank	3,85%	2025-09-25	20 000 000	0
Swedbank	3,33%	2029-06-20	1 990 000	20 000
Swedbank	3,3%	2027-06-23	30 000 000	0
Swedbank	3,04%	2025-08-28	5 100 000	0
			<b>77 090 000</b>	<b>20 000</b>

Långfristig del	31 970 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	20 000
Lån som ska konverteras inom ett år	45 100 000
Kortfristig del	45 120 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	20 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	80 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,57%
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>
Stadshypotek AB	3,85%	2025-12-30	20 000 000	0
Swedbank	3,85%	2025-09-25	20 000 000	0
Swedbank	3,33%	2029-06-20	1 990 000	20 000
Swedbank	3,3%	2027-06-23	30 000 000	0
Swedbank	3,04%	2025-08-28	5 100 000	0
			<b>77 090 000</b>	<b>20 000</b>

Nästa års amortering av långfristig skuld	20 000
Lån som ska konverteras inom ett år	45 100 000
Kortfristig del	45 120 000

**Not 18 Övriga kortfristiga skulder 2024-12-31 2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	35 246	-47 151
Källskatt	41 055	3 465
Övriga kortfristiga skulder	81 421	80 684
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>157 722</b>	<b>36 998</b>

Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 545 531	1 503 915
	Upplupna räntekostnader	374 115	212 452
	Övriga upplupna kostnader	741 260	1 932 148
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>2 660 906</b>	<b>3 648 515</b>

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 Samsö i Stockholm, org.nr. 716416-3904

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Samsö i Stockholm 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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. Risken 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 Samsö i Stockholm 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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

Lena Zozulyak  
Kungsbron Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gert Eric Lindqvist  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

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

**EVA PARISSAY**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 18:42:53



**ANDERS WIKTORSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 14:24:37



**KERSTIN WEDLIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 07:40:41



**AGRON NANAJ**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-18 kl. 20:28:36



**SABINA AVSHAROVA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 21:03:33



**ZAHRA ROSTAMI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-18 kl. 20:39:34



**OMID ABOUEI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 11:07:50



**MOHAMMED EKK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 00:18:05



**GERT ERIC LINDQVIST**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 09:16:44



**LENA ZOZULYAK**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 10:06:39



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

**GERT ERIC LINDQVIST**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 09:14:14



**LENA ZOZULYAK**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 10:05:44



# 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.

## KASSAFLÖDEANALYS

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.