

Årsredovisning 2024

Brf Huvudstalund

769605-8150



 **nabo**

10
02
12
13
Ann
15

Välkommen till årsredovisningen för Brf Huvudstalund

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 7
Flerårsöversikt	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 19

a
JI H
IB
A
OF

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

CE
JI
IB
Am
rt
OF

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Solna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-06-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-03-06 och nuvarande stadgar registrerades 2022-11-21 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad med avseende på elbilsladdningsplatser.

Styrelsens sammansättning

Ulrica Hedwall	Ordförande
Anna Malmén*	Styrelseledamot, fr o m 2024-11-12
Cassandra Hindström*	Styrelseledamot, tom 2024-11-12
Gerd Joveliuss Reijss	Styrelseledamot
Ingrid Buddee	Styrelseledamot
Juan Antonio Ibanez Martinez	Styrelseledamot

*Under året har Cassandra Hindström av personliga skäl behövt avbryta sin post i styrelsen och 2024-11-12 gick suppleanten Anna Malmén in som ledamot.

Styrelsen har sedan 2024-11-12 tagit in medlemmen Hans Hellström som adjungerande kassör med styrelsebehörighet hos vår ekonomiska förvaltare, Nabo.

I likhet med tidigare styrelser har samtliga ledamöter, ordinarie och suppleanter, varit fullt ut delaktiga i styrelsens arbete. Det är dock endast ordinarie ledamöter som undertecknar årsredovisningen. Styrelsens arbete sker utifrån en arbetsfördelning där respektive ledamot, inklusive suppleanter, har särskilda tilldelade ansvarsområden. Juridiskt är dock styrelsens ledamöter solidariskt ansvariga.

Valberedning

Gerdt Lundeberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, av två ledamöter i förening.

OK
JI
IB
Am
LH
27.

Revisorer

Jesper Fagerberg	Auktoriserad revisor
Erik Bülow	Internrevisor
Stephan Tran	Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden. Mellan dessa har styrelsechatten varit aktiv där beslut tagits och förts in som "Per capsulam", en stående punkt i protokollen.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltare sedan 2012-07-01 är Nabo Group AB. Den ekonomiska förvaltningen sker huvudsakligen över en hemsida hos förvaltaren. Genom hemsidan följer styrelsen löpande föreningens ekonomiska situation. Styrelsen attesterar även samtliga föreningens fakturor elektroniskt via hemsidan.

Teknisk förvaltare sedan 2023-03-01 är Spetsudden AB. Detta innefattar fastighetsförvaltning och brandskyddsrondering.

Två nya avtal har tecknats för snöröjning 2024-11-01.

För mark: OVIP.

För tak: VM Tak & Fasad, Konsar Entreprenad AB.

Nytt avtal för hissmodernisering, Hissen AB. Avser samtliga hissar under tre års tid, till en uppskattad kostnad av 5 079 000 kr.

Övrig verksamhetsinformation

Intressegrupper

Flera av medlemmarna deltar i intressegrupper som ger stöd till styrelsen i olika frågor. Följande grupper finns:

Ekonomi: har haft sex möten. Punkter som diskuterats är bokslut 2023, laddstolpar för elbil, kapitaltillskott, likviditetsplanering, budgetförutsättningar och budgetförslag för 2025 samt flerårsplan 2026 – 2029.

Fastighetsgruppen: Fastighetsgruppen har under året slagits ihop med energispargruppen (se nedan).

Energi: En ny fastighets- och energispargrupp har bildats under 2023 med syftet att hitta synergier kring förvaltningen av fastigheten och energibesparingar. Arbetet har främst fokuserat på installation av laddstolpar i föreningen.

Grannsamverkan: har haft tre möten under 2024. Gruppen strävar efter att ha aktiva medlemmar i varje port, gärna två om möjligt. Gruppen har stöttat styrelsen med besök hos nyinflyttade, där väsentlig information om föreningen har kunnat delges. Vid behov har gruppens huvudkontaktombud gjort inlägg i föreningens Facebookgrupp samt medskick till föreningens Nyhetsbrev.

Trädgård: har haft två formella möten samt löpande sammankomster i trädgården. Två aktivitetsdagar har anordnats i april och oktober där uppslutningen har varit mycket god. Vid aktivitetsdagen i oktober planterades vårlökar och komposten tömdes där jorden fördelades i föreningens rabatter. Under året har trädgårdsgruppen t ex odlat sommarblommor och grönsaker i föreningens pallkragar samt planterat buskar vid Gunnar Asplunds allé.

Fastigheten

Föreningen har 90 medlemslägenheter. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Laboratoriet 2	2000	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

a
JI
IB
An

2A
27

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Lägenhetsfördelning

3 st. 1 rok, 26 st. 2 rok, 32 st. 3 rok, 11 st. 4 rok, 17 st. 5 rok och 1 st. 6 rok.

Föreningens hus och mark färdigställdes under våren 2002. Överlämnandet till föreningen skedde den 1 juli 2002.

Total byggrätt uppgår till 8 900 kvm, varav 7 126 kvm utgör faktisk lägenhetsyta (BOA).

Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Fastigheten uppvärms med fjärrvärme.

För gemensamhetsanläggningen för Gunnar Asplunds allé sköter och bekostar Brf

Huvudstalund, enligt delägarförvaltningsavtal, häcken, träden, dekorationsbelysningen samt gräs- och planteringsmark. Gatan inkl. belysning mm ansvarar och bekostar övriga tre delägare för.

Parkeringsplatser

Föreningen har sammanlagt 71 st. parkeringsplatser fördelat på:

Carport med el för motorvärme 31 st.

Carport med laddbox 6 st.

Parkeringsplats med el för motorvärme 17 st.

Parkeringsplats med laddbox 7 st.

Parkeringsplats utan el 10 st.

Vid årskiftet var 9 st. platser outhyrda.

3 st. står i kö för laddbox i Nabos system och fler har anmält intresse.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Undercentral

Under många år har det varit problem då föreningen inte kunnat följa eller reglera inställningarna i undercentralen. Efter utredning har föreningen 2024 installerat ett nytt modernt styrsystem där man i realtid kan se data för hur undercentralen fungerar och vår fastighetsförvaltare enkelt kan justera inställningarna vid behov för större driftsäkerhet och komfort i fastigheten.

Elbilsladdning

Elbilsladdning har varit efterfrågat i föreningen under lång tid och efter utredning av olika alternativ finns det nu 13 st laddboxar installerade. Drift och individuell debitering av den medlem som nyttjar laddningen sker via laddoperatören Elaway.

Trapphusmålning

I enlighet med underhållsplanen har föreningens trapphus fräschats upp med målning i entréplan och även takluckor på alla översta plan.

Cykelställ

Under 2024 har det också installerats ett antal nya cykelställ med möjlighet till ramlås i föreningen på plattsatta ytor bakom kakelmurar där det tidigare stod soptunnor. En tidigare inlämnad motion har det funnits stor efterfrågan på fler cykelställ, men också på cykelställ som möjliggör ramlås. Dessa monterades under en aktivitetsdag.

Oljning portar

Under vårens aktivitetsdag oljades också alla portar in i enlighet med underhållsplanen.

Sandlådor

Under höstens aktivitetsdag monterades nya sandlådor på två av de tre gårdarna. De tidigare träsargarna togs bort då de var skadade och murkna, dessutom så låga att mycket av sandlådesanden hamnade utanför. Med de nya sandlådorna kan man på ett bättre sätt sitta på kanten när man leker och sanden stannar lättare kvar på sin tänkta plats.

OK
JI
IB
Am

GA
XX

Årlig besiktning

Den årliga besiktningen av fastigheten har utförts av föreningen i enlighet med underhållsplanen. Besiktningen ligger till grund för uppskattning av serviceintervaller i underhållsplanen. Förslag till långsiktig underhållsplan för 50 år togs fram under 2020 av företaget Sustend AB. Styrelsen, fastighetsgruppen och ekonomigruppen har därefter löpande analyserat förslaget för det kommande året samt de kommande fem åren och gjort erforderliga justeringar. Planen har under året justerats med avseende på när olika åtgärder behöver genomföras utifrån prioriteringsbehov.

Brandskydd

Styrelsen har upprättat SBA "Systematiskt Brandskydds Arbete" som enligt lag måste finnas dokumenterat i varje förening. Föreningen genomför två ronderingar varje år i anslutning till föreningens aktivitetsdagar och för protokoll. Protokollen förvaras i en pärm i dokumentskåpet, styrelserummet. Vår fastighetsskötare har även uppdraget att utföra regelbunden brandskyddsbesiktning vid den veckovisa ronderingen av fastigheten. Under året har inga anmärkningar lämnats.

Fasad

Under 2023 hade föreningen en vattenskada i port 8. Efter läckaget uppstod fuktfläckar på fasaden som SNB (företaget som åtgärdade föreningens del i skadan) trodde skulle torka ut. En annan fukttekniker på Belfor tror att detta är skönhetsfläckar som kommer vara kvar men ev. blekas med tiden. Eftersom detta är rent estetiskt, inte skadligt för fastigheten och att försäkringsbolaget räknar med åldersavdrag gör att föreningen inte kommer renovera fasaden. Fasadbesiktning ligger dessutom inom en relativt snar framtid i underhållsplanen.

Utförda underhåll

Under verksamhetsåret har följande större planerade underhålls- och förbättringsarbeten gjorts:

- Laddboxar har installerats, 13st
- Målning av trapphusens entréer
- Nya cykelställ har monterats
- Modernisering av undercentralens styrsystem

Andra genomförda/pågående åtgärder

- Modernisering av hissar i port 8 och port 6
- Utredning av värmesystemet i fastigheten pågår
- Installation av fler laddboxar

Investeringar

Cykelställ och laddboxar har belastat balansräkningen under 2024.

Planerat underhåll under kommande år

Planerade underhåll och förbättringar 2025

Större arbeten enligt underhållsplanen är:

- OVK
- Modernisering av hissar i port 8 och 6
- Pågrusning av gångar och uteplats
- Vid behov, byte av frånluftsfläktar på tak

Planerade underhåll och förbättringar 2026 - 2029

Större arbeten de efterföljande åren enligt underhållsplanen är:

- Modernisering av hissarna
- Spolning av avloppsstammar
- Vid behov, byte av frånluftsfläktar på tak
- Fasadbesiktning
- Slamsugning dagvattenbrunnar

a
JI
IB
Am 2024
2024

Ekonomi

Föreningens ekonomiska situation per 31 december 2024

Styrelsen har även under 2024 noggrant följt upp föreningens ekonomi. Ett viktigt mål är att uppnå bästa möjliga skötsel av fastigheten till bostadsrättsägarnas nytta. Det görs främst genom att teckna avtal med de entreprenörer som ger de mest prisvärda tjänsterna och följa upp att vi får det vi beställt. Ett annat viktigt mål är att få lägsta möjliga räntekostnad genom förvaltningen av lånen för fastigheten. Fyra lån har omförhandlats, sammanlagt 21 Mkr.

Räntan på dessa har blivit i genomsnitt en procentenhet lägre än tidigare lån.

Styrelsen har ambitionen att aktivitetsdagarna i så stor utsträckning som möjligt ska användas för att åtgärda diverse mindre reparationer m. m. som inte kräver fackkompetens. På så sätt har vi även 2024 kunnat reducera föreningens kostnader för trädgård och underhåll.

Årsavgifterna höjdes med 8 % från och med januari 2024. Detta baserades på att intäkterna ska täcka det genomsnittliga underhållsbehovet. 2025 krävs ingen höjning.

Föreningens största kostnadspost är räntorna (1 160 tkr), som nu har ökat till 21 % av de totala kostnaderna (1 004 tkr år 2023 vilket var 18 %). Amortering har genom det positiva kassaflödet kunnat göras med 900 tkr under året. Dessutom har ett tillfälligt lån på 632 tkr för ett underhållsarbete betalats tillbaka, dvs total amortering 1532 tkr. Kassabehållningen var vid 2024 års slut 1 993 tkr, varav 598 tkr på räntebärande konto. 1 000 tkr av detta har amorterats i januari 2025.

Den näst största posten är uppvärmningen, som utgör 15 % av de totala kostnaderna och uppgick till 810 tkr under 2024 (785 tkr år 2023).

Den tredje största kostnadsposten är avskrivningarna, som utgör 14 % av de totala kostnaderna (föregående år 14 %). Avskrivningarna görs enligt fastställda regler (se not 1 nedan) och uppgick 2024 till 786 tkr (779 tkr år 2023). Avskrivningarna är påverkbara genom att investeringarna görs så effektivt som möjligt.

Föreningens fjärde kostnadspost år 2024 är reparationer som uppgått till 8 % av de totala kostnaderna, totalt 469 tkr. (160 tkr år 2023). Hissarna har krävt mycket reparation och därför planeras upprustning av dessa under de närmaste åren. Styrelsen har under året informerat medlemmarna om den ekonomiska utvecklingen.

Årets avsättning till Fond för yttre underhåll

Den årliga avsättningen bör motsvara slitaget av byggnaden, vilket återspeglas i det underhåll som är nödvändigt för att byggnaden ska behålla sin status. Det kassaflöde som är tillgängligt för underhållet är lika med intäkter minus driftkostnader och ränta. (I dessa kostnader ingår inte utfört planerat underhåll och avskrivningar. Dessutom har justering gjorts för onormalt stora reparationskostnader). Det tillgängliga kassaflödet är därmed 1 830 tkr för år 2024.

Detta motsvarar 257 kr per kvm bostadsyta.

Den underhållsplan som under hösten 2020 togs fram av ett externt företag visar, efter genomgång av detta förslag, att en realistisk nivå på genomsnittligt underhållsbehov är 261 kr per kvm i 2024 års prisnivå.

Föreningens ekonomi 2024 klarar således i huvudsak det förväntade genomsnittliga underhållet. Från de närmast föregående åren finns även ett ackumulerat positivt sparande. Baserat på ett genomsnittligt underhållsbehov på 261 kr per kvm behöver summan av avsättning till fonden för underhåll och avskrivning uppgå till 1 860 tkr. Avskrivningen är 786 tkr och därför föreslås 2024 års avsättning bli 1 074 tkr. En minskning av fonden föreslås med 205 tkr, vilket är under året utfört planerat underhåll.

Övriga uppgifter

Utbetalning av arvoden sker efter utgången av ordinarie mandatperiod. Sittande styrelsens arvoden kommer därför att betalas ut i maj 2025 och redovisas i årsredovisningen för 2025. Årsmötet beslutade följande arvoden: styrelsen två prisbasbelopp vilket 2024 blir 114 600 kr, verksamhetsrevisorer och valberedningsrepresentant 5 000 kr per person.

Föreningens lägenhetsförteckning och pantsättning är uppdaterad och korrekt vilket har kontrollerats årligen och justerats vid behov.

Ch
JI
IB
An
JF.

Det har under året skett rättningar i kontrolluppgifter som föreningens ekonomiska förvaltare tidigare skickat in till Skatteverket vid medlemmars försäljningar av lägenheter. Kontrolluppgifterna avser medlemmars andel av föreningens amorteringar (så kallade indirekta kapitaltillskott).

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 138 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 11. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 248 187	5 836 663	5 535 832	5 550 767
Resultat efter fin. poster	726 476	176 019	553 609	298 542
Soliditet (%)	80	79	78	79
Yttre fond	3 043 762	2 710 762	2 519 762	2 669 762
Taxeringsvärde	214 000 000	214 000 000	214 000 000	197 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	792	734	693	693
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,9	88,7	89,0	89,7
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 647	4 862	4 918	5 030
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 647	4 862	4 918	5 030
Sparande per kvm totalyta, kr	242	224	298	303
Elkostnad per kvm totalyta, kr	28	30	42	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	114	110	99	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	20	23	17	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	161	163	159	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,42	2,88	1,29	0,86
Räntekänslighet (%)	5,87	6,56	7,05	7,23

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

OK
JI
IB 24
Am
77

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	129 019 846	-	-	129 019 846
Fond, yttre underhåll	2 710 762	-	333 000	3 043 762
Balanserat resultat	3 673 937	176 019	-333 000	3 516 957
Årets resultat	176 019	-176 019	726 476	726 476
Eget kapital	135 580 564	0	726 476	136 307 040

Resultatdisposition

Till föreningsstämman står följande medel:

Balanserat resultat	3 516 957
Årets resultat	726 476
Totalt	4 243 433

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 074 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-205 655
Balanseras i ny räkning	3 375 088
	4 243 433

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

2
JI
IB
Am 21
27.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 248 187	5 836 663
Övriga rörelseintäkter	3	27 366	59 608
Summa rörelseintäkter		6 275 552	5 896 271
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 266 801	-3 539 630
Övriga externa kostnader	9	-197 367	-263 664
Personalkostnader	10	-147 876	-137 898
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-785 902	-778 692
Summa rörelsekostnader		-4 397 946	-4 719 884
RÖRELSERESULTAT		1 877 606	1 176 388
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 914	3 283
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 160 044	-1 003 651
Summa finansiella poster		-1 151 130	-1 000 368
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		726 476	176 019
ÅRETS RESULTAT		726 476	176 019

α
 JE
 IB
 Am
 247
 797.

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	168 090 938	168 815 438
Markanläggningar	13	155 678	0
Maskiner och inventarier	14	126 477	180 669
Summa materiella anläggningstillgångar		168 373 093	168 996 107
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		168 373 093	168 996 107
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 480	11 400
Övriga fordringar	15	112 315	77 210
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	191 029	179 967
Summa kortfristiga fordringar		315 824	268 577
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 992 587	2 115 615
Summa kassa och bank		1 992 587	2 115 615
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 308 411	2 384 192
SUMMA TILLGÅNGAR		170 681 503	171 380 299

Q
JI
18 24
Am
BF.

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		129 019 846	129 019 846
Fond för yttre underhåll		3 043 762	2 710 762
Summa bundet eget kapital		132 063 608	131 730 608
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 516 957	3 673 937
Årets resultat		726 476	176 019
Summa fritt eget kapital		4 243 433	3 849 957
SUMMA EGET KAPITAL		136 307 040	135 580 564
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	14 148 000	11 800 000
Summa långfristiga skulder		14 148 000	11 800 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	18 967 500	22 847 500
Leverantörsskulder		433 152	245 078
Skatteskulder		8 859	18 305
Övriga kortfristiga skulder		3 199	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	813 754	888 852
Summa kortfristiga skulder		20 226 463	23 999 735
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		170 681 503	171 380 299

Q
JI
IB 241
Am
G.F.

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 877 606	1 176 388
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	785 902	778 692
	2 663 508	1 955 080
Erhållen ränta	8 914	3 283
Erlagd ränta	-1 212 397	-958 051
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 460 025	1 000 311
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-47 247	-37 560
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	159 082	-254 806
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 571 860	707 945
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-162 888	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-162 888	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	1 012 000
Amortering av lån	-1 532 000	-1 410 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 532 000	-398 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-123 028	309 945
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 115 615	1 805 669
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 992 587	2 115 615

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

OK
JI
IB
Am
JF.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Huvudstalund har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Maskiner och inventarier	10 %
Fastighetsförbättringar	10 %
Markanläggningar	10 - 20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

a
JE
IB
Am
CH
87.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	5 572 776	5 160 024
Hysesintäkter, p-platser	543 181	535 375
Kabel-TV/Bredband	70 488	70 488
El	20 390	52 563
Övriga intäkter	41 352	18 213
Summa	6 248 187	5 836 663

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-4	-4
Elprisstöd	0	54 123
Övriga intäkter	549	700
Övriga rörelseintäkter	26 821	4 789
Summa	27 366	59 608

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	102 306	154 794
Städning	221 256	211 173
Besiktning och service	93 273	85 296
Trädgårdsarbete	156 268	157 964
Snöskottning	139 591	186 780
Övrigt	0	17 815
Summa	712 694	813 821

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Övrigt	94 168	53 369
Bostäder	21 894	3 488
Bostäder VVS	6 544	0
Tvättstuga	13 035	5 465
Soprum/miljöanläggning	43	15 868
Dörrar och lås/porttele	13 087	10 583
VA	44 550	0
Ventilation	56 088	0
El	10 454	0
Hissar	193 916	71 499
Tak	1 513	0
Garage och p-platser	8 814	0
Försäkringsärende/vattenskada	4 364	0
Summa	468 469	160 272


 JE
 IB
 Am
 77

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	0	8 594
Trapphus/port/entré	58 500	0
Värme	132 500	0
Tak	0	632 516
Gård/markytor	14 655	0
Summa	205 655	641 110

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	198 086	214 670
Uppvärmning	810 368	785 507
Vatten	139 883	162 026
Sophämtning	256 397	218 460
Summa	1 404 734	1 380 663

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	85 727	77 712
Självrisker	0	78 750
Kabel-TV	172 550	167 422
Bredband	75 414	76 870
Fastighetsskatt	141 558	143 010
Summa	475 249	543 764

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	9 272	10 209
Övriga förvaltningskostnader	73 435	145 429
Revisionsarvoden	20 000	18 800
Ekonomisk förvaltning	94 660	89 226
Summa	197 367	263 664

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	105 000	96 600
Övriga arvoden	5 000	10 000
Sociala avgifter	37 876	31 298
Summa	147 876	137 898

al
JI
IB
Am
BI
77

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 159 964	1 003 651
Övriga räntekostnader	80	0
Summa	1 160 044	1 003 651

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	182 528 266	182 528 266
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	182 528 266	182 528 266
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-13 712 828	-12 988 328
Årets avskrivning	-724 500	-724 500
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 437 328	-13 712 828
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	168 090 938	168 815 438
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>37 303 624</i>	<i>37 303 624</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	136 000 000	136 000 000
Taxeringsvärde mark	78 000 000	78 000 000
Summa	214 000 000	214 000 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	852 265	852 265
Årets inköp	162 888	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 015 153	852 265
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-852 265	-852 265
Årets avskrivning	-7 210	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-859 475	-852 265
Utgående restvärde enligt plan	155 678	0


 JE
 IB
 Am
 20
 NA

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	555 393	555 393
Utgående anskaffningsvärde	555 393	555 393
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-374 724	-320 532
Avskrivningar	-54 192	-54 192
Utgående avskrivning	-428 916	-374 724
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	126 477	180 669

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	69 980	67 257
Momsfordran	42 335	0
Övriga fordringar	0	9 953
Summa	112 315	77 210

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43 658	38 581
Fastighetsskötsel	24 661	24 661
Försäkringspremier	37 376	33 395
Kabel-TV	44 006	42 319
Bredband	12 034	13 248
Förvaltning	29 294	27 763
Summa	191 029	179 967

2024-12-31
JE
18
Am
29
JF.

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2027-09-30	2,60 %	7 400 000	8 000 000
Stadshypotek	2026-03-30	3,79 %	2 800 000	2 800 000
Stadshypotek	2026-10-30	2,52 %	3 948 000	4 248 000
Stadshypotek	2025-03-01	1,67 %	9 000 000	9 000 000
Nordea Hypotek	2025-02-07	3,31 %	5 667 500	5 667 500
Nordea Hypotek	2024-12-30	3,67 %	1 000 000	4 300 000
Nordea Hypotek	2024-12-30	4,53 %		632 000
Stadshypotek	2025-12-30	2,91 %	3 300 000	
Summa			33 115 500	34 647 500
Varav kortfristig del			18 967 500	22 847 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 000 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	89 231	98 987
El	21 166	24 778
Uppvärmning	109 552	113 985
Utgiftsräntor	77 877	130 230
Förutbetalda avgifter/hyror	515 928	520 872
Summa	813 754	888 852

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	53 000 000	53 000 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Hissar Kostnaden på reparationer av hissarna har under 2024 ökat kraftigt och mekaniken i hissarna har nått slutet på sin livslängd. När frekvensen i hissen i port 8 gick sönder och det stod klart att ny frekvens inte finns på marknaden längre och att reparationen skulle kosta föreningen över 100 000 kr togs beslut om att tidigarelägga moderniseringen av hissarna med start mars 2025. Hissen i port 8 och port 6 kommer bytas ut under våren 2025. Två hissar är planerade för 2026 och tre hissar för 2027 enligt underhållsplanen.


 JI
 IB
 Am
 167
 77.

Underskrifter

SOLNA, 2025-04-16

Ort och datum



Ulrica Hedwall
Ordförande



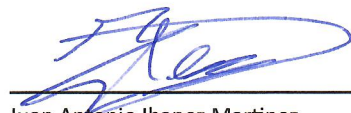
Anna Malmén
Styrelseledamot, fr o m 2024-11-12



Gerd Jovelius Reijs
Styrelseledamot



Ingrid Buddée
Styrelseledamot



Juan Antonio Ibanez Martinez
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-04-16



Jesper Fagerberg
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Huvudstalund, org.nr 769605-8150

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Huvudstalund för år 2024.

Årsredovisningen har enligt min uppfattning 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. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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, förfälskning, 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Huvudstalund för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst. 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på

min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 16 april 2025

A handwritten signature in dark ink, consisting of a stylized 'J' followed by a series of loops and a long horizontal stroke.

Jesper Fagerberg