



# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

|                                                                                                                        |                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p>Sparande<br/>177<br/>kr/kvm</p> |  <p>Investeringsbehov<br/>321<br/>kr/kvm</p> |  <p>Skuldsättning<br/>6 695<br/>kr/kvm</p>                                                                                        |
|  <p>Räntekänslighet<br/>7<br/>%</p> |  <p>Energikostnad<br/>262<br/>kr/kvm</p>     | <p>Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.</p> <p>↓</p> <p>Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på:<br/><a href="https://hsb.se/bostadsrattskollen">hsb.se/bostadsrattskollen</a></p> |
|  <p>Tomträtt<br/>Nej</p>            |  <p>Årsavgift<br/>1 004<br/>kr/kvm</p>       |                                                                                                                                                                                                                      |

## ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening  
Väduren i Haninge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

## NYCKELTAL



Sparande  
177 kr/kvm

## DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300  
Måttligt till högt 201 – 300  
Lågt till måttligt 120 – 200  
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

## Styrelsens kommentar

Sparandet ökar, styrelsens ambition är att det långsiktigt bör överstiga 275 kr/kvm.

## NYCKELTAL



Investeringsbehov  
321 kr/kvm

## DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

## Styrelsens kommentar

Styrelsen arbetar aktivt utifrån en underhållsplan som sträcker sig 50 år fram i tiden, så att alla medlemmar betalar för sitt eget slitage oavsett när i tiden man bor i föreningen.

## NYCKELTAL



Skuldsättning  
6 695 kr/kvm

## DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000  
Normal 4 000 – 10 000  
Hög 10 001 – 15 000  
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

## Styrelsens kommentar

Skuldsättningen kommer att öka i samband med framförallt stambytesprojektet

**NYCKELTAL**

Räntekänslighet  
7 %

**DEFINITION**

1 procentenhets  
ränteförändring av de totala  
räntebärande skulderna delat  
med de totala årsavgifterna.

**VARFÖR?**

Det är viktigt att veta om  
föreningens ekonomi är känslig  
för ränteförändringar. Beskriver  
hur höjda räntor kan påverka  
årsavgifterna - allt annat lika.

**RIKTVÄRDEN/SKALA**

Låg < 5  
Normal 5 – 9  
Hög 9 – 15  
Väldigt hög > 15  
  
Riktvärdet anges i %.

**Styrelsens kommentar**

Styrelsen bevakar ränteläget och har föreningens lån på olika bindningstider för att sprida risken.

**NYCKELTAL**

Energikostnad  
262 kr/kvm

**DEFINITION**

Totala kostnader för vatten +  
värme + el per kvm total yta  
(boyta + lokalyta).

**VARFÖR?**

Ger en ingång till att diskutera  
energi- och resurseffektivitet i  
föreningen.

**RIKTVÄRDEN/SKALA**

Ett riktmärke för en normal  
energikostnad är i dagsläget  
cirka 200 kr/kvm. Men många  
faktorer kan påverka både i  
byggnaden och externt, t.ex.  
energipriserna.

**Styrelsens kommentar**

Styrelsen arbetar aktivt med att sänka energikostnaden. Fönsterbytet samt utbyte av största värmepumpcentralen kommer på sikt minska mängden köpt energi. Mot detta står ökande fjärrvärmepriser och en osäker elmarknad.

**NYCKELTAL**

Tomträtt  
Nej

**DEFINITION**

Fastigheten innehas med  
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt  
innebär att föreningen inte äger  
marken).

**VARFÖR?**

Om marken ägs av kommunen  
kan det finnas risk för framtida  
kostnadsökningar.

**RIKTVÄRDEN/SKALA**

Ja eller nej.

**Styrelsens kommentar**

Föreningen äger fastigheten

## NYCKELTAL



Årsavgift  
1 004 kr/kvm

## DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

## VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

### Styrelsens kommentar

Enligt verksamhetsanalysen för föreningens ekonomi 10 år fram kommer föreningen höja avgiften med 5-10% de kommande åren, för att därefter landa i en årlig höjning om ca 3%.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Våduren i Haninge med säte i Haninge org.nr. 712400-2192 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 1968. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-07-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Haninge kommun:

| Fastighet        | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|------------------|---------------|----------------------|
| Söderby 2:10     | 1971-01-01    | 1970                 |
| Söderby 2:3      | 1971-01-01    | 1972                 |
| Söderby 2:30     | 1971-01-01    | 1970                 |
| Söderby 2:31     | 1971-01-01    | 1970                 |
| Söderby 2:39     | 1971-01-01    | 1970                 |
| Söderby 2:40     | 1971-01-01    | 1970                 |
| Söderby 2:41     | 1971-01-01    | 1970                 |
| Söderby 2:45     | 1971-01-01    | 1971                 |
| Söderby 2:46     | 1971-01-01    | 1971                 |
| Söderby 2:47     | 1971-01-01    | 1971                 |
| Söderby 2:48     | 1971-01-01    | 1970                 |
| Söderby 2:49     | 1971-01-01    | 1970                 |
| Söderby 2:5      | 1971-01-01    | 1972                 |
| Söderby 2:56     | 1971-01-01    | 1970                 |
| Söderby 2:57     | 1971-01-01    | 1970                 |
| Söderby 2:58     | 1971-01-01    | 1970                 |
| Söderby 2:59     | 1971-01-01    | 1970                 |
| Söderby 2:6      | 1971-01-01    | 1970                 |
| Söderby 2:7      | 1971-01-01    | 1970                 |
| Söderby 2:8      | 1971-01-01    | 1972                 |
| Söderby 2:9      | 1971-01-01    | 1970                 |
| Totalt 21 objekt |               |                      |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

| Antal               | Benämning                             | Total yta m² |
|---------------------|---------------------------------------|--------------|
| 631                 | garageplatser                         | 12 950       |
| 224                 | lokaler (hyresrätt)                   | 2 464        |
| 912                 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 64 000       |
| 403                 | p-platser                             | 0            |
| Totalt 2 170 objekt |                                       | 79 414       |

Föreningens lägenheter fördelas på: 70 st 1 rok, 355 st 2 rok, 1 st 2.5 rok, 423 st 3 rok, 63 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

| Namn                 | Typ          | Org. Nr | Andel    | Ändamål                                                                                                                                                                                            |
|----------------------|--------------|---------|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Haninge Söderby GA:2 | G:A          | 0       | 34 / 100 | Garage, Parkeringsplatser, Trädgårdsanläggningar, Lekplatser, Anordningar för mattpiskning, Hundrastgårdar, Ytterbelysning, Centralanläggning för radio och television, Larm-och manöveranläggning |
| Haninge Söderby S:50 | Samfällighet |         | 69       | Gemensam mark                                                                                                                                                                                      |
| Haninge Söderby S:48 | Samfällighet |         | 38       | Gemensam mark                                                                                                                                                                                      |
| Totalt 3 objekt      |              |         |          |                                                                                                                                                                                                    |

Styrelsens sammansättning

| Namn                      | Roll        | Fr.o.m.    | T.o.m.     |
|---------------------------|-------------|------------|------------|
| Mary Sahlin               | Ordförande  | 2021-02-12 |            |
| Tesfaye Alemu             | Ledamot     | 2021-06-03 |            |
| Anneli Johansson          | Ledamot     | 2021-02-12 |            |
| Isa Walther               | Ledamot     | 2022-05-24 |            |
| Jonas Nyberg              | Ledamot     | 2021-06-03 |            |
| Rita Goldmayer            | Ledamot     | 2024-06-05 |            |
| Rita Goldmayer            | Suppleant   | 2023-05-31 | 2024-06-05 |
| Ibrahim Kan               | Ledamot     | 2022-05-24 |            |
| Mikael Jonsson            | Ledamot     | 2021-02-12 |            |
| Andreas Tollefors Bristam | HSB-Ledamot | 2018-09-15 |            |
| Asir Dirmik               | Ledamot     | 2022-05-24 |            |
| Laura Alboiu              | Ledamot     | 2023-05-31 | 2024-04-29 |
| Enes Kan                  | Ledamot     | 2023-05-31 |            |
| Susanne Bodin             | Suppleant   | 2024-06-05 |            |
| Annika Häggqvist          | Suppleant   | 2024-06-05 |            |
| Mehmet Fatih Kaya         | Suppleant   | 2024-06-05 |            |
| Taqi Djami                | Suppleant   | 2023-05-31 | 2024-04-29 |
| Cebrail Baran             | Suppleant   | 2023-05-31 | 2024-04-29 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mary Sahlin, Anneli Johansson, Jonas Nyberg, Enes Kan, Susanne Bodin, Mehmet Faith Kaya och Annika Häggqvist.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Tonja Edström vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Hans Hagenius (sammankallande), Rolf Stockhaus samt Leyla Baysal, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04. På stämman deltog 42 röstberättigade medlemmar varav 5 med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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 2024-05-06.

## Årsavgifter

Under året har avgifterna höjts med 12 % från 2024-01-01. Den 1 januari 2025 höjde vi avgiften med ytterligare 8 % i enlighet med förra årets prognos. I takt med att lånen för stambytet och fönsterbytet ökar, ökar även räntekostnaderna. Prognosen framöver är en vidare höjning på 5–10 % de närmaste åren, för att sedan successivt minska till omkring 3 % årligen. Prognosen är dock mycket osäker och påverkas starkt av inflation och ränta. Det är viktigt att vi fortsätter att ha en ekonomi i balans. Avgiften ska räcka till löpande drift, räntor och amorteringar samt täcka kostnaden för framtida underhåll. 2024 har varit ett dåligt år när det gäller vattenskador. Vi har haft en vattenskada i en slits som skadade samtliga lägenheter under varandra i en port – totalt sju lägenheter. Den totala kostnaden för denna vattenskada uppgick till cirka 1 miljon kronor. Totalt uppgick kostnaderna för vattenskador till 2,3 miljoner kronor. Ett stort problem är att eftersom stammarna är så pass gamla och har sprungit läck flera gånger, ser försäkringsbolaget detta inte längre som en oförutsedd skada. Det innebär att vi måste betala hela återställningen själva. Därför är det positivt att stambytet fortskrider och successivt eliminerar dessa problem. Vid framtida skador på utbytta stammar kan vi också få ersättning. Arbetet med att sänka energikostnaderna har fortsatt. Om vi summerar el- och värmekostnader, har dessa minskat med närmare 600 000 kronor jämfört med föregående år. Det är framför allt tariffstyrningen av värmepumparna och införandet av inomhustemperaturgivare som har bidragit till denna besparing. Även närvarostyrd trapphusbelysning har haft en positiv effekt. När vi blickar framåt mot nästa år, ser vi dock att energikostnaderna sannolikt kommer att öka. Detta beror på att vårt fördelaktiga elavtal löper ut och att Vattenfall fortsätter att höja priset på fjärrvärme kraftigt. Den största utmaningen framöver ligger dock i de ökade räntekostnaderna i takt med att lånen ökar. Räntekänsligheten ökar, vilket gör att vi påverkas alltmer av Riksbankens styrränta. Vi strävar efter att ha ett sparande på 275–300 kr/kvm, och årsavgifterna kommer att anpassas för att ligga på denna nivå. Detta är nödvändigt för att säkerställa att vi avsätter tillräckligt med medel för framtida underhåll.

## Följande större åtgärder har genomförts senaste åren:

| Årtal      | Åtgärd                                                                  |
|------------|-------------------------------------------------------------------------|
| 2006-2009: | Renovering och ombyggnad av parkeringsplatser                           |
| 2006-2009: | Tätning av garage och renovering av samtliga garageplatser              |
| 2006-2009: | Installation och driftsättning av passersystem                          |
| 2010-2011: | Nytt utrymningslarm i garage och tvättstugor som saknar utgångar        |
| 2010-2011: | Nödbelysning i garage, källargångar i höghus samt källare utan dagsljus |
| 2010-2011: | Nya undercentraler med värmeväxlare                                     |
| 2010-2011: | Byte av ventilationsaggregaten i höghusen                               |
| 2010-2011: | Installation av avfuktare i samtliga krypgrunder                        |
| 2012-2016: | Nybyggnation av fem lägenheter                                          |
| 2012-2016: | Nybyggnation av klassade förrådsburar                                   |
| 2012-2016: | Asfaltering av en del gårdar                                            |
| 2012-2016: | Ombyggnad av förvaltningskontor och fritidslokal                        |
| 2012-2016: | Byte av belysning på gårdar och parkeringar                             |
| 2012-2016: | Provbörning av bergvärme juli 2015 och börning av bergvärme mars 2016   |
| 2012-2016: | Färdigställande av övernattningsrum                                     |
| 2012-2016: | Stamspolning av avloppstammar från lägenheter                           |
| 2012-2016: | Installation av värme och avfuktning i varmgaragen                      |
| 2012-2016: | Tvätt av större delar av fasaderna och infärgning av husens nedre delar |
| 2012-2016: | Byte av armatur i samtliga trapphus, källare och entréer till LED       |

|            |                                                                                   |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| 2013-2015: | Fläkt- och takbyte låghus                                                         |
| 2017-2019: | Underhåll av lekplatser inklusive byte av fallskydd                               |
| 2017-2019: | Fortsatt färdigställande och injustering av bergvärme                             |
| 2017-2019: | Renovering av samtliga hissar                                                     |
| 2017-2019: | Ombyggnad av gårdar och förädling av mark                                         |
| 2017-2019: | Ventilationsunderhåll                                                             |
| 2017-2019: | Asbestsanering                                                                    |
| 2017-2019: | Nybyggnation av sju kulvertar                                                     |
| 2017-2019: | Ommålning av garagetak G4 och G5                                                  |
| 2017-2019: | Stambyte Stenbockens gata 118                                                     |
| 2020:      | Spolning och filmning av föreningens avlopps- och dagvattenstammar                |
| 2020:      | Fortsatt färdigställande av bergvärme                                             |
| 2020:      | OVK låghus påbörjades under hösten men avbröts på grund av pandemin               |
| 2021:      | OVK höghus och OVK låghus                                                         |
| 2021:      | Undercentraler färdigställda                                                      |
| 2021:      | Fortsatt spolning och filmning av föreningens avlopps- och dagvattenstammar       |
| 2021:      | Ventilbyte i lägenheterna sker vid behov                                          |
| 2021:      | Byte av bokningstavlor i tvättstugor                                              |
| 2021:      | Färdigställande av bergvärme                                                      |
| 2022:      | Färdigställande av OVK höghus och OVK låghus                                      |
| 2022:      | Renovering av garage G3                                                           |
| 2023:      | Ny sophantering. Byte från sopsug till moloker.                                   |
| 2023:      | Byte av tvättmaskiner i tvättstugor.                                              |
| 2023:      | Ombyggnation samt uppkoppling av fläktar låghus för att reducera lukt från matos. |
| 2023:      | Nytt överordnat styrsystem för värmepumpar/fjärrvärme                             |
| 2023:      | Installation av temperaturgivare i alla lägenheter som kopplas till styrsystemet. |
| 2023:      | Byte av IMD elmätare                                                              |
| 2024:      | Tvätt av gavlar och norrfasader.                                                  |
| 2024:      | Komplettering och reparation av skyddsrum.                                        |
| 2024       | Ny lekplats Vädurens gata 219.                                                    |
| 2024       | Bytt merparten av avluftarna i värmesystemet.                                     |
| 2024       | Bytt utomhustrapp Fiskarnas gata                                                  |

Under 2024 har vi låtit drönare tvätta samtliga gavlar och norrfasader. Detta gjordes främst i funktionellt syfte, eftersom påväxt av alger och mossor binder vatten, vilket kan få våra fasader att spricka när vattnet fryser till is.

Efter att det blev oroligare i omvärlden 2022 tog styrelsen beslutet att göra en ordentlig genomgång av våra skyddsrum. Skyddsrumsspecialisten, Presto samt BLP har sett till att vi klarar en inspektion av MSB. Omfattande renoveringar har genomförts för att nå upp till dagens krav. Viktigast av allt är att de nu är funktionsdugliga och går att använda om det värsta händer. Det är viktigt att påpeka att skyddsrummen inte bara är till för oss boende, utan för vem som helst i händelse av krig. Den första lekplatsen är klar och finns på Vädurens gata 219. Styrelsen siktar på att totalrenovera en lekplats per år de närmaste åren.

Vi har under året bytt ut merparten av avluftarna för värmesystemet för att minska risken för vattenskador. Flera avluftare var helt sönderärgade och kunde ha börjat läcka när som helst. De återstående avluftarna byts i samband med stambytet.

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

| Årtal      | Åtgärd                                         |
|------------|------------------------------------------------|
| 2023-2027: | Fönsterbyte                                    |
| 2024-2030  | Utbyte av lekplatser                           |
| 2024-2031: | Stambyte                                       |
| 2025:      | Byte av torktumlare och torkskåp i tvättstuga. |
| 2025:      | Förstudie Portar                               |
| 2025:      | Utbyte av värmepumpar VPC2                     |
| 2026-2028: | Renovering av garage G4 och G5                 |
| 2026-2029: | Takbyte samt fläktbyte höghus                  |

Fönsterbytet som påbörjades 2023 fortsätter. Vi passar även på att tilläggsisolera ytterväggen mot balkongen och installera eluttag.

Torktumlare och torkskåp kommer att bytas under året till värmepumpsmodeller, vilka är avsevärt mer energisnåla än de gamla.

Stambytet påbörjades i februari 2024 och beräknas pågå till och med 2031, förutsatt att allt löper på enligt plan. I samband med detta renoveras alla badrum i föreningen. Målet är att kostnaderna för vattenskador ska minska kraftigt.

Garagerenoveringarna har styrelsen valt att skjuta upp. I samband med räntehöjningarna har investeringsutrymmet minskat. Då garagen inte är i akut behov av renovering väljer vi att prioritera mer brådskande åtgärder, framför allt stambytet.

Detsamma gäller takbytet på höghusen och ventilationsaggregaten, som också skjuts upp något år.

Lekplatserna börjar bli till åren, och planen är att successivt byta ut dessa. Det är ännu inte beslutat vilken lekplats som står näst på tur.

Efter flera kompressorhaverier och höga reparationskostnader har styrelsen beslutat att byta ut värmepumparna i en av våra fyra värmepumpscentraler. Värmepumparna, som installerades 2016, har inte levererat enligt förväntan, dels på grund av undermålig installation, dels på grund av en olämplig modell. Eftersom företaget som stod för entreprenaden gick i konkurs under pågående installation finns det inga möjligheter att nyttja garantier. Styrelsen har valt att låta HSB utreda och upphandla utbytet av värmepumparna. Totalt handlar det om en installerad effekt på cirka 660 kW.

Enligt beslut från stämman har styrelsen beställt en förstudie av HSB för utbyte av portar.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 56 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 1158 och under året har det tillkommit 63 och avgått 53 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 1168.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2024   | 2023    | 2022   | 2021   | 2020   |
|----------------------------------------|--------|---------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm                       | 177    | 148     | 210    | 253    | 207    |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 6 695  | 5 543   | 4 561  | 4 343  | 4 277  |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 6 847  | 5 763   | 0      | 0      | 0      |
| Räntekänslighet, %                     | 7      | 7       | 6      | 6      | 6      |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 262    | 256     | 230    | 223    | 198    |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 1 004  | 902     | 806    | 790    | 759    |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 92     | 88      | 0      | 0      | 0      |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 1 069  | 981     | 864    | 862    | 838    |
| Nettoomsättning, tkr                   | 69 527 | 62 468  | 55 980 | 55 837 | 53 624 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -4 765 | -12 514 | -2 450 | -2 151 | 2 589  |
| Soliditet, %                           | 16     | 19      | 25     | 27     | 27     |

## UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på planerat underhåll av engångskaraktär, ökade räntekostnader på föreningens lån samt kostnader för avskrivningar som ej är likviditetspåverkande.

Föreningen har ett pågående stambytesprojekt, vilket till stor del finansieras av upplånade medel, och årsavgifterna framöver anpassas till den högre belåningen.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften per 2025 med 8%.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 4 804 881                  | 0                                                                      | 0                         | 4 804 881                  |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 14 236 519                 | 0                                                                      | 0                         | 14 236 519                 |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 92 006 000                 | 0                                                                      | 0                         | 92 006 000                 |
| Underhållsfond, kr                    | 11 452 521                 | 0                                                                      | -784 150                  | 10 668 371                 |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>122 499 921</b>         | <b>0</b>                                                               | <b>-784 150</b>           | <b>121 715 771</b>         |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -15 196 894                | -12 514 175                                                            | 784 150                   | -26 926 919                |
| Årets resultat, kr                    | -12 514 175                | 12 514 175                                                             | -4 764 583                | -4 764 583                 |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-27 711 069</b>         | <b>0</b>                                                               | <b>-3 980 433</b>         | <b>-31 691 502</b>         |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>94 788 852</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-4 764 583</b>         | <b>90 024 269</b>          |

Avsättning till yttre fond 2023: 6 880 000 kr, lanspråktagande 2023: 8 751 624 kr

Avsättning till yttre fond 2024: 6 913 000 kr, lanspråktagande 2024: 5 825 526 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 | -25 839 445        |
| Årets resultat, kr                                  | -4 764 583         |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -6 913 000         |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 5 825 526          |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-31 691 502</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>-31 691 502</b> |

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

| RESULTATRÄKNING                                                             | 2024-01-01<br>2024-12-31 |                    | 2023-01-01<br>2023-12-31 |                    |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------|--------------------------|--------------------|
|                                                                             |                          |                    |                          |                    |
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                      |                          |                    |                          |                    |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2                    | 69 526 701         |                          | 62 467 642         |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3                    | 463 911            |                          | 2 788 607          |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>                                                |                          | <b>69 990 612</b>  |                          | <b>65 256 249</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |                          |                    |                          |                    |
| Driftskostnader                                                             | Not 4                    | -48 008 079        |                          | -48 105 063        |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5                    | -2 203 958         |                          | -2 849 110         |
| Personalkostnader                                                           | Not 6                    | -1 008 296         |                          | -1 002 710         |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |                          | -10 525 643        |                          | -11 781 504        |
| Övriga rörelsekostnader                                                     |                          | 0                  |                          | -4 474 396         |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                                               |                          | <b>-61 745 976</b> |                          | <b>-68 212 784</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |                          | <b>8 244 636</b>   |                          | <b>-2 956 535</b>  |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |                          |                    |                          |                    |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 7                    | 677 065            |                          | 564 511            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 8                    | -13 686 284        |                          | -10 122 152        |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                                             |                          | <b>-13 009 219</b> |                          | <b>-9 557 641</b>  |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |                          | <b>-4 764 583</b>  |                          | <b>-12 514 175</b> |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |                          | <b>-4 764 583</b>  |                          | <b>-12 514 175</b> |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |                          | <b>-4 764 583</b>  |                          | <b>-12 514 175</b> |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

|                                                          |        |             |             |
|----------------------------------------------------------|--------|-------------|-------------|
| Byggnader och mark                                       | Not 9  | 403 773 948 | 408 675 612 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar                 | Not 10 | 0           | 19 687      |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | Not 11 | 120 991 105 | 34 993 630  |
| Summa Materiella anläggningstillgångar                   |        | 524 765 053 | 443 688 929 |

Finansiella anläggningstillgångar

|                                         |        |       |       |
|-----------------------------------------|--------|-------|-------|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav  | Not 12 | 4 000 | 4 000 |
| Summa Finansiella anläggningstillgångar |        | 4 000 | 4 000 |

Summa Anläggningstillgångar

524 769 053

443 692 929

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

|                                              |        |            |            |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| Kundfordringar                               |        | 394 926    | 304 141    |
| Aktuell skattefordran                        | Not 13 | 18 032     | 0          |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 14 | 22 893 743 | 16 549 462 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 15 | 2 651 925  | 2 208 886  |
| Summa Kortfristiga fordringar                |        | 25 958 626 | 19 062 490 |

Kortfristiga placeringar

|                                 |        |   |            |
|---------------------------------|--------|---|------------|
| Övriga kortfristiga placeringar | Not 16 | 0 | 20 000 000 |
| Summa Kortfristiga placeringar  |        | 0 | 20 000 000 |

Kassa och bank

|                      |        |         |         |
|----------------------|--------|---------|---------|
| Kassa och bank       | Not 17 | 810 116 | 802 919 |
| Summa Kassa och bank |        | 810 116 | 802 919 |

Summa Omsättningstillgångar

26 768 742

39 865 409

Summa Tillgångar

551 537 795

483 558 337

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



# BALANSRÄKNING

|                                                 | 2024-12-31                   | 2023-12-31                   |
|-------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| <strong>Eget kapital och skulder</strong>       |                              |                              |
| <strong>Eget kapital</strong>                   |                              |                              |
| <i>Bundet eget kapital</i>                      |                              |                              |
| Medlemsinsatser                                 | 19 041 400                   | 19 041 400                   |
| Uppskrivningsfond                               | 92 006 000                   | 92 006 000                   |
| Fond för yttre underhåll                        | 10 668 371                   | 11 452 521                   |
| <i>Summa Bundet eget kapital</i>                | <strong>121 715 771</strong> | <strong>122 499 921</strong> |
| <i>Ansamlad förlust</i>                         |                              |                              |
| Balanserat resultat                             | -26 926 919                  | -15 196 894                  |
| Årets resultat                                  | -4 764 583                   | -12 514 175                  |
| <i>Summa Ansamlad förlust</i>                   | <strong>-31 691 502</strong> | <strong>-27 711 069</strong> |
| <strong>Summa Eget kapital</strong>             | <strong>90 024 269</strong>  | <strong>94 788 852</strong>  |
| <strong>Skulder</strong>                        |                              |                              |
| <i>Långfristiga skulder</i>                     |                              |                              |
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 18 308 550 064           | 199 827 748                  |
| <i>Summa Långfristiga skulder</i>               | <strong>308 550 064</strong> | <strong>199 827 748</strong> |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                     |                              |                              |
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | Not 19 129 639 000           | 169 000 316                  |
| Leverantörsskulder                              | 12 006 751                   | 9 445 987                    |
| Skatteskulder                                   | Not 20 143 154               | 105 762                      |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 21 710 791               | 669 212                      |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 22 10 463 765            | 9 720 461                    |
| <i>Summa Kortfristiga skulder</i>               | <strong>152 963 462</strong> | <strong>188 941 737</strong> |
| <strong>Summa Skulder</strong>                  | <strong>461 513 526</strong> | <strong>388 769 485</strong> |
| <strong>Summa Eget kapital och skulder</strong> | <strong>551 537 795</strong> | <strong>483 558 337</strong> |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

| KASSAFLÖDESANALYS                                                            | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                              | 8 244 636                | -2 956 535               |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                          |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                | 10 525 643               | 11 781 504               |
| Utrangering Garage G3                                                        | 0                        | 4 474 396                |
| Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                    | 10 525 643               | 16 255 900               |
| Erhållen ränta                                                               | 977 065                  | 264 511                  |
| Erlagd ränta                                                                 | -12 796 654              | -9 687 895               |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 6 950 690                | 3 875 982                |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                               | 476 268                  | -1 090 586               |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                  | 2 493 411                | 65 051                   |
| Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                          | 2 969 678                | -1 025 535               |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     | 9 920 368                | 2 850 447                |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten                                     |                          |                          |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar                        | -91 601 768              | -45 870 080              |
| Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten                               | -91 601 768              | -45 870 080              |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten                                    |                          |                          |
| Upptagna lån                                                                 | 75 000 000               | 71 000 000               |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                       | -5 639 000               | -5 639 000               |
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten                              | 69 361 000               | 65 361 000               |
| Årets kassaflöde                                                             | -12 320 399              | 22 341 367               |
| Likvida medel vid årets början                                               | 35 963 373               | 13 622 007               |
| Likvida medel vid årets slut                                                 | 23 642 974               | 35 963 373               |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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

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

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

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

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

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

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

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

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

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattnings**

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

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

|                                                             |                |
|-------------------------------------------------------------|----------------|
| Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till | 30 883 782 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.

| Not 2 | Nettoomsättning                             | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|---------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                     |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad     | 61 191 653               | 54 656 952               |
|       | Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad    | 2 633 474                | 2 626 258                |
|       | Årsavgifter bostäder informationsöverföring | 427 917                  | 432 278                  |
|       | Årsavgifter övrigt                          | 0                        | 0                        |
|       | Hyror lokaler                               | 455 375                  | 552 002                  |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser          | 4 499 295                | 4 460 361                |
|       | Hyror övrigt                                | 544 519                  | 489 640                  |
|       | Övriga primära intäkter                     | 294 161                  | 253 939                  |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>               | <b>70 046 394</b>        | <b>63 471 430</b>        |
|       | Hyresbortfall                               | -519 693                 | -1 003 788               |
|       | <i>Summa</i>                                | <b>-519 693</b>          | <b>-1 003 788</b>        |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>                | <b>69 526 701</b>        | <b>62 467 642</b>        |

| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                          | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>                   |                          |                          |
|       | Försäkringsersättningar                         | 377 777                  | 81 518                   |
|       | Övriga sekundära intäkter                       | 86 134                   | 2 707 089                |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>             | <b>463 911</b>           | <b>2 788 607</b>         |
| Not 4 | Driftskostnader                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Driftskostnader</i>                          |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -5 018 773               | -4 253 636               |
|       | Snö och halk-bekämpning                         | -1 221 747               | -2 008 404               |
|       | Reparationer                                    | -5 070 586               | -5 544 884               |
|       | Planerat underhåll                              | -5 826 526               | -8 751 624               |
|       | Försäkringsskador                               | -2 919 315               | -1 978 373               |
|       | El                                              | -6 122 134               | -5 879 049               |
|       | Uppvärmning                                     | -5 377 100               | -6 228 496               |
|       | Vatten                                          | -5 643 917               | -4 943 083               |
|       | Sophämtning                                     | -1 763 982               | -1 480 985               |
|       | Fastighetsförsäkring                            | -741 102                 | -696 481                 |
|       | Kabel-TV och bredband                           | -738 869                 | -732 059                 |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift            | -1 856 560               | -1 819 168               |
|       | Förvaltningsavtalskostnader                     | -5 492 529               | -3 550 145               |
|       | Övriga driftkostnader                           | -214 941                 | -238 676                 |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                    | <b>-48 008 079</b>       | <b>-48 105 063</b>       |
| Not 5 | Övriga externa kostnader                        | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                 |                          |                          |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp           | -533 576                 | -749 685                 |
|       | Administrationskostnader                        | -753 096                 | -423 593                 |
|       | Extern revision                                 | -54 478                  | -144 875                 |
|       | Konsultkostnader                                | -35 318                  | -16 964                  |
|       | Medlemsavgifter                                 | -339 385                 | -229 050                 |
|       | Föreningsverksamhet                             | -221 733                 | -206 875                 |
|       | Övriga förvaltningskostnader                    | -266 373                 | -1 078 069               |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>           | <b>-2 203 958</b>        | <b>-2 849 110</b>        |

| Not 6 | Personalkostnader                                             | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Personalkostnader</i>                                      |                          |                          |
|       | Revisionsarvode                                               | -15 000                  | 0                        |
|       | Styrelsearvode                                                | -719 650                 | -735 300                 |
|       | Löner och övriga ersättningar                                 | -45 750                  | -48 000                  |
|       | Sociala avgifter                                              | -210 271                 | -209 504                 |
|       | Övriga personalkostnader                                      | -17 625                  | -9 906                   |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                                | <b>-1 008 296</b>        | <b>-1 002 710</b>        |
| Not 7 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>       |                          |                          |
|       | Ränteintäkter avräkningskonto HSB                             | 617 391                  | 111 790                  |
|       | Ränteintäkter HSB bunden placering                            | 6 667                    | 427 778                  |
|       | Övriga ränteintäkter och liknande poster                      | 53 007                   | 24 943                   |
|       | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | <b>677 065</b>           | <b>564 511</b>           |
| Not 8 | Räntekostnader och liknande resultatposter                    | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>             |                          |                          |
|       | Räntekostnader lån till kreditinstitut                        | -13 681 630              | -9 875 170               |
|       | Övriga räntekostnader                                         | -4 654                   | -246 982                 |
|       | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>       | <b>-13 686 284</b>       | <b>-10 122 152</b>       |

| Not 9  | Byggnader och mark                                                    | 2024-12-31          | 2023-12-31          |
|--------|-----------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                                |                     |                     |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader                                  | 440 776 684         | 408 667 630         |
|        | Ingående anskaffningsvärde mark                                       | 99 677 000          | 99 677 000          |
|        | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar                           | 30 025 482          | 24 417 908          |
|        | Årets investeringar                                                   | 5 604 293           | 44 364 442          |
|        | Årets försäljningar/utrangeringar                                     | 0                   | -6 647 814          |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                          | <b>576 083 459</b>  | <b>570 479 166</b>  |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                                     |                     |                     |
|        | Ingående avskrivningar                                                | -161 803 554        | -152 215 154        |
|        | Årets avskrivningar                                                   | -10 505 957         | -11 761 818         |
|        | Omklassificeringar                                                    | 0                   | 2 173 418           |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                               | <b>-172 309 511</b> | <b>-161 803 554</b> |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                                       | <b>403 773 948</b>  | <b>408 675 612</b>  |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                                                 | <i>2024-12-31</i>   | <i>2023-12-31</i>   |
|        | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                                     | 639 000 000         | 639 000 000         |
|        | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                                      | 22 400 000          | 22 400 000          |
|        | Taxeringsvärde mark - bostäder                                        | 256 000 000         | 256 000 000         |
|        | Taxeringsvärde mark - lokaler                                         | 14 600 000          | 14 600 000          |
|        | <i>Summa</i>                                                          | <b>932 000 000</b>  | <b>932 000 000</b>  |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                             | <i>2024-12-31</i>   | <i>2023-12-31</i>   |
|        | Fastighetsinteckning                                                  | 443 000 000         | 375 000 000         |
|        | Varav i eget förvar                                                   | 0                   | 0                   |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                             | <b>443 000 000</b>  | <b>375 000 000</b>  |
| Not 10 | Maskiner och andra tekniska anläggningar                              | 2024-12-31          | 2023-12-31          |
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                                |                     |                     |
|        | Ingående anskaffningsvärde                                            | 1 838 835           | 1 838 835           |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                          | <b>1 838 835</b>    | <b>1 838 835</b>    |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                                     |                     |                     |
|        | Ingående avskrivningar                                                | -1 819 148          | -1 799 462          |
|        | Årets avskrivningar                                                   | -19 686             | -19 686             |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                               | <b>-1 838 835</b>   | <b>-1 819 148</b>   |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                                       | <b>0</b>            | <b>19 687</b>       |
| Not 11 | Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar              | 2024-12-31          | 2023-12-31          |
|        | <i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>       |                     |                     |
|        | Ingående värde pågående nyanläggning                                  | 34 993 630          | 33 487 991          |
|        | Årets investeringar                                                   | 91 601 768          | 45 870 080          |
|        | Omklassificering till byggnad                                         | -5 604 293          | -44 364 441         |
|        | <i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i> | <b>120 991 105</b>  | <b>34 993 630</b>   |

| Not 12 | Andra långfristiga värdepappersinnehav                    | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|--------|-----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|        | <i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>             |                   |                   |
|        | Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav     | 4 000             | 4 000             |
|        | <i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>       | <b>4 000</b>      | <b>4 000</b>      |
| Not 13 | Aktuell skattefordran                                     | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|        | <i>Aktuell skattefordran</i>                              |                   |                   |
|        | Momsfordran                                               | 18 032            | 0                 |
|        | <i>Summa Aktuell skattefordran</i>                        | <b>18 032</b>     | <b>0</b>          |
| Not 14 | Övriga kortfristiga fordringar                            | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|        | <i>Övriga fordringar</i>                                  |                   |                   |
|        | Avräkningskonto HSB                                       | 22 832 858        | 15 160 454        |
|        | Övriga fordringar                                         | 60 885            | 1 389 008         |
|        | <i>Summa Övriga fordringar</i>                            | <b>22 893 743</b> | <b>16 549 462</b> |
| Not 15 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter              | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|        | <i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>       |                   |                   |
|        | Upplupna ränteintäkter                                    | 0                 | 300 000           |
|        | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 2 651 925         | 1 908 886         |
|        | <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | <b>2 651 925</b>  | <b>2 208 886</b>  |
| Not 16 | Övriga kortfristiga placeringar                           | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|        | <i>Övriga kortfristiga placeringar</i>                    |                   |                   |
|        | Placeringar HSB                                           | 0                 | 20 000 000        |
|        | <i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>              | <b>0</b>          | <b>20 000 000</b> |
| Not 17 | Kassa och bank                                            | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|        | <i>Kassa och bank</i>                                     |                   |                   |
|        | Nordea                                                    | 810 116           | 802 919           |
|        | <i>Summa Kassa och bank</i>                               | <b>810 116</b>    | <b>802 919</b>    |

## Not 18 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

| Låneinstitut | Räntesats | Konv.datum | Belopp             | Nästa års amortering |
|--------------|-----------|------------|--------------------|----------------------|
| Nordea       | 1,01%     | 2025-12-17 | 28 000 000         | 0                    |
| Nordea       | 3,52%     | 2026-05-20 | 69 097 604         | 0                    |
| Nordea       | 4,16%     | 2026-04-21 | 23 536 000         | 5 639 000            |
| Nordea       | 3,99%     | 2026-04-21 | 76 808 144         | 0                    |
| Nordea       | 4,0%      | 2027-02-17 | 35 000 000         | 0                    |
| Nordea       | 3,59%     | 2025-06-27 | 96 000 000         | 0                    |
| Nordea       | 2,82%     | 2028-11-15 | 109 747 316        | 0                    |
|              |           |            | <b>438 189 064</b> | <b>5 639 000</b>     |

|                                                           |             |
|-----------------------------------------------------------|-------------|
| Långfristig del                                           | 308 550 064 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 | 5 639 000   |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       | 124 000 000 |
| Kortfristig del                                           | 129 639 000 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     | 5 639 000   |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              | 22 556 000  |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0           |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                        | 3,35%       |
| Finns swap-avtal                                          | Nej         |

## Not 19 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

| Låneinstitut | Räntesats | Konv.datum | Belopp             | Nästa års amortering |
|--------------|-----------|------------|--------------------|----------------------|
| Nordea       | 1,01%     | 2025-12-17 | 28 000 000         | 0                    |
| Nordea       | 3,52%     | 2026-05-20 | 69 097 604         | 0                    |
| Nordea       | 4,16%     | 2026-04-21 | 23 536 000         | 5 639 000            |
| Nordea       | 3,99%     | 2026-04-21 | 76 808 144         | 0                    |
| Nordea       | 4,0%      | 2027-02-17 | 35 000 000         | 0                    |
| Nordea       | 3,59%     | 2025-06-27 | 96 000 000         | 0                    |
| Nordea       | 2,82%     | 2028-11-15 | 109 747 316        | 0                    |
|              |           |            | <b>438 189 064</b> | <b>5 639 000</b>     |

|                                           |             |
|-------------------------------------------|-------------|
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 5 639 000   |
| Lån som ska konverteras inom ett år       | 124 000 000 |
| Kortfristig del                           | 129 639 000 |

## Not 20 Skatteskulder

2024-12-31

2023-12-31

|                            |                |                |
|----------------------------|----------------|----------------|
| <i>Skatteskulder</i>       |                |                |
| Skatteskulder              | 143 154        | 105 762        |
| <i>Summa Skatteskulder</i> | <b>143 154</b> | <b>105 762</b> |

| Not 21 | Övriga kortfristiga skulder                        | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|----------------------------------------------------|------------|------------|
|        | Övriga skulder                                     |            |            |
|        | Depositioner                                       | 142 289    | 142 289    |
|        | Inre fond                                          | 427 567    | 439 339    |
|        | Övriga kortfristiga skulder                        | 140 935    | 87 584     |
|        | Summa Övriga skulder                               | 710 791    | 669 212    |
| Not 22 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|        | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       |            |            |
|        | Förutbetalda hyror och avgifter                    | 5 697 189  | 5 494 724  |
|        | Upplupna räntekostnader                            | 1 975 402  | 1 085 772  |
|        | Övriga upplupna kostnader                          | 2 791 175  | 3 139 965  |
|        | Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10 463 765 | 9 720 461  |

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 Bostadsrättsföreningen Väduren i Haninge, org.nr. 712400-2192

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Väduren i Haninge för räkenskapsåret 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktor 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 Väduren i Haninge för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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, medelförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson  
Kungsbron Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tonja Edström  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Väduren i Haninge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MARY SAHLIN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-03-30 kl. 23:07:30



**JONAS NYBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-30 kl. 08:55:43



**RITA GOLDMAYER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 20:07:57



**ANNELI JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 15:25:19



**ANDREAS TOLLEFORS BRISTAM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 23:22:39



**IBRAHIM KAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-30 kl. 10:42:50



**MIKAEL JONSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-29 kl. 11:04:26



**TESFAYE ALEMU**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 17:18:48



**ISA WALTHER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-30 kl. 19:35:20



**ENES KAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-30 kl. 09:21:12



**ASIR DIRMİK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-30 kl. 10:43:43



**TONJA EDSTRÖM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 06:55:32



**JOAKIM MATTSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 08:29:43



- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Väduren i Haninge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**TONJA EDSTRÖM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 06:57:21



**JOAKIM MATTSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 08:29:02



HSB – där möjligheterna bor

# 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 föreningsstämmans om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.