



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Växeln i Stockholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Växeln i Stockholm med säte i Stockholm org.nr. 769633-9535 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är äkta bostadsrättsförening] enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2017-02-15. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-03-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stockholm Telefonstolpen 3	2017-01-17	2024

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
14	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	850
1	Lokal	86
217	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	14 207
Totalt 232 objekt		15 143

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 8 st 1 rok, 95 st 2 rok, 47 st 3 rok, 56 st 4 rok, 11 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Hans Lindström	Ordförande	2024-02-02	
Petrus Jansson	Ordförande	2021-06-24	2024-02-01
Rikard Wilhelm Ståhl	Ledamot	2024-02-02	
Camilla Brännfors	Ledamot	2019-05-15	2024-02-01
René Lintunen	Ledamot	2019-05-15	2024-02-01
Jeanette Levin	Ledamot	2024-02-02	
Henrik Wahren	Ledamot	2021-06-24	2024-02-01
Eva Kallsjö	Ledamot	2021-06-24	2024-02-01
Per Lönnheden	Ledamot	2024-10-21	
Johan Wahlström	Ledamot	2024-05-03	2024-10-20
Cecilia Lidh Jutell	Ledamot	2024-02-02	
David Svannäs	Ledamot	2024-02-02	2024-10-20
Krister Norlin	Suppleant	2021-06-24	2024-02-01
Anna Maria Alex Örnelius	Suppleant	2021-06-24	2024-02-01

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-29.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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

Föreningen är under 2024 att fortsatt vara under produktion. Då den ekonomiska planen blev klar i december 2023 kunde föreningen under 2024 påbörja avtalskrivande med upplåtelseavtal för det trapphus som fick tillträde under året. Följande trapphus har boende flytta in i:
Trapphus 2: 2024-06-27

Trapphus 3: 2024-09-24

Trapphus 4: 2024-12-03

Resterande trapphus har inflyttningar under perioden februari 2025 - juni 2025.

Föreningen har tecknat följande förvaltningsavtal under 2024:

HSB Stockholm - (FS, EK, FÖ)

Jour - Securitas via HSB

Städ - HSB Städ - (löpande avtal per timme)

Hiss Jour- och serviceavtal - Kone

Försäkring - Trygg Hansa

Återvinning - Remondis

Rest- och matavfall - SVOA

Mätning (IMD) - Infometric

Föreningen har även tecknat förvaltningsavtal avseende drift och skötsel i GA (fortsatt under bildande 2024-12-31) med fastighetsägarna för Telefonfabriken 1

I samma förrättning har föreningen också ansökt om att slå samman sina två fastigheter, telefonstolpen 1 & 2 till en ny fastighet, Telefonstolpen 3.

Under Q1 2025 kommer föreningen ta över anslutningar och betalningsansvaret för vatten, El och Fjärrvärme.

Under året har föreningen haft 7 styrelsemöten.

Föreningens årsstämma hölls den 29 april 2024.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts: Föreningen är under uppförande

Årtal	Åtgärd
2024	Under uppförande

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 69 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 5 (styrelsen) och under året har det tillkommit 104 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 103.

HSB Stockholm är medlem.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	46	0	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	59 221	0	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	59 221	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	894	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	0	0	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	66	0	0	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	83	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	80	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 003	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	693	404	0	0	0
Soliditet, %	26	0	0	0	0

2024 var föreningen under produktion och ej representativ för föreningens ekonomi.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	0	0	323 739 500	323 739 500
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	0	0
S:a bundet eget kapital, kr	0	0	323 739 500	323 739 500
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	13 678	82 770	0	96 448
Årets resultat, kr	82 770	-82 770	692 605	692 605
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	96 448	0	692 605	789 053
S:a eget kapital, kr	96 448	0	324 432 105	324 528 553

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	96 448
Årets resultat, kr	692 605
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	789 053

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	789 053
------------------------------------	----------------

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

RESULTATRÄKNING		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 003 182	0
Övriga rörelseintäkter	Not 3	200 811	0
Summa Rörelseintäkter		1 203 993	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-622 139	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-3 040	0
Summa Rörelsekostnader		-625 179	0
Rörelseresultat		578 814	0
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	113 791	111 572
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-5 457
Summa Finansiella poster		113 791	106 115
Resultat efter finansiella poster		692 605	106 115
Resultat före skatt		692 605	106 115
Skatter			
Skatt på årets resultat	Not 7	0	-23 345
Summa Skatter		0	-23 345
Årets resultat		692 605	82 770

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	446 000 000	446 000 000
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	413 411 018	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		859 411 018	446 000 000
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		859 411 518	446 000 500
 <i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	385 073 288	388 734 717
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	175 640	52 038
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		385 248 928	388 786 755
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	0	3 450 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		0	3 450 000
Summa Omsättningstillgångar		385 248 928	392 236 755
Summa Tillgångar		1 244 660 445	838 237 255

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	323 739 500	0
Summa Bundet eget kapital	323 739 500	0

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	96 448	13 678
Årets resultat	692 605	82 770
Summa Fritt eget kapital	789 053	96 448

Summa Eget kapital	324 528 553	96 448
--------------------	-------------	--------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	0	829 884 000
Summa Långfristiga skulder		0	829 884 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	891 686 000	0
Leverantörsskulder		4 535	0
Skatteskulder	Not 16	3 858 048	2 356 807
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	24 191 088	5 900 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		392 221	0
Summa Kortfristiga skulder		920 131 892	8 256 807

Summa Skulder		920 131 892	838 140 807
---------------	--	-------------	-------------

Summa Eget kapital och skulder		1 244 660 445	838 237 255
--------------------------------	--	---------------	-------------

KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	578 814	0
Erhållen ränta	165 829	59 534
Erlagd ränta	0	-5 457
Betald inkomstskatt	0	-23 345
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	744 643	30 732
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	15 387 923	-238 433 988
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	20 189 085	997 468
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	35 577 009	-237 436 520
Kassaflöde från den löpande verksamheten	36 321 651	-237 405 788
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-413 411 018	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-413 411 018	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	323 739 500	0
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	61 802 000	237 884 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	385 541 500	237 884 000
Årets kassaflöde	8 452 134	478 212
Likvida medel vid årets början	5 962 419	5 484 207
Likvida medel vid årets slut	14 414 553	5 962 419

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).

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	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

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 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 066 313	0
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	97 612	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	34 810	0
	Övriga primära intäkter	5 258	0
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 203 993	0
	Årsavgiftsrabatt	-200 811	0
	Avsatt till inre fond	0	0
	<i>Summa</i>	-200 811	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 003 182	0
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	HSB Bostad bidrag	200 811	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	200 811	0

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-150 464	0
	Snö och halk-bekämpning	-21 250	0
	Reparationer	-12 509	0
	Sophämtning	-129 607	0
	Fastighetsförsäkring	-32 757	0
	Kabel-TV och bredband	-32 481	0
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	7 560	0
	Förvaltningsavtalskostnader	-250 632	0
	Övriga driftkostnader	1 053	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-622 139	0
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-375	0
	Övriga förvaltningskostnader	-2 665	0
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-3 040	0
Not 6	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	8 532	460
	Ränteintäkter placeringar	105 259	111 101
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	0	11
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	113 791	111 572
Not 7	Skatt på årets resultat	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Skatt på årets resultat</i>		
	Skatt på årets resultat	0	-23 345
	<i>Summa Skatt på årets resultat</i>	0	-23 345

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde mark	446 000 000	446 000 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	446 000 000	446 000 000
	<i>Utgående redovisat värde</i>	446 000 000	446 000 000
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	37 149 000	37 149 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	286 126 000	286 126 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	323 275 000	323 275 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	101 400 000	200 166 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	101 400 000	200 166 000
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	413 411 018	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	413 411 018	0
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	14 414 553	2 512 419
	Lyft Byggnadskreditiv och fordringar på HSB Bostad	370 658 735	386 222 298
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	385 073 288	388 734 717
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	0	52 038
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	175 640	0
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	175 640	52 038

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	0	3 450 000
-----------------	---	-----------

Summa Övriga kortfristiga placeringar	0	3 450 000
---------------------------------------	---	-----------

Not 14	Skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Byggnadskreditiv Swedbank	5,79%	2025-05-30	891 686 000	0
			891 686 000	0

Långfristig del	0
-----------------	---

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
---	---

Lån som ska konverteras inom ett år	891 686 000
-------------------------------------	-------------

Kortfristig del	891 686 000
-----------------	-------------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
---	---

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
--	---

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	5,79%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Då lånet är ett byggnadskreditiv så har vi ej konverteringsdatum. När bygget är klart och alla insatser betalda så kommer kvarvarande lån att gå över till vanligt fastighetslån vilket kommer att ske under 2025.

Not 15	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Byggnadskreditiv Swedbank	5,79%	2025-05-30	891 686 000	0
			891 686 000	0

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
---	---

Lån som ska konverteras inom ett år	891 686 000
-------------------------------------	-------------

Kortfristig del	891 686 000
-----------------	-------------

Not 16	Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------	------------	------------

Skatteskulder

Skatteskulder	3 858 048	2 356 807
---------------	-----------	-----------

Summa Skatteskulder	3 858 048	2 356 807
---------------------	-----------	-----------

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	947	0
	Förskott insats	24 130 000	5 840 000
	Övriga kortfristiga skulder	60 141	60 000
	<i>Summa Övriga skulder</i>	24 191 088	5 900 000

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Växeln i Stockholm, org.nr. 769633-9535

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Växeln i Stockholm för räkenskapsåret 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Växeln i Stockholm för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mats Engström
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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

Verifikat

Transaktion 09222115557549401374

Dokument

Publik årsredovisning - 2025-06-13T134316.768
Huvuddokument
19 sidor
Startades 2025-06-13 14:09:33 CEST (+0200) av Johan
Wahlström (JW)
Färdigställt 2025-06-16 17:06:57 CEST (+0200)

Initierare

Johan Wahlström (JW)
HSB Bostad
ext.johan.wahlstrom@hsb.se
+46702210803

Signerare

Hans Lindström (HL)
halifastighetskonsult@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Hans
Lindström"
Signerade 2025-06-13 14:11:34 CEST (+0200)

Cecilia Jutell (CJ)
cecilia.jutell@hsb.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Cecilia Alexandra Lidh Jutell"
Signerade 2025-06-13 14:32:06 CEST (+0200)

jeanette levin (jl)
jeanette.levin@hsb.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Jeanette Lisette Levin"
Signerade 2025-06-13 14:12:05 CEST (+0200)

Per Lönnheden (PL)
per.lonnheden@hsb.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER
LÖNNHEDEN"
Signerade 2025-06-13 15:31:23 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557549401374

Rikard. Ståhl (RS)
rikard.stahl@hsb.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Rikard Wilhelm Ståhl"
Signerade 2025-06-13 14:35:11 CEST (+0200)

Mats Engström (ME)
mats.engstrom60@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATS ANDERS ENGSTRÖM"
Signerade 2025-06-13 15:54:35 CEST (+0200)

Joakim Häll (JH)
joakim.hall@kungsbronborevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Joakim Rickard Häll"
Signerade 2025-06-16 17:06:57 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

