



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Urvädersklippan nr 217 i Stockholm

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Urvädersklippan nr 217 i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716417-6310 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 1981. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-11-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Urvädersklippan Större 6	1912-01-01	1909

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	13
1	lokaler (hyresrätt)	146
14	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	989
Totalt 16 objekt		1 148

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 5 st 1 rok, 3 st 2 rok, 5 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Carl Axel Anchér	Ordförande	2021-05-17	2024-06-13
Carl Axel Anchér	Ledamot	2020-05-14	
Jennica Andersson	Ordförande	2024-06-13	
Jennica Andersson	Ledamot	2018-06-02	
Annika Bodén	Ledamot	2020-05-17	
Dan Matsson	Ledamot	2018-06-02	
Inger Norman	Ledamot	2015-06-15	
Maria Andrea Lindholm	Ledamot	2015-06-15	
Susanne Marko	Suppleant	2020-05-14	
Jelena Mijanovic	Suppleant	2014-10-26	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: [AVGÅENDE LEDAMÖTER/SUPPLEANTER].

Styrelsen har under året hållit [ANTAL] protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Annika Bodén, Inger Norman, Maria Andrea Lindholm, Carl Axel Anchér och Jennica Andersson.

Revisorer har varit: Örjan Antonio I Persson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: [VALBEREDNING], vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls [AAAA-MM-DD]. På stämman deltog [ANTAL MEDLEMMAR] röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R 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.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-16. Föreningen har en underhållsplan sedan 2012 som behöver uppdateras.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2016	Fjärrvärmecentral - Utbytt
2017	Källare gårdshus - Ombyggnad/Anpassning
2019	Fönster - Fönsterrenovering. Gården - Möblering och plantering
2024	Fasad - Fasadrenovering gård

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

- Översyn hiss i gårdshus
- Byte stamventiler
- Spolning avloppstammar
- Översyn takfläktar
- Översyn takplåt

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 18 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 18.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	309	250	270	371	394
Skuldsättning, kr/kvm	1 958	2 002	2 353	2 433	2 513
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 244	2 293	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	4	5	5
Energikostnad, kr/kvm	271	211	239	222	197
Årsavgifter, kr/kvm	614	614	614	614	614
Årsavgifter/totala intäkter, %	59	61	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	905	884	854	854	851
Nettoomsättning, tkr	1 038	1 015	980	980	977
Resultat efter finansiella poster, tkr	-612	3	18	43	161
Soliditet, %	66	66	66	65	64

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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). Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

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. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningar och planerat underhåll.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 336 276 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 309 kr/m².

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	1 329 087	0	0	1 329 087
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	4 761 433	0	0	4 761 433
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	305 051	0	-305 051	0
S:a bundet eget kapital, kr	6 395 571	0	-305 051	6 090 520
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-828 912	3 268	305 051	-520 593
Årets resultat, kr	3 268	-3 268	-612 220	-612 220
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-825 644	0	-307 169	-1 132 813
S:a eget kapital, kr	5 569 927	0	-612 220	4 957 707

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 79 279 kr samt ianspråktagande skett med 384 330 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-828 912
Årets resultat, kr	-612 220
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 441 132

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-79 279
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	384 330
Balanseras i ny räkning, kr	-1 136 081

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	1 038 404	1 014 877
Övriga rörelseintäkter		225	0
Summa Rörelseintäkter		1 038 629	1 014 877
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 238 778	-597 428
Övriga externa kostnader	Not 4	-23 340	-26 338
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-286 873	-286 873
Summa Rörelsekostnader		-1 548 990	-910 638
Rörelseresultat		-510 361	104 239
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	651	577
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-102 510	-101 548
Summa Finansiella poster		-101 859	-100 971
Resultat efter finansiella poster		-612 220	3 268
Resultat före skatt		-612 220	3 268
Årets resultat		-612 220	3 268

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 7	6 573 9256 860 798
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		6 573 9256 860 798
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500500
Summa Anläggningstillgångar		6 574 4256 861 298

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	802 7841 183 263
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	83 79246 981
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		886 5761 230 245
Summa Omsättningstillgångar		886 5761 230 245
Summa Tillgångar		7 461 0018 091 543

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	6 090 520	6 090 520
Fond för yttre underhåll	0	305 051
Summa Bundet eget kapital	6 090 520	6 395 571

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-520 593	-828 912
Årets resultat	-612 220	3 268
Summa Ansamlad förlust	-1 132 814	-825 644

Summa Eget kapital	4 957 706	5 569 927
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	2 248 142	2 298 018
Leverantörsskulder		72 029	43 152
Skatteskulder		4 069	5 506
Övriga kortfristiga skulder		39 896	39 896
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	139 159	135 044
Summa Kortfristiga skulder		2 503 295	2 521 616

Summa Skulder	2 503 295	2 521 616
---------------	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder	7 461 001	8 091 543
--------------------------------	-----------	-----------

KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-510 361	104 239
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	286 873	286 873
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	286 873	286 873
Erhållen ränta	651	577
Erlagd ränta	-104 139	-101 055
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-326 977	290 633
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-42 483	-2 795
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	33 184	41 091
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-9 299	38 296
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-336 276	328 929
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-49 876	-402 876
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-49 876	-402 876
Årets kassaflöde	-386 152	-73 947
Likvida medel vid årets början	1 182 480	1 256 428
Likvida medel vid årets slut	796 328	1 182 480

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

15-120 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

2 554 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	606 708	606 708
	Årsavgifter lokaler	8 436	8 436
	Hyror lokaler	380 388	357 120
	Övriga primära intäkter	42 872	42 613
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 038 404	1 014 877
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 038 404	1 014 877

Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-41 114	-31 072
	Snö och halk-bekämpning	0	-9 000
	Reparationer	-12 948	-62 464
	Planerat underhåll	-679 950	0
	Försäkringsskador	0	-36 416
	El	-53 402	-53 918
	Uppvärmning	-207 790	-187 452
	Vatten	-50 034	-40 062
	Sophämtning	-40 132	-28 101
	Fastighetsförsäkring	-34 371	-31 189
	Kabel-TV och bredband	-27 148	-27 136
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-65 700	-65 126
	Förvaltningsavtalskostnader	-26 188	-25 492
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 238 778	-597 428
Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-3 183
	Administrationskostnader	0	-516
	Extern revision	-12 000	-10 250
	Medlemsavgifter	-10 540	-9 540
	Övriga förvaltningskostnader	-800	-2 849
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-23 340	-26 338
Not 5	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	580	542
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	71	35
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	651	577
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-102 150	-100 753
	Övriga räntekostnader	-360	-795
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-102 510	-101 548

Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	10 563 835	10 563 835
	Ingående anskaffningsvärde mark	476 529	476 529
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	11 040 364	11 040 364
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 179 566	-3 892 694
	Årets avskrivningar	-286 873	-286 873
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-4 466 439	-4 179 566
	<i>Utgående redovisat värde</i>	6 573 925	6 860 798
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	14 800 000	14 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 920 000	1 920 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	30 000 000	30 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 368 000	2 368 000
	<i>Summa</i>	49 088 000	49 088 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	6 100 000	6 100 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	6 100 000	6 100 000
Not 8	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 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	796 328	1 182 480
	Övriga fordringar	6 456	783
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	802 784	1 183 263
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	83 792	46 981
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	83 792	46 981

Not 11 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	0,71%	2025-02-28	921 142	49 876
Swedbank	3,87%	2025-03-28	1 327 000	0
			2 248 142	49 876

Nästa års amortering av långfristig skuld 0

Lån som ska konverteras inom ett år 2 248 142

Kortfristig del 2 248 142

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter 90 227 86 534

Upplupna räntekostnader 3 133 4 762

Övriga upplupna kostnader 45 799 43 748

Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter **139 159** **135 044**

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.