



Signerat dokument

Signera Årsredovisning 2024 HSB BRF Järlahöjden i Nacka

Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: 86-arsredovisning-2024-hsb-brf-jarlahojden-i-nacka.pdf

Storlek: 220127 byte

Hashvärde SHA256:

ff8014f9057fed1898b849156cd1e7c9f8b65eeb1f74fb1d262c35450c0607a5

Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.

För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.

Signerat av 1:

Mika Malin Rylander

Signerat med BankID 2025-05-27 10:31 Ref: 019710de-7c3b-77e2-873e-455987613e89



Årsredovisning

för

HSB BRF Järlahöjden i Nacka

769611-9143

Räkenskapsåret

2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Styrelsen för HSB BRF Järlahöjden i Nacka, med säte i Nacka, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-01-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-05-20 och nuvarande stadgar registrerades 2005-01-17 hos Bolagsverket.
Föreningens mark är upplåten genom äganderätt.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.
Föreningen bildades den 11 november 2004 och förvärvade den 1 september 2005 fastigheten Sicklaön 134:12 Ungdomsvägen 3-5 i Nacka kommun.
Byggår: Ungdomsvägen 3 1957, Ungdomsvägen 5 1965.
Fastigheten består av två fristående huskroppar med 8 bostadslägenheter på totalt 556 kvm samt tomt 3,355 kvm.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam Försäkring AB.
Föreningen har en underhållsgrupp som har tagit fram en underhållsplan under 2024. Underhållsplanen är upprättad av styrelsen och sträcker sig fram till 2030.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.
Fastighetsbesiktning skedde under 2021.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 13 juni 2024. På stämman deltog samtliga anslutna medlemmar.

Styrelsen fick i det efterföljande konstituerande mötet följande utseende:

Mika Rylander ordf. vald t.o.m. 2026
Siri Nyberg Ledamot vald t.o.m. 2027
Mathilda Imhof sekreterare vald t.o.m. 2027

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 5 protokollförda möten samt en årsstämma och ett konstituerande.

Valberedningen har bestått av Sopee Srichanarkan och Glenn Billström som sammankallande.

Lägenheter och lokaler

8 lägenheter med boyta 556 kvm
1 tvättstuga
1 cykelrum 15 kvm
1 grovsoprum 12 kvm
2 källarplan med 2 förrådsutrymme per lägenhet
1 förrådslokal 7 kvm
På fastighetens mark ingår varsin p-plats

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Botema Fastighets AB.
Trappstädning, inre och delvis yttre underhåll som gräsklippning, snöskottning mm sköts av föreningen.
Arvoden och sociala avgifter har uppgått till 17 000 kronor.

Revisor

Irene Stenström blev förtroendevald på stämman. Revisor William Lindström hos Kungsbron Borevision AB blev utsedd av HSB:s Riksförbund.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Nya kodlås har monterats på båda portarna i april 2024.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 8 st. Av föreningens medlemslägenheter har ingen (0) överlåtits under året.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 11 och 11 vid dess slut.



Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	427	443	364	364
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-65	53	-61	11
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)	766	796	654	654
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta	1 888	1 888	1 888	1 888
Skuldsättning per kvm totalyta*	1 888	1 888	1 888	0
Soliditet (%)	82	82	82	81
Sparande per kvm (kr)*	149	210	78	0
Räntekänslighet (%)*	2	2	3	0
Energikostnad (kr)*	351	332	268	0
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*	100	99	100	0

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter, inklusive vidaredebitering av elksotnad, dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta

Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvm totalyta

Räntebärande skulder dividerad med kvm totalyta

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning

Sparande per kvm (kr)

Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt + planerat underhåll i förhållande till totalyta

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till årsavgifter

Energikostnad (kr)

Bokförd vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta.

Kostnad för elförbrukning vidaredebiteras medlemmarna.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

* Nytt nyckeltal från 2022

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat visar ett undrskott om 64 649 kronor efter avskrivningar. En fortsatt god ekonomi är beroende av bl a marknadsräntorna, kostnader för fjärrvärme och i vilken omfattning medlemmarna själva bidrar med egna arbetsinsatser och energisparåtgärder för att hålla underhållskostnaderna nere och därmed också årsavgifterna.

Uppllysning vid förlust

Styrelsen gör bedömningen att årets negativa resultat till stor del är hänförligt till gjorda avskrivningar, ökade energikostnader och genomförda reparationer. Styrelsen vill dock hänvisa vidare till att föreningens sparande under året uppgår till 149 kronor per kvadratmeter samt är lågt belånad. styrelsen anser inte att årets förlust kommer påverka framtida finansiering.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2024. Däremot från och med januari 2023 har avgifterna höjts med 8,75%.

Lån

Föreningen har två lån hos Swedbank om 1 050 000. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 10.

Uppgiftsskyldighet

Vid ytterligare ökning av priser på energi och räntor överväger föreningen att ytterligare höja avgiften för att inte hamna i underskott.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att erlägga fastighetsavgift. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift per lägenhet om 1 630 kr per lägenhet, dock högst 0.3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark. Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre UH	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 004 000	0	697 039	-121 298	53 227	5 632 968
Disp av föreg års resultat	0	0	0	53 227	-53 227	0
Förändring under året	0	0	45 000	-45 000	-64 649	-64 649
Belopp vid årets utgång	5 004 000	0	742 039	-113 071	-64 649	5 568 319

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-113 071
årets förlust	-64 649
	-177 720

behandlas så att

Avsättning till fond för yttre underhåll	45 000
Ianspråktagande till fond för yttre underhåll	-77 813
i ny räkning överföres	-144 907
	-177 720

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.



Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	427 050	443 474
Övriga rörelseintäkter	3	0	5 739
Summa rörelseintäkter		427 050	449 213
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-293 297	-206 116
Driftskostnader	5	-31 579	-27 399
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	6	-69 471	-63 297
Personalkostnader	7	-16 998	-17 000
Avskrivningar	8	-69 408	-69 408
Summa rörelsekostnader		-480 753	-383 220
Rörelseresultat		-53 703	65 993
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		43 721	38 876
Räntekostnader och liknande resultatposter		-54 667	-51 642
Summa finansiella poster		-10 946	-12 766
Resultat efter finansiella poster		-64 649	53 227
Årets resultat		-64 649	53 227



Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	5 089 960	5 159 368
Summa materiella anläggningstillgångar		5 089 960	5 159 368
Summa anläggningstillgångar		5 089 960	5 159 368
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		78 743	85 143
Övriga fordringar		4 353	1 471
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 117	10 199
Summa kortfristiga fordringar		94 213	96 813
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 625 814	1 612 955
Summa kassa och bank		1 625 814	1 612 955
Summa omsättningstillgångar		1 720 027	1 709 767
SUMMA TILLGÅNGAR		6 809 987	6 869 135



Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 004 000	5 004 000
Fond för yttre underhåll		742 039	697 039
Summa bundet eget kapital		5 746 039	5 701 039
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-113 071	-121 298
Årets resultat		-64 649	53 227
Summa ansamlad förlust		-177 720	-68 071
Summa eget kapital		5 568 319	5 632 968
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	1 050 000	1 050 000
Leverantörsskulder		17 367	14 715
Skatteskulder		1 257	1 621
Övriga skulder till kreditinstitut		428	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		172 616	169 832
Summa kortfristiga skulder		1 241 668	1 236 168
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 809 987	6 869 135



Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-64 649	53 227
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	69 408	69 408
Betald skatt	-258	7 352

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

4 501 129 987

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	6 400	-1 551
Förändring av kortfristiga fordringar	-3 906	-1 330
Förändring av leverantörsskulder	2 652	3 027
Förändring av kortfristiga skulder	3 212	9 876

Kassaflöde från den löpande verksamheten

12 859 140 009

Årets kassaflöde

12 859 140 009

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 1 612 955 1 472 945

Likvida medel vid årets slut

1 625 814 1 612 954



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag K2, samt 2023:1 kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider (år):

Byggnader	100
Förbättring byggnad	50
Tvättstuga	10

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	395 694	395 694
Extra El	31 356	47 780
	427 050	443 474

I årsavgifterna ingår kostnader för värme, vatten och varsin parkeringsplats.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Extra El		0
Erhållna Statliga bidrag	0	5 739
	0	5 739

Not 4 Fastighetskostnader

	2024	2023
Reparation och underhåll	-77 813	0
El	-40 072	-55 733
Värme	-113 751	-102 623
Vatten och avlopp	-41 140	-26 161
Sophämtning/renhållning	-20 521	-21 600
	-293 297	-206 117

Not 5 Driftskostnader

	2024	2023
Övriga fastighetskostnader	-2 782	-719
Fastighetsförsäkring	-15 757	-13 968
Fastighetsskatt	-13 040	-12 712
	-31 579	-27 399

Not 6 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2024	2023
Revisionsarvoden	-17 000	-14 500
Förändr revisionskostnad	-2 500	125
Rådgivning	0	-1 465
Fastighetsförvaltning	-40 944	-38 440
Möteskostnader	-1 875	-1 832
Bankkostnader	-2 652	-3 005
Föreningsavgift	-4 500	-4 000
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	0	-180
	-69 471	-63 297

Not 7 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvoden	-12 934	-12 936
Lagstadgade sociala avgifter	-4 064	-4 064
	-16 998	-17 000

Not 8 Avskrivningar

	2024	2023
Byggnad	-41 639	-41 639
Ombyggnad	-27 769	-27 769
	-69 408	-69 408

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	5 383 950	5 383 950
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	5 383 950	5 383 950
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-589 890	-548 251
Årets avskrivningar enligt plan	-41 639	-41 639
Utgående avskrivning enligt plan	-631 529	-589 890
Planenligt restvärde vid årets slut	4 752 421	4 794 060
Taxeringsvärde		
Byggnad	6 400 000	6 400 000
Mark	3 210 000	3 210 000
	9 610 000	9 610 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	9 610 000	9 610 000
Lokaler	0	0
	9 610 000	9 610 000
Akkumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	925 770	925 770
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	925 770	925 770
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-560 462	-532 693
Årets avskrivningar enligt plan	-27 769	-27 769
Utgående avskrivning enligt plan	-588 231	-560 462
Planenligt restvärde vid årets slut	337 539	365 308

Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark

Byggnader och mark	4 752 421	4 794 060
Ombyggnad	337 539	365 308
	5 089 960	5 159 368

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank Hypotek	4,249	Rörligt	700 000	700 000
Swedbank Hypotek	4,409	Rörligt	350 000	350 000
			1 050 000	1 050 000
Kortfristig del av långfristig skuld			1 050 000	1 050 000

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	1 200 000	1 200 000
	1 200 000	1 200 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga



Underskrifter

Stockholm

Mika Rylander
Ordförande

Siri Nyberg

Mathilda Imhof

Vår revisionsberättelse har lämnats

Irene Stenström
Revisor

William Lindström
Revisor
Kungsbron Borevision

