



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Siljan i Stockholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Siljan i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702001-9209 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 1946. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-08.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholms kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Balungen 3	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2027-10-01	1948
Rogsjön 2	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2027-10-01	1948
Siljan 2	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2027-10-01	1948
Siljan 3	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2027-10-01	1948

Totalt 4
objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Gjensidige Försäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-02-28.

Antal	Benämning	Total yta m ²
52	förråd	417
258	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	16 624
4	p-platser	0
2	lokaler (hyresrätt)	160
Totalt 316 objekt		17 201

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 131 st 2 rok, 124 st 3 rok, 2 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Göran Nyberg	Ordförande	2022-06-01	
Håkan Wall	Ledamot	2024-06-04	
Håkan Wall	Suppleant	2023-06-20	2024-06-04
Erik Åman	Ledamot	2010-06-14	
Jelena Pavicic	Ledamot	2023-06-20	
Mattias Dorrian	Ledamot	2021-06-29	
Simon Jouchims	Ledamot	2023-06-20	
Birgitta Dafgård	Suppleant	2024-06-04	
Anneli Möller	Suppleant	2023-06-20	
Kent Marshall	Suppleant	2020-06-02	
Maria Strauss	Suppleant	2023-06-20	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Simon Jouchims, Mattias Dorrian, Göran Nyberg, Maria Strauss, Anneli Möller, Kent Marshall och Birgitta Dafgård

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Göran Nyberg, Håkan Wall, Erik Åman och Simon Jouchims.

Revisorer har varit: Stefan Pettersson med Richard Ingerstad som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision .

Valberedning har varit: Viveka Lindström (ordförande), Lena Ingegerd Bensryd samt Thomas Järnkrok, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30. På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar.

Extra stämma hölls 2024-02-05. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar. Nya stadgar antogs.

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.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-06-19.

Ventilation

Under året slutförde föreningen en obligatorisk ventilationskontroll.

Systematiskt brandskyddsarbete

Protokollförd brandsyn ska enligt vår brandskyddspolicy genomföras 2 gånger per år. Brandrond skedde i juli

2024 samt i januari 2025. Alla skumbrandsläckare är utbytta till pulverbrandsläckare och kompletterande utrymningsskyltar har satts upp i föreningens källarutrymmen.

Laddplatser

Två laddplatser för elbilar har färdigställts under året och är bokningsbara för föreningens medlemmar.

Dränering

Föreningen har påbörjat kompletterande dräneringsarbete för att motverka vatteninträngning vid skyfall. Arbetet kommer avslutas under början av 2025.

Målningar av socklar

Vi har påbörjat upphandling av målning av socklar och renovering av skadade pelare. Arbetet kommer att utföras under 2025.

Hissrenovering

Styrelsen har påbörjat upphandling av hisskonsult, som ska vara behjälplig i upphandlingen av en hissmontör, som i sin tur ska renovera hissarna i våra 6 punkthus. Vi planerar att påbörja hissrenoveringen under 2025.

Tvättstugor

Avfuktaren byttes ut i ett av torkrummen på Siljansvägen 78. En trasig värmeväxlare i en torktumlare på Siljansvägen 78 byttes ut.

Radonmätning

Radonmätningen påbörjades under året och avslutades under början av 2025.

Taktvätt

Taken på Ottsjövägen 1–7 har tvättats och ett par entrépartier där färgen släppt målades om.

Gym

Nya hantlar, kettlebell och marklyftstång är inköpta.

Arvoden

Arvoden till förtroendevalda för verksamhetsåret 2024/2025 beslutades av föreningsstämman 2024 och kommer att utbetalas efter föreningsstämman 2025.

- Styrelsen: 286 500 kr (5,0 prisbasbelopp i 2024 års nivå)
- Föreningsvald revisor: 15 471 kr (0,27 prisbasbelopp i 2024 års nivå)
- Valberedningen: 22 920 kr (0,4 prisbasbelopp i 2024 års nivå)

Tidigare genomförda större underhållsåtgärder

Årtal	Åtgärd
1992–1994	Stambyte, renovering av kök och badrum, omläggning av tak, byte av elinstallationer, fasad- och balkongrenovering
2001–2002	Byte av spillvattenledningar
2009	Installation av treglasfönster i alla lägenheter
2011	Ny trapphusbelysning
2012	Nya fläktar
2013–2015	Målning av trapphus
2015	Målning av plåttak på höghus och nytt tak på Ottsjövägen
2015	Renovering/byte av utebelysning
2016–2020	Dränering utmed alla låghus
2016	Asfaltering
2016	Installation av elektroniskt låssystem
2018	Totalrenovering av Siljansgården
2019–2020	Ny trapphusbelysning i höghus
2021	Stamspolning
2022	Ventilationsåtgärder – byte av ljudkanaler i fönster samt rensning ventilationsschakt låghusen.
2022	Upprustning av allmänna utrymmen för nya ändamål: nödttvättstuga, gym, cykelrum
2023	Renovering av tvättstugan Siljansvägen 78

Kommande större underhållsåtgärder

Under den kommande 15-årsperioden ser vi att det kommer att behöva utföras ett antal åtgärder för att hålla fastigheterna i ett fint och funktionellt skick. De större investeringarna listar vi nedan.

- Byte av entrépartier
- Byte av hissar
- Fasadrenovering
- Byte av stuprör
- Omläggning av tak
- Vindsisolering
- Översyn av ventiler på vatten- och värmeledningar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 361 och under året har det tillkommit 24 och avgått 20 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 365.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	184	296	303	309	323
Skuldsättning, kr/kvm	2 412	2 473	2 871	3 048	3 369
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 498	2 562	2 972	3 156	3 500
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	206	200	191	187	164
Årsavgifter, kr/kvm	847	824	789	789	789
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	93	93	94	94
Totala intäkter, kr/kvm	859	875	816	815	807
Nettoomsättning, tkr	14 787	14 616	14 036	14 015	13 926
Resultat efter finansiella poster, tkr	-98	1 883	1 014	2 136	2 279
Soliditet, %	42	42	38	35	32

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

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.

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 2 748 154kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 184 kr/m2.

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	386 620	0	0	386 620
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 632 775	0	0	1 632 775
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	15 444 291	0	1 718 780	17 163 071
S:a bundet eget kapital, kr	17 463 686	0	1 718 780	19 182 466
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	13 690 380	1 883 420	-1 718 780	13 855 020
Årets resultat, kr	1 883 420	-1 883 420	-98 462	-98 462
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	15 573 800	0	-1 817 242	13 756 558
S:a eget kapital, kr	33 037 486	0	-98 462	32 939 024

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 615 000 kr samt ianspråktagande skett med 896 220 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	15 573 800
Årets resultat, kr	-98 462
Reservation till underhållsfond, kr	-2 615 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	896 220
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	13 756 558

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	13 756 558

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	14 787 199	14 616 331
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 631	68 370
Summa Rörelseintäkter		14 790 830	14 684 701
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-10 419 249	-8 626 719
Övriga externa kostnader	Not 5	-276 437	-400 205
Personalkostnader	Not 6	-386 750	-364 336
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 368 898	-2 364 075
Summa Rörelsekostnader		-13 451 334	-11 755 336
Rörelseresultat		1 339 496	2 929 365
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	32 098	37 500
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 470 057	-1 083 445
Summa Finansiella poster		-1 437 959	-1 045 945
Resultat efter finansiella poster		-98 463	1 883 420
Resultat före skatt		-98 463	1 883 420
Årets resultat		-98 463	1 883 420

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	71 261 752	73 466 285
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		71 261 752	73 466 285
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		71 262 252	73 466 785

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 12	14 818	13 890
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	4 517 430	3 041 685
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	683 093	438 949
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		5 215 342	3 494 524
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		1 000 000	1 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 000 000	1 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		132 342	26 900
<i>Summa Kassa och bank</i>		132 342	26 900
Summa Omsättningstillgångar		6 347 684	4 521 424
Summa Tillgångar		77 609 936	77 988 209



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 019 395	2 019 395
Fond för yttre underhåll	17 163 071	15 444 291
Summa Bundet eget kapital	19 182 466	17 463 686

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	13 855 020	13 690 380
Årets resultat	-98 463	1 883 420
Summa Fritt eget kapital	13 756 557	15 573 800

Summa Eget kapital	32 939 023	33 037 486
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	32 409 683	20 860 098
Summa Långfristiga skulder		32 409 683	20 860 098

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	9 124 858	21 724 443
Leverantörsskulder		823 966	400 743
Skatteskulder		26 580	50 343
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	35 742	34 486
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 250 084	1 880 610
Summa Kortfristiga skulder		12 261 230	24 090 625

Summa Skulder		44 670 913	44 950 723
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		77 609 936	77 988 209
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 339 496	2 929 365
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 368 898	2 364 075
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 368 898	2 364 075
Erhållen ränta	32 570	34 250
Erlagd ränta	-1 482 738	-1 025 653
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 258 226	4 302 036
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-292 943	1 143 253
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	782 871	82 573
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	489 928	1 225 826
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 748 154	5 527 863
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-164 365	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-164 365	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 050 000	-6 832 201
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 050 000	-6 832 201
Årets kassaflöde	1 533 789	-1 304 338
Likvida medel vid årets början	4 067 912	5 372 250
Likvida medel vid årets slut	5 601 701	4 067 912

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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.

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	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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	13 901 808	13 705 032
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	176 472	0
	Hyror lokaler	223 200	222 190
	Hyror garage och parkeringsplatser	35 600	63 600
	Hyror informationsöverföring	0	176 472
	Hyror övrigt	292 420	286 777
	Övriga primära intäkter	169 146	166 506
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	14 798 646	14 620 577
	Avgiftsbortfall	-4 487	0
	Hyresbortfall	-6 960	-4 246
	<i>Summa</i>	-11 447	-4 246
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	14 787 199	14 616 331
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	3 631	68 370
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	3 631	68 370
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-660 717	-604 752
	Snö och halk-bekämpning	-46 476	-221 223
	Reparationer	-1 011 064	-577 748
	Planerat underhåll	-1 213 660	-727 181
	Försäkringsskador	-171 806	-56 678
	El	-361 571	-316 963
	Uppvärmning	-3 057 173	-2 490 113
	Vatten	-693 280	-554 680
	Sophämtning	-317 134	-268 467
	Fastighetsförsäkring	-330 829	-311 844
	Kabel-TV och bredband	-269 944	-269 698
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-456 740	-446 162
	Förvaltningsavtalskostnader	-561 466	-513 531
	Tomträttsavgäld	-1 262 600	-1 262 600
	Övriga driftkostnader	-4 788	-5 080
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-10 419 249	-8 626 719

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	2 469	-13 201
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-35 064	-70 366
	Administrationskostnader	-52 980	-68 017
	Extern revision	-8 975	-24 000
	Medlemsavgifter	-89 447	-85 961
	Föreningsverksamhet	-17 702	-53 862
	Övriga förvaltningskostnader	-74 737	-84 798
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-276 437	-400 205
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-14 175	-13 041
	Övriga arvoden	-283 500	-263 820
	Löner och övriga ersättningar	0	-1 680
	Sociala avgifter	-89 075	-85 795
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-386 750	-364 336
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 368 898	-2 364 075
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 368 898	-2 364 075
Not 8	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	1 554	1 745
	Ränteintäkter placeringar	30 029	35 295
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	515	460
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	32 098	37 500
Not 9	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	-1 469 620	-1 082 675
	Övriga räntekostnader	-437	-770
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 470 057	-1 083 445

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	128 662 205	128 662 205
	Årets investeringar	164 365	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	128 826 570	128 662 205
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-55 195 920	-52 831 845
	Årets avskrivningar	-2 368 898	-2 364 075
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-57 564 818	-55 195 920
	<i>Utgående redovisat värde</i>	71 261 752	73 466 285
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	228 600 000	228 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 118 000	3 118 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	31 000 000	331 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	502 000	502 000
	<i>Summa</i>	263 220 000	563 220 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	106 141 574	106 151 574
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	106 141 574	106 151 574
Not 11	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 12	Kundfordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	14 818	13 890
	<i>Summa Kundfordringar</i>	14 818	13 890
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	4 469 359	3 041 012
	Övriga fordringar	48 072	673
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	4 517 430	3 041 685

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	2 778	3 250
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	680 315	435 699
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	683 093	438 949

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,1%	2026-12-01	12 285 240	0
Stadshypotek AB	3,43%	2025-12-01	8 574 858	500 000
Nordea	2,69%	2026-11-18	8 839 203	250 000
Nordea	2,7%	2027-11-17	11 835 240	300 000
			41 534 541	1 050 000

Långfristig del	32 409 683
Nästa års amortering av långfristig skuld	550 000
Lån som ska konverteras inom ett år	8 574 858
Kortfristig del	9 124 858
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 050 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 200 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,26%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	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>
Stadshypotek AB	4,1%	2026-12-01	12 285 240	0
Stadshypotek AB	3,43%	2025-12-01	8 574 858	500 000
Nordea	2,69%	2026-11-18	8 839 203	250 000
Nordea	2,7%	2027-11-17	11 835 240	300 000
			41 534 541	1 050 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	550 000
Lån som ska konverteras inom ett år	8 574 858
Kortfristig del	9 124 858

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Övriga kortfristiga skulder	35 742	34 486
Summa Övriga skulder	35 742	34 486

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 189 317	1 175 881
	Upplupna räntekostnader	128 814	141 495
	Övriga upplupna kostnader	931 953	563 234
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 250 084	1 880 610

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 Siljan i Stockholm, org.nr. 702001-9209

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Siljan 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 Siljan 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 fortlopande 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

Stefan Pettersson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

GÖRAN NYBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 05:31:49



ERIK ÅMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 20:26:13



HÅKAN WALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 20:27:01



JELENA PAVICIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 09:40:06



SIMON JOUCHIMS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 20:17:54



MATTIAS DORRIAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 17:59:23



STEFAN PETTERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 19:14:01



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 21:35:41



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

STEFAN PETTERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 11:26:43



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 21:35:28



HSB – där möjligheterna bor