



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Ässjan i Stockholm

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Ässjan i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702002-6683 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 1924. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-11-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ässjan 5	1924-01-01	1924

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. 2025-09-01.

Antal	Benämning	Total yta m²
3	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	84
1	lokaler (hyresrätt)	21
25	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 224
Totalt 29 objekt		1 329

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 4 st 2 rok, 1 st 3 rok, 2 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ivar Rönnbäck	Ordförande	2023-10-13	
Kurt Peter Hägglund	Ledamot	2023-01-04	
Aljona Sitnik	Ledamot	2023-11-13	2024-09-30
Christoffer Nilsson	Ledamot	2023-11-13	
Gabriella Pirzada	Ledamot	2023-05-20	
Joar Haraldsson	Ledamot	2023-11-13	
Mikael Nilsson	Suppleant	2023-11-13	
Charlotte Norrby	Suppleant	2024-05-31	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mikael Nilsson, Christoffer Nilsson och Charlotte Norrby.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ivar Rönnbäck och Gabriella Pirzada.

Revisorer har varit: Cristina Teixeira de Matos vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-25. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 10%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Planen uppdateras årligen. 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.

Under hösten 2023 och efter stämman 2024 har en till största delen ny styrelse tillträtt. Året 2024 har inneburit ett hårt arbete för den nya styrelsen att sätta sig in i alla delar av föreningens verksamhet. Mycket jobb har lagts ner på att strukturera och få ordning på all information samt att analysera alla delar av föreningens ekonomi. Den nya styrelsen har under det år som gått lyckats skapa en bättre situation med avseende på det ovan sagda. All information som rör föreningen finns nu väl strukturerad på styrelsens webbportal hos vår huvudförvaltare HSB. Och vår ekonomi ser bättre ut i slutet av 2024 än då styrelsen tillträdde 2023. I det ekonomiska arbetet har styrelsen bland annat noga sett över föreningens avtal, och där styrelsen funnit det möjligt avslutat avtal helt, eller så förhandlat ner kostnaderna för de avtal vi inte kunnat undvika. Konkret innebär detta t ex att styrelsen omförhandlat föreningens lån framgångsrikt, att styrelsen helt lyckats undvika att betala någonting för juridisk hjälp, samt att styrelsen lyckats öka intäkterna på de områden där det funnits en faktisk möjlighet att göra så. Under 2024 höjdes också avgiften för de boende med 10 procent, vilket även det har förbättrat föreningens ekonomiska situation totalt sett. Det är styrelsen bedömning att Brf Ässjans ekonomiska framtid ser ljus ut. Och det också inte minst för att alla stora underhåll av fastigheten är avklarade i historisk närtid. En reservation måste dock självfallet göras beroende på hur omvärldsläget förändras.

Brf Ässjans renoveringsbeskrivning ser ut som följer:

2001 Byte av elstigare till 3-fas i fastigheten.

2005-2006 Renovering av trapphus. Byte av tak. Råvinden byggdes om till lägenheter.

2007 Balkongbygge.

2008 Nytt värmesystem (fjärrvärme)

2011 Byte av samtliga stammar i kök och badrum, samt rensning och kartering av samtliga ventilationskanaler.

2012 Dränering av husgrunden (mot Sankt Eriksgatan)

2013 Ny tvättmaskin samt reparation av torkskåp.

2014 Byte av samtliga kodlås (dosor) till fastigheten.

2014 Fönsterrenovering i hela fastigheten.

2014 Renovering av samtliga balkondörrar i trapphus samt butikspartierna mot Sankt Eriksgatan.

2016 Garantibesiktning av stammar.

2016 Nytt torkskåp samt ny, utökad exteriör belysning på innergården.

2018 Fasadrenovering. Målning av skorstenar. Träden på innergården har beskurets av arborist.

2019 Barnvagnsrum. Renovering av fönster på vindsvåning. Installation av brandskyddsplåt på taket mot Sankt Eriksgatan 122.

2020 Renovering av avlopp.

2022 Renovering av innergård.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 38 och under året har det tillkommit 7 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 38.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	123	32	128	234	289
Skuldsättning, kr/kvm	8 692	8 761	8 830	8 899	8 065
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 832	8 902	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	9	10	10	9
Energikostnad, kr/kvm	282	262	209	212	188
Årsavgifter, kr/kvm	1 078	964	882	877	877
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	89	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 161	1 061	1 013	939	959
Nettoomsättning, tkr	1 525	1 403	1 347	1 248	1 274
Resultat efter finansiella poster, tkr	-238	-374	-224	-129	25
Soliditet, %	-1	1	4	6	7

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på avskrivning på fastigheten.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 225 045 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 123 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	39 689	0	0	39 689
Upplåtelseavgifter, kr	1 203 313	0	0	1 203 313
Underhållsfond, kr	20 216	0	11 411	31 627
S:a bundet eget kapital, kr	1 263 218	0	11 411	1 274 629
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-726 692	-374 408	-11 411	-1 112 511
Årets resultat, kr	-374 408	374 408	-238 207	-238 207
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 101 100	0	-249 618	-1 350 718
S:a eget kapital, kr	162 118	0	-238 207	-76 089

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 12 605 kr samt ianspråktagande skett med 1 194 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	-1 101 100
Årets resultat, kr	-238 207
Reservation till underhållsfond, kr	-12 605
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 194
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 350 718

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-1 350 718
------------------------------------	-------------------

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	1 525 223	1 402 846
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 171	6 814
Summa Rörelseintäkter		1 542 394	1 409 660
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-800 948	-821 384
Övriga externa kostnader	Not 5	-61 121	-101 962
Personalkostnader	Not 6	-65 969	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-400 235	-418 715
Summa Rörelsekostnader		-1 328 273	-1 342 060
Rörelseresultat		214 121	67 599
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	176	283
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-452 504	-442 290
Summa Finansiella poster		-452 328	-442 007
Resultat efter finansiella poster		-238 207	-374 408
Resultat före skatt		-238 207	-374 408
Årets resultat		-238 207	-374 408

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	11 307 142	11 707 377
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		0	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		11 307 142	11 707 377

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

11 307 642

11 707 877

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		3 581	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	529 919	399 722
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	66 424	43 208
Summa Kortfristiga fordringar		599 924	442 930

Summa Omsättningstillgångar

599 924

442 930

Summa Tillgångar

11 907 565

12 150 807



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 243 002	1 243 002
Fond för yttre underhåll	31 627	20 216
Summa Bundet eget kapital	1 274 629	1 263 218

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 112 511	-726 692
Årets resultat	-238 207	-374 408
Summa Ansamlad förlust	-1 350 718	-1 101 100

Summa Eget kapital	-76 089	162 118
--------------------	---------	---------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	3 000 000	5 662 251
Summa Långfristiga skulder		3 000 000	5 662 251

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		8 551 665	5 981 082
Leverantörsskulder		52 519	54 369
Skatteskulder		5 758	11 331
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	58 010	56 202
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	315 702	223 454
Summa Kortfristiga skulder		8 983 654	6 326 438

Summa Skulder		11 983 654	11 988 689
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		11 907 565	12 150 807
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	214 121	67 599
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	400 235	418 715
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	400 235	418 715
Erhållen ränta	176	283
Erlagd ränta	-458 839	-438 850
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	155 694	47 747
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-23 617	9 642
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	92 968	-8 170
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	69 352	1 472
Kassaflöde från den löpande verksamheten	225 045	49 219
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-91 668	-91 668
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-91 668	-91 668
Årets kassaflöde	133 377	-42 449
Likvida medel vid årets början	396 381	438 830
Likvida medel vid årets slut	529 758	396 381

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.

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	1 246 680	1 133 328
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	22 275	0
	Årsavgifter lokaler	140 900	128 092
	Hyror lokaler	77 220	72 492
	Hyror informationsöverföring	7 425	29 700
	Övriga primära intäkter	30 723	39 234
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 525 223	1 402 846
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 525 223	1 402 846
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	17 171	6 814
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	17 171	6 814

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-80 980	-89 561
	Snö och halk-bekämpning	-10 888	-9 997
	Reparationer	-50 309	-99 245
	Planerat underhåll	-1 194	-4 994
	Försäkringsskador	0	-2 743
	El	-48 831	-49 090
	Uppvärmning	-238 964	-222 568
	Vatten	-86 934	-77 188
	Sophämtning	-44 133	-39 101
	Fastighetsförsäkring	-46 785	-41 895
	Kabel-TV och bredband	-53 511	-40 909
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-69 540	-68 515
	Förvaltningsavtalskostnader	-64 567	-75 578
	Övriga driftkostnader	-4 312	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-800 948	-821 384
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-706	-531
	Administrationskostnader	-11 316	-73 033
	Extern revision	-15 625	-13 375
	Medlemsavgifter	-11 750	-10 750
	Föreningsverksamhet	-5 172	-767
	Övriga förvaltningskostnader	-16 551	-3 506
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-61 121	-101 962
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-50 000	0
	Sociala avgifter	-16 000	0
	Övriga personalkostnader	31	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-65 969	0
Not 7	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	176	174
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	0	109
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	176	283

Not 8	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	-452 487	-442 290
	Övriga räntekostnader	-17	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-452 504	-442 290
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	15 921 515	15 921 515
	Ingående anskaffningsvärde mark	40 400	40 400
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	486 688	0
	Årets investeringar	0	486 688
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	16 448 603	16 448 603
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 741 226	-4 333 011
	Årets avskrivningar	-400 235	-408 215
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-5 141 461	-4 741 226
	<i>Utgående redovisat värde</i>	11 307 142	11 707 377
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	17 000 000	17 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 418 000	1 418 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	40 000 000	40 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 461 000	1 461 000
	<i>Summa</i>	59 879 000	59 879 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	11 896 000	11 896 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	11 896 000	11 896 000
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	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	529 758	396 381
	Övriga fordringar	161	3 341
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	529 919	399 722

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	66 424	43 208
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	66 424	43 208

Not 13	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	2,72%	2025-12-01	5 889 414	92 000
Stadshypotek AB	3,93%	2026-12-01	3 000 000	0
Stadshypotek AB	4,16%	2025-12-01	2 662 251	0
			11 551 665	92 000

Långfristig del	3 000 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	8 551 665
Kortfristig del	8 551 665
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	92 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	368 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,37%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Depositioner	27 000	27 000
Inre fond	24 448	24 448
Övriga kortfristiga skulder	6 562	4 754
<i>Summa Övriga skulder</i>	58 010	56 202

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	134 053	127 289
Upplupna räntekostnader	31 323	37 658
Övriga upplupna kostnader	150 326	58 507
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	315 702	223 454

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 Ässjan i Stockholm, org.nr. 702002-6683

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ässjan i Stockholm för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 Åssjan i Stockholm för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, 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

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Cristina Teixeira de Matos
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

IVAR RÖNNBÄCK

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-13 kl. 22:47:28



CHRISTOFFER NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 12:05:40



JOAR HARALDSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 19:14:34



KURT PETER HÄGGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 11:45:03



GABRIELLA PIRZADA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 11:15:57



CRISTINA TEIXEIRA DE MATOS

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 20:59:23



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 16:05:54



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

CRISTINA TEIXEIRA DE MATOS

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 15:55:01



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 16:05:22



HSB – där möjligheterna bor