

**Årsredovisning**  
**för**  
**Bostadsrättsföreningen Hillebarden i Älvsjö**  
769640-3364  
  
Räkenskapsåret  
2024

Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Hillebarden i Älvsjö bildades under 2021 med avsikt att upprätta bostäder.

Hillebardens gestaltning tar avstamp i gamla Älvsjö och den utmärkande tjugotalsklassicismen. Byggnaden är uppförd, med sadeltak, kupor och valvmotiv i bottenplan, tidstypiska detaljer som återfinns i ett antal äldre byggnader längs med den anslutande Älvsjövägen. Fokuset har varit att Hillebarden ska passa in i den lummiga karaktären som symboliserar området. Här ska det vara härligt att komma hem.

I Bostadsrättsföreningen Hillebarden ryms 32 bostäder och en lokal, varav ett privat townhouse om 191 kvm, med egen ingång.

Föreningen är ett privatbostadsföretag och har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året så de sista lägenheterna sålts och samtliga är därmed sålda.

Fastigheter

Fastigheten har ingen del i en samfällighet och marken innehas med äganderätt.

Underhåll

Underhållsplanen är inte fastställd ännu då byggnation fortfarande pågår.

| Flerårsöversikt (Tkr)                                   | 2024     | 2023      | 2021/22<br>(16 mån) |
|---------------------------------------------------------|----------|-----------|---------------------|
| Nettoomsättning                                         | 1 788,92 | 0,00      | 0,00                |
| Resultat efter finansiella poster                       | 3 727,14 | -3 716,21 | -11,00              |
| Soliditet (%)                                           | 80,27    | 46,45     | -0,01               |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)     | 593      | 0         | 0                   |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 14 389   | 0         | 0                   |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                               | 1 554    | -1 549    | 0                   |
| Räntekänslighet (%)                                     | 24,26    | 0,00      | 0,00                |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)                          | 186      | 40        | 0                   |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter      | 72,09    | 0,00      | 0,00                |

Bostadsrättsföreningen Hillebarden i Älvsjö  
Org.nr 769640-3364

3 (11)

### Förändringar i eget kapital

|                                | Medlems-<br>insatser | Reserv-<br>fond | Fritt eget<br>kapital | Totalt             |
|--------------------------------|----------------------|-----------------|-----------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång        | 101 475 000          | -10 916         | -3 716 219            | <b>97 747 865</b>  |
| Ökning av insatskapital        | 57 365 000           |                 |                       | <b>57 365 000</b>  |
| Årets resultat                 |                      |                 | 3 727 135             | <b>3 727 135</b>   |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>158 840 000</b>   | <b>-10 916</b>  | <b>10 916</b>         | <b>158 840 000</b> |

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                                               |            |
|-----------------------------------------------|------------|
| Till föreningsstämmans förfogande står        |            |
| ansamlad förlust                              | -3 727 135 |
| årets vinst                                   | 3 727 135  |
|                                               | <b>0</b>   |
| Styrelsen föreslår att i ny räkning överföres | 0          |
|                                               | <b>0</b>   |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Bostadsrättsföreningen Hillebarden i Älvsjö  
Org.nr 769640-3364

4 (11)

## Resultaträkning

|                                                  | Not | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|--------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                        |     |                           |                           |
| Årsavgifter och hyror                            | 2   | 1 788 913                 | 0                         |
| Övriga intäkter                                  |     | 0                         | 241 973                   |
| Aktiverat arbete för egen räkning                |     | 4 782 363                 | 8 949 426                 |
|                                                  |     | <b>6 571 276</b>          | <b>9 191 399</b>          |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                       |     |                           |                           |
| Driftskostnader                                  |     | -892 699                  | -117 686                  |
| Övriga externa kostnader                         |     | -739 990                  | -702 412                  |
|                                                  |     | <b>-1 632 688</b>         | <b>-820 098</b>           |
| <b>Rörelseresultat</b>                           |     | <b>4 938 588</b>          | <b>8 371 301</b>          |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>          |     |                           |                           |
| Resultat från andelar i koncernföretag           |     | 4 272 167                 | -114 528                  |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |     | 1 249                     | 0                         |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |     | -5 484 869                | -11 972 991               |
|                                                  |     | <b>-1 211 453</b>         | <b>-12 087 519</b>        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |     | <b>3 727 135</b>          | <b>-3 716 219</b>         |
| <b>Resultat före skatt</b>                       |     | <b>3 727 135</b>          | <b>-3 716 219</b>         |
| <b>Årets resultat</b>                            |     | <b>3 727 135</b>          | <b>-3 716 219</b>         |

| Balansräkning                                                                  | Not | 2024-12-31  | 2023-12-31  |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----|-------------|-------------|
| TILLGÅNGAR                                                                     |     |             |             |
| Anläggningstillgångar                                                          |     |             |             |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>                                        |     |             |             |
| Byggnader och mark                                                             | 3   | 191 840 000 | 75 024 918  |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 4   | 0           | 103 896 869 |
|                                                                                |     | 191 840 000 | 178 921 787 |
| Summa anläggningstillgångar                                                    |     | 191 840 000 | 178 921 787 |
| Omsättningstillgångar                                                          |     |             |             |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                                                 |     |             |             |
| Avgifts- och hyresfordringar                                                   |     | 125 266     | 3 993 490   |
| Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag                    |     | 0           | 9 080 452   |
| Övriga fordringar                                                              |     | 4 694 659   | 888 352     |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                   |     | 86 946      | 21 555      |
|                                                                                |     | 4 906 871   | 13 983 849  |
| <i>Kassa och bank</i>                                                          |     | 1 127 694   | 17 545 872  |
| Summa omsättningstillgångar                                                    |     | 6 034 565   | 31 529 721  |
| SUMMA TILLGÅNGAR                                                               |     | 197 874 565 | 210 451 508 |

Bostadsrättsföreningen Hillebarden i Älvsjö  
Org.nr 769640-3364

6 (11)

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2024-12-31</b>  | <b>2023-12-31</b>  |
|----------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                    |                    |
| <i><b>Bundet eget kapital</b></i>            |            |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |            | 158 840 000        | 101 475 000        |
|                                              |            | <b>158 840 000</b> | <b>101 475 000</b> |
| <i><b>Fritt eget kapital</b></i>             |            |                    |                    |
| Balanserad vinst eller förlust               |            | -3 727 135         | -10 916            |
| Årets resultat                               |            | 3 727 135          | -3 716 219         |
|                                              |            | <b>0</b>           | <b>-3 727 135</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>158 840 000</b> | <b>97 747 865</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 5          | 16 500 000         | 0                  |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>16 500 000</b>  | <b>0</b>           |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 6          | 16 335 000         | 53 900 000         |
| Leverantörsskulder                           |            | 90 285             | 1 292 630          |
| Aktuella skatteskulder                       |            | 24 800             | 0                  |
| Övriga skulder                               |            | 5 690 302          | 54 329 593         |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 394 178            | 3 181 420          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>22 534 565</b>  | <b>112 703 643</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>197 874 565</b> | <b>210 451 508</b> |

Bostadsrättsföreningen Hillebarden i Älvsjö  
Org.nr 769640-3364

7 (11)

## Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Den löpande verksamheten

|                                                     |           |            |
|-----------------------------------------------------|-----------|------------|
| Resultat efter finansiella poster                   | 3 727 135 | -3 716 219 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 0         | 880 428    |
| Betald skatt                                        | 22 991    | 0          |

### Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

3 750 126 -2 835 791

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

|                                       |            |             |
|---------------------------------------|------------|-------------|
| Förändring av kundfordringar          | 12 868 224 | -12 993 490 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | -4 677 788 | -990 359    |
| Förändring av leverantörsskulder      | -1 202 346 | 1 104 170   |
| Förändring av kortfristiga skulder    | 3 791 413  | 803 651     |

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

14 529 629 -14 911 819

### Investeringsverksamheten

|                                                  |             |             |
|--------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | -12 918 214 | -72 886 595 |
|--------------------------------------------------|-------------|-------------|

### Kassaflöde från investeringsverksamheten

-12 918 214 -72 886 595

### Finansieringsverksamheten

|                           |              |             |
|---------------------------|--------------|-------------|
| Inbetalda medlemsinsatser | 57 365 000   | 101 475 000 |
| Upptagna lån              | 33 000 000   | 1 236 006   |
| Amortering av lån         | -108 394 593 | 0           |

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-18 029 593 102 711 006

### Årets kassaflöde

-16 418 178 14 912 592

### Likvida medel vid årets början

|                                |            |           |
|--------------------------------|------------|-----------|
| Likvida medel vid årets början | 17 545 872 | 2 633 280 |
|--------------------------------|------------|-----------|

### Likvida medel vid årets slut

1 127 694 17 545 872

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive



läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

### Not Ställda säkerheter

|                    | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|--------------------|--------------------|--------------------|
| Företagsinteckning | 108 900 000        | 108 900 000        |
|                    | <b>108 900 000</b> | <b>108 900 000</b> |

### Not 2 Årsavgifter och hyror

|                                               | 2024             | 2023     |
|-----------------------------------------------|------------------|----------|
| Årsavgifter bostäder                          | 1 202 868        | 0        |
| Överlåtelse- och pantavsättningsavgifter m.m. | 43 294           | 0        |
| Hyror lokaler                                 | 372 911          |          |
| Hyror garage och parkeringsplatser            | 169 840          | 0        |
|                                               | <b>1 788 913</b> | <b>0</b> |

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten samt abonnemang för TV och bredband.

### Not 3 Byggnader och mark

|                                 | 2024-12-31         | 2023-12-31        |
|---------------------------------|--------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden     | 75 024 918         | 75 024 918        |
| Omklassificeringar              | 116 815 082        | 0                 |
| <b>Utgående redovisat värde</b> | <b>191 840 000</b> | <b>75 024 918</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b> | <b>191 840 000</b> | <b>75 024 918</b> |
| Bokfört värde byggnader         | 148 190 840        | 0                 |
| Redovisat värde mark            | 43 649 160         | 75 024 918        |
|                                 | <b>191 840 000</b> | <b>75 024 918</b> |

#### Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

|                                                 | 2024-12-31   | 2023-12-31         |
|-------------------------------------------------|--------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 103 896 869  | 31 010 274         |
| Inköp/ nyanläggningar                           | 44 293 971   | 72 886 595         |
| Omklassificeringar                              | -148 190 840 |                    |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>0</b>     | <b>103 896 869</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>0</b>     | <b>103 896 869</b> |

#### Not 5 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare      | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2024-12-31 |
|-----------------|----------------|---------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek AB | 3,720          | 2027-06-01                | 8 250 000                |
| Stadshypotek AB | 3,600          | 2026-06-01                | 8 250 000                |
|                 |                |                           | <b>16 500 000</b>        |

#### Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av kortfristiga lån.

| Långgivare      | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2024-12-31 |
|-----------------|----------------|---------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek AB | 3,870          | 2025-06-01                | 8 250 000                |
| Stadshypotek AB | 2,931          | 2025-05-30                | 8 085 000                |
|                 |                |                           | <b>16 335 000</b>        |

Bostadsrättsföreningen Hillebarden i Älvsjö  
Org.nr 769640-3364

11 (11)

Stockholm den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Henrik Jakobsen  
Ordförande

Leif Graaf

Joakim Jakobsson

Sandra Olofsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ulf Strauss  
Auktoriserad revisor

## Denna årsredovisning har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

### Originalets dokumentinformation

**Filnamn:** Årsredovisning Bostadsrättsföreningen Hillebarden i Älvsjö 2024-01-01-2024-12-31 v250520.pdf  
**Checksumma:** e7bd92b0a7c4f2db180c8f54db9d03d0be374df3701e1c1fc60a3e9ec5b2e0e6  
**Skickad:** 2025-06-03 kl 13:10

### Underskrift av årsredovisningen



**Digitalt signerad av:** HENRIK ANTHONY WILLIAM JAKOBSEN  
**Identifikationstyp:** BankID  
**Signering skedde:** 2025-06-05 kl 09:55



**Digitalt signerad av:** LEIF GRAAF  
**Identifikationstyp:** BankID  
**Signering skedde:** 2025-06-08 kl 07:56



**Digitalt signerad av:** Joakim Per Oskar Roos Jakobsson  
**Identifikationstyp:** BankID  
**Signering skedde:** 2025-06-09 kl 14:27



**Digitalt signerad av:** SANDRA OLOFSSON  
**Identifikationstyp:** BankID  
**Signering skedde:** 2025-06-09 kl 20:11

### Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.  
Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>