



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Röda Kvarn i Solna



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Röda Kvarn i Solna med säte i Solna org.nr. 769612-1271 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 2005. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Solna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Filmstaden 21	2005-11-01	2007

Totalt 1 objekt

Fastigheten var fullvärdesförsäkrad hos Folksam fram till 2023-12-31 och i Stockholms Stads Brandförsäkringskontor från 2024-01-01. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	324
69	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 103
Totalt 71 objekt		5 427

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 24 st 2 rok, 34 st 3 rok, 3 st 4 rok.

Föreningen är delaktig i Filmstadens Samfällighetsförening. Samfällighetsföreningen förvaltar två gemensamhetsanläggningar inom Gamla Filmstaden i Solna. Gemensamhetsanläggningen 1, GA-1, omfattar 5 garage med tillhörande ramper och portar. Gemensamhetsanläggningen 2, GA-2, omfattar grönområden, vägar, belysning, parkeringsplatser på mark, kanaliseringsrör för data och telekommunikation, ledningar för vatten från Solna Vattens förbindelsepunkt i fastighetsgräns för Filmstaden 15 till respektive avstyckad fastighetsgräns samt spill- och dagvatten med tillhörande fördröjningsmagasin. Föreningens andel är 11,5 % i GA-1 och 9,6 % i GA-2.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lena Sjögren	Ordförande	2021-06-01	
Leila Vanhala-Packendorff	Ledamot	2022-06-06	2023-06-05
Elisabet Wartoft	Ledamot	2021-06-01	
Mia Fallby	Ledamot	2018-06-05	
Fredrik Olsson	Ledamot	2020-06-04	
Annika Nilson	Ledamot	2022-06-06	
Tomas Larsson	Ledamot	2022-06-06	2023-06-05
Joachim Nilsson	Ledamot	2023-11-20	
Joachim Nilsson	Suppleant	2023-06-05	2023-11-20
Peter Grundström	Ledamot	2018-06-05	2023-06-05
Nina Zamanian	Ledamot	2023-06-05	
Ellinor Skoglund	Ledamot	2023-06-05	
Ninnie Long	Ledamot	2023-06-05	2023-11-20
Ninnie Long	Suppleant	2022-06-06	2023-06-05
Mathias Wussow	Ledamot	2024-02-09	
Frida Sundberg	Ledamot	2022-09-30	2023-12-14

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Annika Nilsson, Fredrik Olsson, Joachim Nilsson och Mia Fallby.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lena Sjögren, Elisabet Wartoft, Annika Nilson och Nina Zamanian.

Revisorer har varit: Ingela Schmidt, Daniel Klasson (suppleant) vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Olof Söderberg (sammankallande), Birgitta Lönnberg, Michael Axelsson samt Zdravka Zulj, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en aktuell 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 2023-11-23.

Månadsavgiften sänktes med 10 % från och med januari 2022 men, p.g.a. ränteläget, har vi nödgats höja avgiften med 5 % från och med januari 2024.

Samtliga fastighetslån har under året lagts om.

För att i viss mån dra nytta av den högre räntan har vi öppnat sparkonto hos SBAB.

De senaste fem åren har vi amorterat på våra fastighetslån med i storleksordning 2.000.000 kr, under 2023 har vi amorterat 1.000.000 kr. För 2024 har en nivå om minimum 500 000 kr budgeterats.

För att säkerställa konkurrenskraftigt pris har vi genomfört en upphandling av vår fastighetsförsäkring och byter med anledning av detta försäkringsbolag från och med 2024.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2013	Byte av sockel runt hela byggnaden mot innergården
2017	Byte till LED-lampor i trapphusen
2017	Installation av upphängningsanordningar och förvaringshylla i cykelrummet
2017	Stamspolning
2020	Dammbindning av alla betonggolv i förrådsgångar, trapphus, el- och undercentraler
2020	Ommålning av träpaneler, entrépaneler i stål, kantlister vid hissarna
2020	Översyn/underhåll av fasadsockel på utsidan av byggnaden
2021	OVK för lägenheter och lokaler (slutfört 2022)
2021	Värmecentral: Rengöring av värmeväxlare, installation av filter och avgasning, byte av ställdon
2021	Syn av tak och takkupor
2021	Reparation av fogar i fasadsocklar och omläggning av markplattor (slutfört 2022)
2021	Utredning och åtgärder avseende fågelproblem
2021	Byte av den mindre tvättmaskinen i tvättstugan
2022	Plåtslageriarbeten på tak och stuprör, baserat på 2021 års taksyn
2022	Byte av ventiler i värmecentral
2022	Brandtätning
2022	Installation av hjärtstartare
2023	Uppriktning av skiljeväggar till altaner
2023	Byte av markplattor mot singel för att förebygga fuktskador på delar av fasaden
2023	Rengöring av plexiglas på loftgångar
2023	Reparationsmålning av stålytor på nedre delen av fasaden och på ståldörrar
2023	Målning av betongpelare på markplan

Planerad tvättning av balkonggolvs framsida har under året inte utförts p.g.a. höga kostnader, annan möjlig lösning undersöks.

Planerad tvättning av fasaddelar (övre delen av fasaden mot Thor Modéns plats) är inte längre aktuell då missfärgningen sannolikt beror på färgsläpp, d.v.s delvis eller fullständig målning av fasaden krävs.

Kontroll av status för målning av balkongräcken, rökluckor och krönbeslag har endast gjorts rudimentärt, skjuts till 2024.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren

Årtal	Ändamål
2024	Kontroll av status för målning av balkongräcken och fönsterbleck
2024	Fortsatt utredning av behov av ny DUC (digital underhållscentral) i fläktrummet
2024	Taksyn inklusive kontroll och ev. målning av krönbeslag och av brandluckor, liksom av krönbeslag vid terrassräcke plan 6
2024	Stamspolning, lägenheter
2025	OVK lokaler
2025	Målning av källare, entré, trapphus, korridor, även ståldörrar om behov finns
2025	Kontroll och ev. målning av trapphus och tvättstuga
2027	Omfogning av klinkergolv i tvättstuga
2027	Fasad: Kontroll och ev. målning av träpanel, fibercementskivor, slätputs och undertak träskivor
2027	Epoxibehandling av balkongplattor av betong
2027	Kontroll och ev. målning av balkongräcken av aluminium
2027	Takfönster: byte av lanterniner av plast
2027	Lokaler: kontroll/byte av blandare
2028	OVK lägenheter och lokaler
2028	Kontroll och ev. målning av takplåt, inkl. hisstoppar och fläktar
2029	Dammbindning, härdning av betonggolv
2029	Stamspolning lgh

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 105 och under året har det tillkommit 9 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 102.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	231	322	461	420	437
Skuldsättning, kr/kvm	8 163	8 347	8 716	9 084	9 453
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 681	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	11	12	11	11	12
Energikostnad, kr/kvm	174	172	146	131	139
Årsavgifter, kr/kvm	757	757	840	841	841
Årsavgifter/totala intäkter, %	81	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	923	904	962	948	950
Nettoomsättning, tkr	4 957	4 895	5 221	5 144	5 162
Resultat efter finansiella poster, tkr	-65	264	1 051	836	985
Soliditet, %	74	74	73	72	71

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

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

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

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

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

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.

Upplysning vid förlust

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

Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 591 015 kr. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 231kr/m2.

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter från och med januari 2024 med 5%.

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	124 772 000	0	0	124 772 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 169 839	0	999 254	4 169 093
S:a bundet eget kapital, kr	127 941 839	0	999 254	128 941 093
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 111 181	263 893	-999 254	1 375 820
Årets resultat, kr	263 893	-263 893	-64 574	-64 574
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 375 074	0	-1 063 828	1 311 246
S:a eget kapital, kr	130 316 913	0	-64 574	130 252 339

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 104 000 kr samt ianspråktagande skett med 104 746 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	2 375 074
Årets resultat, kr	-64 574
Reservation till underhållsfond, kr	-1 104 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	104 746
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 311 246

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 311 246
------------------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 956 965	4 895 026
Övriga rörelseintäkter	Not 3	53 377	10 373
Summa Rörelseintäkter		5 010 342	4 905 399
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 241 219	-2 528 340
Övriga externa kostnader	Not 5	-66 072	-114 250
Personalkostnader	Not 6	-136 221	-136 981
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 215 985	-1 215 985
Summa Rörelsekostnader		-3 659 497	-3 995 555
Rörelseresultat		1 350 845	909 844
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	54 506	3 092
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 469 925	-649 043
Summa Finansiella poster		-1 415 420	-645 951
Resultat efter finansiella poster		-64 574	263 893
Resultat före skatt		-64 574	263 893
Årets resultat		-64 574	263 893

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	172 316 544	173 522 315
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	21 277	31 490
Summa Materiella anläggningstillgångar		172 337 821	173 553 805

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

172 338 321 173 554 305

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	7 182
Aktuell skattefordran		54 583	61 116
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 306 421	1 310 720
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	97 965	168 355
Summa Kortfristiga fordringar		1 458 970	1 547 373

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 900 000	1 500 000
Summa Kortfristiga placeringar		1 900 000	1 500 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	212 758	15 225
Summa Kassa och bank		212 758	15 225

Summa Omsättningstillgångar

3 571 728 3 062 598

Summa Tillgångar

175 910 049 176 616 903

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	124 772 000	124 772 000
Fond för yttre underhåll	4 169 093	3 169 839
Summa Bundet eget kapital	128 941 093	127 941 839

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 375 820	2 111 181
Årets resultat	-64 574	263 893
Summa Fritt eget kapital	1 311 245	2 375 074

Summa Eget kapital

130 252 339 130 316 913

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	14 400 000	0
Summa Långfristiga skulder		14 400 000	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	29 900 000	45 300 000
Leverantörsskulder		142 680	145 886
Övriga kortfristiga skulder		137 280	134 663
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 077 749	719 442
Summa Kortfristiga skulder		31 257 710	46 299 990

Summa Skulder

45 657 710 46 299 990

Summa Eget kapital och skulder

175 910 049 176 616 903

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01	2022-01-01
2023-12-31	2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	1 350 845	909 844
-----------------	-----------	---------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	1 215 985	1 215 985
---------------	-----------	-----------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Erhållen ränta	47 090	3 092
----------------	--------	-------

Erlagd ränta	-1 034 532	-646 919
--------------	------------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	89 300	-23 383
--	--------	---------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-77 673	78 647
---	---------	--------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	11 627	55 264
---	--------	--------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 000 000	-2 000 000
--	------------	------------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 000 000	-2 000 000
---	------------	------------

Årets kassaflöde

Likvida medel vid årets början	2 778 003	3 240 738
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut	3 369 018	2 778 003
------------------------------	-----------	-----------

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnadskomponenter 15-120 år

Avskrivning inventarier och maskiner sker med 20% på anskaffningskostnaden.

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 31 565 kr.

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.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 862 896	3 862 896
	Intäkter från samfälligheten	178 775	205 312
	Hyror lokaler	798 240	722 772
	Hyror förbrukningsbaserad	11 784	10 632
	Övriga intäkter	105 270	93 470
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 956 965	4 895 082
	Hysesbortfall	0	-56
	<i>Summa</i>	0	-56
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 956 965	4 895 026
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga intäkter	53 377	10 373
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	53 377	10 373
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-337 172	-329 617
	Snö och halk-bekämpning	-41 502	-22 863
	Reparationer	-153 450	-306 087
	Planerat underhåll	-104 746	-267 364
	Försäkringsskador	-4 452	0
	El	-153 944	-220 063
	Uppvärmning	-676 842	-592 601
	Vatten	-112 523	-119 089
	Sophämtning	-149 629	-140 041
	Fastighetsförsäkring	-93 322	-84 074
	Kabel-TV och bredband	-106 798	-146 681
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-196 791	-191 961
	Förvaltningsavtalskostnader	-110 046	-107 899
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 241 219	-2 528 340

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-3 349	-3 088
	Administrationskostnader	-27 695	-49 134
	Extern revision	-11 875	-11 875
	Medlemsavgifter	-15 590	-15 590
	Föreningsverksamhet	-3 488	-23 888
	Övriga förvaltningskostnader	-4 075	-10 675
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-66 072	-114 250
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-96 600	-101 700
	Revisionsarvode	-7 500	-7 500
	Övriga arvoden	-6 500	0
	Sociala avgifter	-25 621	-27 781
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-136 221	-136 981
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	19 815	1 470
	Ränteintäkter HSB bunden placering	14 000	1 167
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	20 691	455
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	54 506	3 092
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 469 649	-647 660
	Övriga räntekostnader	-276	-1 383
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 469 925	-649 043

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	131 561 547	131 561 547
	Ingående anskaffningsvärde mark	55 000 000	55 000 000
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	186 561 547	186 561 547
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 039 232	-11 833 460
	Årets avskrivningar	-1 205 772	-1 205 772
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-14 245 003	-13 039 232
	Utgående redovisat värde	172 316 544	173 522 315
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	123 000 000	123 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 200 000	5 200 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	99 000 000	99 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 638 000	1 638 000
	Summa	228 838 000	228 838 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	64 966 000	64 966 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	64 966 000	64 966 000
	Taxeringsvärde byggnad-garage 11,5% av 16 322 000 blir 1 877 030		
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	51 065	51 065
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	51 065	51 065
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-19 575	-9 362
	Årets avskrivningar	-10 213	-10 213
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-29 788	-19 575
	Utgående redovisat värde	21 277	31 490
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

1 256 259

1 262 778

Skattekonto

50 162

47 942

Summa Övriga fordringar

1 306 421

1 310 720

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

7 416

0

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

90 550

168 355

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

97 965

168 355

Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB

0

1 500 000

Placeringar SBAB

1 900 000

0

Summa Övriga kortfristiga placeringar

1 900 000

1 500 000

Not 15	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Nordea

0

15 225

SBAB

212 758

0

Summa Kassa och bank

212 758

15 225

Not 16	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut

Räntesats

Konv. datum

Belopp

Nästa års
amortering

Stadshypotek AB

4,51%

2025-09-30

14 400 000

0

Stadshypotek AB

4,7%

2024-09-30

19 000 000

0

Stadshypotek AB

4,63%

2024-01-02

10 900 000

0

44 300 000

0

Långfristig del

14 400 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

29 900 000

Kortfristig del

29 900 000

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

0

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

0

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

4,62%

Finns swap-avtal

Nej

Not 17 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2023-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,51%	2025-09-30	14 400 000	0
Stadshypotek AB	4,7%	2024-09-30	19 000 000	0
Stadshypotek AB	4,63%	2024-01-02	10 900 000	0
			44 300 000	0

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

29 900 000

Kortfristig del

29 900 000

Nästa års amortering är 500 000 kr

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2023-12-31

2022-12-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

346 435

331 599

Upplupna räntekostnader

500 405

65 012

Övriga upplupna kostnader

230 909

322 831

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***1 077 749****719 442**

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 Bostadsrättsförening Röda Kvarn i Solna, org.nr. 769612-1271

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Röda Kvarn i Solna för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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. Revisorenas 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 BoRevision 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. Risken 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 Bostadsrättsförening Röda Kvarn i Solna för räkenskapsåret 2023 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

Agnes Milton
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ingela Schmidt
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Röda Kvarn i Solna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LENA SJÖGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 21:57:21



ELLINOR SKOGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 17:03:33



NINA ZAMANIAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 18:47:15



ANNIKA NILSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 20:31:38



MIA FALLBY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 21:25:01



FREDRIK OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 15:34:04



ELISABET WARTOFT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 06:55:05



JOACHIM NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 22:50:11



MATHIAS WUSSOW

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 20:39:12



INGELA SCHMIDT

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 18:16:23



AGNES MILTON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 10:17:07



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Röda Kvarn i Solna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

INGELA SCHMIDT

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 18:17:41



AGNES MILTON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 10:15:51



HSB – där möjligheterna bor