

Brf Konduktören 2024



Årsredovisning från din
bostadsrättsförening

2024-01-01 - 2024-12-31



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Konduktören nr 280 i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716418-6848 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 1986. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-02.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Spårväghshallen 1	Stockholms stad / Exploateringskonteret	10 år	2035-01-01	1986

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
75	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 324
26	garageplatser	0
25	p-platser	0
Totalt 126 objekt		5 324

Föreningens lägenheter fördelas på: 60 st 2 rok, 1 st 2.5 rok, 14 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Eva Kristina Rydlander	Ordförande	2009-05-26
Gert Geller	Ledamot	2020-11-11
Jan Åke Höglund	Ledamot	2023-03-03
Claes Dahlberg	Ledamot	2021-07-09
Helena Ahlström	Ledamot	2022-09-23
Robert Hertogs	Ledamot	2013-05-30
Marie Svahn	Ledamot	2019-06-12
Veronica Jansdotter Emampoor	Ledamot	2016-06-01
Kjerstin Aourell	Suppleant	2021-07-09
Göran Palmer	Suppleant	2024-05-23

I tur att väljas om / avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Eva Rydlander, Gert Geller, Robert Hertogs, Marie Svahn och Claes Dahlberg.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gert Geller, Eva Kristina Rydlander, Robert Hertogs och Marie Svahn.

Revisorer har varit: En av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision Aktiebolag.

Valberedning har varit: Pelle Laag och Cattis Dahlberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23. På stämman deltog 35 röstberättigade medlemmar samt en med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har höjts med 2 % från januari 2024 samt 2 % från juli 2024. Från och med januari 2025 har en höjning om ytterligare 3 % beslutats.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som reviderades 2024.

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.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Tvätt och målning samt reparation av taken.

Byte av cylinder till A-hissen.

Postboxar installerade.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2007	Daghem i B-huset byggs om till 6 lägenheter
2009	Installation av fjärrvärme
2010	Nytt kupoltak
2018	Bergvärme installeras
2019	Ommålning av fasader B-huset
2019	Tak, installation av säkerhetsbrygga och stegar
2020	Ommålning av fasader A-huset
2023	Ventilation, byte av fläktar
2023	Ny garageport
2023	Tak, vajer på säkerhetsbrygga
2023	Installation av 12 laddplatser för elbil
2024	Tvätt och målning samt reparation av taken.
2024	Byte av cylinder till A-hissen.
2024	Postboxar installerade.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Nytt styrsystem för övervakning värme/ventilation
Laddstationer
Spolning avloppssystem
Solceller

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 104 och under året har det tillkommit 4 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 102.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	238	308	474	426	413
Skuldsättning, kr/kvm	7 166	7 262	7 457	7 689	7 807
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 166	7 262	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	7	7	7	8
Energikostnad, kr/kvm	247	217	166	196	174
Årsavgifter, kr/kvm	1 125	1 066	1 055	1 045	1 024
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	88	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 310	1 211	1 133	1 115	1 082
Nettoomsättning, tkr	6 322	6 094	6 022	5 934	5 750
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 006	-57	1 288	416	3
Soliditet, %	29	31	31	28	28

Definitioner nyckeltal se not 1.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på prioritering av takreparation som var senarelagd i underhållsplanen, kostnaden blev 1 887 000 kr 2024. Dessutom tillkom reparation av en hiss för 400 000 kr samt ökade vattenskador (drygt 750 000 kr för 2024) i fastigheten. Föreningen fick 566 000 kr i ersättning från försäkringsbolaget pga vattenskadorna. Dessutom har högre räntor och driftskostnader också påverkat ekonomin negativt.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 1 250 157 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 238 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften med 3%. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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	3 211 136	0	0	3 211 136
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	14 207 074	0	0	14 207 074
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	514 774	0	-514 774	0
S:a bundet eget kapital, kr	17 932 984	0	-514 774	17 418 210
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	68 785	-57 494	514 774	526 064
Årets resultat, kr	-57 494	57 494	-2 006 009	-2 006 009
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	11 291	0	-1 491 235	-1 479 945
S:a eget kapital, kr	17 944 275	0	-2 006 009	15 938 265

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 866 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 380 774 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	11 290
Årets resultat, kr	-2 006 009
Reservation till underhållsfond, kr	-866 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 380 774
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 479 945

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 479 945

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	6 322 145	6 094 110
Övriga rörelseintäkter	Not 3	573 578	351 532
Summa Rörelseintäkter		6 895 723	6 445 642
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 763 488	-4 580 618
Övriga externa kostnader	Not 5	-335 213	-234 047
Personalkostnader	Not 6	-222 322	-120 909
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-840 461	-839 731
Summa Rörelsekostnader		-8 161 484	-5 775 305
Rörelseresultat		-1 265 761	670 336
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	73 893	63 042
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-814 141	-790 873
Summa Finansiella poster		-740 248	-727 831
Resultat efter finansiella poster		-2 006 009	-57 494
Resultat före skatt		-2 006 009	-57 494
Årets resultat		-2 006 009	-57 494

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 9	51 610 433	52 319 527
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	328 418
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		51 610 433	52 647 945
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		700	700
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		700	700
Summa Anläggningstillgångar		51 611 133	52 648 645

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 889	105
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 070 243	2 049 297
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	397 310	283 344
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 474 442	2 332 746
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	250 000	1 750 800
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		250 000	1 750 800
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	1 052 797	1 042 719
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 052 797	1 042 719
Summa Omsättningstillgångar		3 777 239	5 126 265
Summa Tillgångar		55 388 372	57 774 911

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	17 418 210	17 418 210
Fond för yttre underhåll	0	514 774
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	17 418 210	17 932 984
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	526 064	68 785
Årets resultat	-2 006 009	-57 494
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-1 479 944	11 290
Summa Eget kapital	15 938 266	17 944 274

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1510 901 461	26 607 130
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	10 901 461	26 607 130
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1627 252 421	12 057 823
Leverantörsskulder	330 423	257 419
Skatteskulder	5 965	12 649
Övriga kortfristiga skulder	98 608	17 892
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17861 228	877 723
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	28 548 645	13 223 506
Summa Skulder	39 450 106	39 830 636
Summa Eget kapital och skulder	55 388 372	57 774 911

KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 265 761	670 336
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	840 461	839 731
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	840 461	839 731
Erhållen ränta	78 783	57 562
Erlagd ränta	-829 945	-757 341
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 176 462	810 288
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-220 040	41 834
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	146 345	151 349
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-73 695	193 183
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 250 157	1 003 471
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	197 052	-328 418
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	197 052	-328 418
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-511 071	-1 135 047
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-511 071	-1 135 047
Årets kassaflöde	-1 564 176	-459 994
Likvida medel vid årets början	4 840 765	5 300 759
Likvida medel vid årets slut	3 276 589	4 840 765

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 byggnader: 120 år.

Laddstolpar 15 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

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

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

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal 2023.

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 2023, uppgifter 2020-2022 saknas.

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	5 845 548	5 674 452
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	77 250	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	311 877	262 176
	Hyror förbrukningsbaserad	24 129	12 000
	Hyror informationsöverföring	26 250	103 500
	Övriga primära intäkter	42 755	45 930
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 327 809	6 098 058
	Avgiftsbortfall	0	-1 884
	Hysesbortfall	-5 664	-2 064
	<i>Summa</i>	-5 664	-3 948
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 322 145	6 094 110
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	566 296	201 626
	Övriga sekundära intäkter	7 282	149 906
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	573 578	351 532

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-595 914	-731 881
	Snö och halk-bekämpning	-16 496	-6 750
	Reparationer	-772 418	-340 573
	Planerat underhåll	-2 239 981	-856 290
	Försäkringsskador	-757 531	-401 569
	El	-538 128	-498 747
	Uppvärmning	-542 796	-475 084
	Vatten	-234 245	-182 875
	Sophämtning	-195 031	-189 480
	Fastighetsförsäkring	-113 967	-97 610
	Kabel-TV och bredband	-198 918	-199 466
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-133 759	-130 614
	Förvaltningsavtalskostnader	-103 624	-181 578
	Tomträttsavgäld	-288 100	-288 100
	Övriga driftkostnader	-32 581	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 763 488	-4 580 618
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-5 513	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-44 783	-47 196
	Administrationskostnader	-55 618	-25 081
	Extern revision	-27 750	-18 250
	Konsultkostnader	0	-2 281
	Medlemsavgifter	-17 250	-23 750
	Föreningsverksamhet	-28 030	-41 663
	Övriga förvaltningskostnader	-156 269	-75 826
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-335 213	-234 047
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-171 900	-95 200
	Revisionsarvode	-3 500	-3 500
	Sociala avgifter	-46 922	-22 209
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-222 322	-120 909

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	13 636	912
	Ränteintäkter placeringar	36 652	44 410
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	23 605	17 721
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	73 893	63 042
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	-813 540	-790 654
	Övriga räntekostnader	-601	-219
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-814 141	-790 873
Not 9	Byggnader	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	69 551 808	69 551 808
	Årets investeringar	131 366	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	69 683 174	69 551 808
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-17 232 281	-16 392 550
	Årets avskrivningar	-840 461	-839 731
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-18 072 741	-17 232 281
	<i>Byggnader</i>	51 610 433	52 319 527
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	72 000 000	72 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	992 000	992 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	49 000 000	49 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	121 992 000	121 992 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	48 570 000	48 570 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	48 570 000	48 570 000

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	328 418	0
	Årets investeringar	-197 052	328 418
	Omklassificering till byggnad	-131 366	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	328 418
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 973 792	2 047 246
	Skattekonto	96 451	2 051
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 070 243	2 049 297
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	590	5 480
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	396 720	277 864
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	397 310	283 344
Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	250 000	1 750 000
	Övriga kortfristiga placeringar	0	800
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	250 000	1 750 800
Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Kassa	8 360	15 310
	SBAB Konto	1 044 437	527 409
	SBAB bunden placering	0	500 000
	<i>Summa Kassa och bank</i>	1 052 797	1 042 719

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	3,7%	2025-02-14	9 801 680	40 000
SBAB	0,98%	2026-03-13	10 970 597	73 384
SBAB	0,97%	2025-02-14	15 631 260	0
SBAB	3,45%	2025-04-01	1 150 345	40 000
SBAB	3,22%	2025-04-01	600 000	200 000
			38 153 882	353 384

Långfristig del	10 897 213
Nästa års amortering av långfristig skuld	73 384
Lån som ska konverteras inom ett år	27 183 285
Kortfristig del	27 256 669
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	353 384
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 413 536
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,78%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	3,7%	2025-02-14	9 801 680	40 000
SBAB	0,98%	2026-03-13	10 970 597	73 384
SBAB	0,97%	2025-02-14	15 631 260	0
SBAB	3,45%	2025-04-01	1 150 345	40 000
SBAB	3,22%	2025-04-01	600 000	200 000
			38 153 882	353 384

Nästa års amortering av långfristig skuld	73 384
Lån som ska konverteras inom ett år	27 183 285
Kortfristig del	27 256 669

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	484 355	493 695
Upplupna räntekostnader	39 348	55 152
Övriga upplupna kostnader	337 525	328 876
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	861 228	877 723

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 Konduktören nr 280 i Stockholm, org.nr. 716418-6848

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Konduktören nr 280 i Stockholm för räkenskapsåret 2024.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Konduktören nr 280 i Stockholm för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en utsedd av HSB Riksförbund. Under året har föreningsstämman ej utsett en föreningsvald revisor.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Sebastian Lexander
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Konduktören nr 280 i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EVA KRISTINA RYDLANDER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 10:53:00



JAN ÅKE HÖGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 09:25:00



GERT GELLER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 11:09:10



MARIE SVAHN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 19:50:58



HELENA AHLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 18:35:02



VERONICA JANSBOTTER

EMAMPOOR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 11:20:30



SEBASTIAN LEXANDER

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 11:52:13



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Konduktören nr 280 i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SEBASTIAN LEXANDER

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 11:49:18



HSB – där möjligheterna bor