



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Rödstjärten i Stockholm



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Rödstjärten i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702001-8540 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 1943. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Entitan 16	1943-01-01	1944 och 1945
Entitan 17	1943-01-01	1945
Entitan 26	1943-01-01	1945

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar AB. 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
29	p-platser	0
9	lokaler (hyresrätt)	153
132	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 905
22	Förråd	269
Totalt 192 objekt		7 327

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 1 rok, 103 st 2 rok, 8 st 3 rok, 8 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Malte Sigemalm	Ordförande	2013-06-19	2023-07-13
Peter Holmberg	Ordförande	2023-07-13	
Charlotte Fürst	Ledamot	2013-06-19	
Karin Björnström	Ledamot	2022-12-28	2023-03-16
Anders Höglund	Ledamot	2021-05-06	
Carina Swerlander	HSB Ledamot	2023-03-16	2023-11-20
Marcus Adolphson	Ledamot	2023-07-13	
Anna Wikström-Eriksson	Ledamot	2019-06-10	2023-07-13
Jonas Palmberg	Ledamot	2023-11-20	
Johan Grufman	Ledamot	2018-07-05	2023-07-13
Monika Sjödin	Ledamot	2023-07-13	
Emma Grundén	Ledamot	2021-05-06	2023-03-16
Anthony Dry	Ledamot	2023-07-13	
Sandra Jansson	Ledamot	2022-06-06	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anthony Dry, Peter Holmberg och Charlotte Fürst. Omval kommer att förslås för dem vid stämman.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anders Höglund, Monika Sjödin, Peter Holmberg och Sandra Jansson.

Revisorer har varit: Tommi Teljosuo med Tonya Nygren som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Lina Lövmö (sammankallande) och Malte Sigemalm, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Efter ett år med stigande kostnader i form av stigande låneräntor, har beslut tagits att höja avgiften för medlemmarna. Först i kvartal 4, 2023 med 8% och sedan från och med kvartal 1 2024 med 10%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Styrelsen har även beslutat att inte göra några omfattande investeringar i underhåll eller nya projekt för att stabilisera föreningens ekonomi.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-04.

Energisparande åtgärder

Baserat på förfrågningsunderlag från HSB Stockholm konsulter antog styrelsen anbud på byte av Under Central för fjärrvärme, nytt expansionskärssystem, utrustning för rening av radiatorvattnet, installation av två värmepumpar samt styrsystem för temperaturreglering. Styrsystemet innefattade temperaturgivare i samtliga lägenheter för optimal reglering.

Övrigt

Markområdet vid källarentré till Vapengatan 3 med återvinning av matavfall, och cykelparkering ombyggt.

Entréskyddet till samlingslokalen restaurerats.

Föreningens laddstolpar har utrustats med förbrukningsbaserad debitering av el.

Inventering av bostadsrätternas förråd påbörjat.

Några radiatorer i lägenheter har börjat läcka och blivit utbytta.

Tidigare utförda stora underhållsåtgärder:

Årtal	Ändamål
1995	Stamreovering
2006	Ommålning Fönster Fönsterkarmar
2006	Bulldämpning Fönster Hägerstensvägen
2007	Injustering, byte ventiler på radioatorer samt montering nya termostater
2009	Underhållsarbete Fasader Vapengatan samt Hägerstensvägen
2009	Fullständig reovering Fasader Manhemsgatan
2010	Samtliga tak samt underlag utbyttes
2010	Utbyte av viss del av maskinparken i tvättstugorna
2013	Anmodan till medlemmar om ombyggnad av badrum som uppvisar vatten/fuktskador
2013	Energiutredning gjordes för att se vilka åtgärder som behöver göras för att minska energiåtgången
2013	Ommålning Entréportar Hägerstensvägen 146 – 156, Manhemsgatan 5-9
2015	Ommålning Entréportar Vapengatan 3-11
2015	Ommålning Källargolv Vapengatan 9-11
2016	Ommålning samt upprustning av Fastighetsskötarlokal Vapengatan 9
2015	OVK besiktning, Föreningen har godkänd OVK
2016	Ommålning Källargolv Manhemsgatan 5-9
2017	Reovering badrum/målning och upprustning av gästlägenheten
2018	Fuktmätning av badrum som ej uppvisat fuktindikation vid mätning 2013, 2015/2016
2018	Ommålning av samtliga trapphus inom föreningen
2018	Upprustning av trädgårdsytor
2018	Byte av samtliga armaturer i trapphus till närvarostyrd LED
2019	Översyn av föreningens energiförbrukning
2019	Energideklaration genomförd
2019	Ommålning av cykelutrymme på Vapengatan 3 samt Manhemsgatan 5
2019	Installation av två laddstolpar med fyra laddfunktioner för elfordon
2019	Samtliga trapphus ommålade
2020	Fullständig reovering Fasader Vapengatan 3 -11
2020	Ommålning och upprustning av samlingslokalen, Upprustning toalett
2020	Byte av tvättmaskin Manhemsgatan
2021	Stamspolning i hela föreningen
2022	Utbyte av samtliga motorvärmare
2022	OVK besiktning genomförd

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

Årtal	Ändamål
2025	Radonmätning
2025	Byte av termostater och injustering av lägenheternas radiatorer
2025	Vapengatan 3-11, Omläggning av asfalt samt upprustning av ingång till entréer m.m.
2025	Anordnade av kärl för fastighetsnära insamling av förpackningar (FNI)

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 175 och under året har det tillkommit 21 och avgått 18 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 178.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	38	141	164	186	196
Skuldsättning, kr/kvm	4 506	4 509	4 593	4 669	3 240
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 782	4 785	4 874	4 954	3 438
Räntekänslighet, %	6	7	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	269	250	252	220	230
Årsavgifter, kr/kvm	763	726	728	725	698
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	88	91	91	91
Totala intäkter, kr/kvm	827	775	754	749	727
Nettoomsättning, tkr	5 794	5 678	5 522	5 483	5 328
Resultat efter finansiella poster, tkr	-957	-44	149	240	-350
Soliditet, %	11	13	13	12	16

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

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

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett

indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

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

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt, ökade ränte- och driftskostnader. För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifterna med 8% från oktober 2023 och med 10% från januari 2024.

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	142 637	0	0	142 637
Upplåtelseavgifter, kr	835 988	0	0	835 988
Underhållsfond, kr	4 284 705	0	20 746	4 305 451
S:a bundet eget kapital, kr	5 263 330	0	20 746	5 284 076
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-102 758	-44 355	-20 746	-167 860
Årets resultat, kr	-44 355	44 355	-957 328	-957 328
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-147 113	0	-978 074	-1 125 188
S:a eget kapital, kr	5 116 217	0	-957 328	4 158 888

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 326 000 kr samt ianspråktagande skett med 305 254 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	-147 114
Årets resultat, kr	-957 328
Reservation till underhållsfond, kr	-326 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	305 254
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 125 188

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-1 125 188
------------------------------------	-------------------

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	5 794 464	5 525 185
Övriga rörelseintäkter	Not 3	44 885	152 375
Summa Rörelseintäkter		5 839 349	5 677 560
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 495 021	-4 075 112
Övriga externa kostnader	Not 5	-172 071	-233 441
Personalkostnader	Not 6	-162 759	-175 077
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-932 248	-865 566
Summa Rörelsekostnader		-5 762 099	-5 349 196
Rörelseresultat		77 250	328 364
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	7 089	4 055
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 041 667	-376 774
Summa Finansiella poster		-1 034 578	-372 719
Resultat efter finansiella poster		-957 328	-44 355
Resultat före skatt		-957 328	-44 355
Årets resultat		-957 328	-44 355

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 36 088 709 35 687 332

Summa Materiella anläggningstillgångar

36 088 709 35 687 332

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

Summa Finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa Anläggningstillgångar

36 089 209 35 687 832

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11 2 025 566 2 455 152

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 319 313 372 123

Summa Kortfristiga fordringar

2 344 879 2 827 275

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 13 0 750 000

Summa Kortfristiga placeringar

0 750 000

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 14 161 796 112 042

Summa Kassa och bank

161 796 112 042

Summa Omsättningstillgångar

2 506 675 3 689 316

Summa Tillgångar

38 595 884 39 377 148

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

978 625

978 625

Fond för yttre underhåll

4 305 451

4 284 705

Summa Bundet eget kapital

5 284 076

5 263 330

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-167 860

-102 758

Årets resultat

-957 328

-44 355

Summa Ansamlad förlust

-1 125 187

-147 114

Summa Eget kapital

4 158 889

5 116 216

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 15

20 195 000

20 753 000

Summa Långfristiga skulder

20 195 000

20 753 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

12 825 000

12 287 000

Leverantörsskulder

346 875

231 043

Skatteskulder

36 647

23 864

Övriga kortfristiga skulder

Not 16

97 703

92 400

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

935 771

873 625

Summa Kortfristiga skulder

14 241 996

13 507 932

Summa Skulder

34 436 996

34 260 932

Summa Eget kapital och skulder

38 595 884

39 377 148

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	77 250	328 364
-----------------	--------	---------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	932 248	865 566
---------------	---------	---------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

932 248	865 566
---------	---------

Erhållen ränta	7 089	4 055
----------------	-------	-------

Erlagd ränta	-1 007 854	-344 281
--------------	------------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

8 733	853 704
-------	---------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	51 416	-135 764
--	--------	----------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	163 310	-581 327
---	---------	----------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

214 725	-717 091
---------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

223 458	136 613
---------	---------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 333 625	0
---	------------	---

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 333 625	0
--	------------	---

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-20 000	-612 500
--	---------	----------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-20 000	-612 500
---	---------	----------

Årets kassaflöde

-1 130 167	-475 887
------------	----------

Likvida medel vid årets början	3 299 915	3 775 802
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut	2 169 748	3 299 915
------------------------------	-----------	-----------

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

15-120 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

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	5 270 475	5 013 379
	Hyror lokaler	30 996	30 996
	Hyror garage och parkeringsplatser	135 825	137 325
	Hyror informationsöverföring	197 400	197 233
	Hyror övrigt	60 900	58 560
	Övriga primära intäkter	98 868	89 805
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 794 464	5 527 298
	Avgiftsbortfall	0	-1 125
	Hyresbortfall	0	-988
	<i>Summa</i>	0	-2 113
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 794 464	5 525 185
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	44 885	152 375
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	44 885	152 375
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-663 714	-608 962
	Snö och halk-bekämpning	-31 142	-18 338
	Reparationer	-366 754	-246 680
	Planerat underhåll	-305 254	-212 675
	Försäkringsskador	-21 853	-66 187
	El	-229 836	-276 470
	Uppvärmning	-1 414 976	-1 310 653
	Vatten	-324 844	-246 515
	Sophämtning	-171 657	-160 327
	Fastighetsförsäkring	-72 787	-66 824
	Kabel-TV och bredband	-247 207	-246 068
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-214 648	-205 408
	Förvaltningsavtalskostnader	-430 350	-410 005
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 495 021	-4 075 112

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	-12 645	-4 131
	Administrationskostnader	-50 022	-75 982
	Extern revision	-17 000	-16 125
	Konsultkostnader	-12 500	0
	Medlemsavgifter	-42 320	-42 320
	Föreningsverksamhet	-2 649	-3 111
	Övriga förvaltningskostnader	-34 935	-91 772
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-172 071	-233 441
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-131 249	-135 310
	Revisionsarvode	0	-4 000
	Sociala avgifter	-31 510	-35 767
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-162 759	-175 077
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	4 513	1 228
	Ränteintäkter HSB bunden placering	2 235	2 609
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	341	219
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	7 089	4 055
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	-1 041 467	-376 231
	Övriga räntekostnader	-200	-543
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 041 667	-376 774

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	51 682 905	51 682 905
	Ingående anskaffningsvärde mark	327 745	327 745
	Årets investeringar	1 333 625	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	53 344 275	52 010 650
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-16 323 318	-15 457 752
	Årets avskrivningar	-932 248	-865 566
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-17 255 566	-16 323 318
	<i>Utgående redovisat värde</i>	36 088 709	35 687 332
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	88 000 000	88 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	490 000	490 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	138 000 000	138 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	226 490 000	226 490 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	35 648 000	35 648 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	35 648 000	35 648 000
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 007 953	2 437 874
	Övriga fordringar	17 613	17 278
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 025 566	2 455 152
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	319 313	372 123
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	319 313	372 123

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	0	750 000
-----------------	---	---------

<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	0	750 000
--	----------	----------------

Not 14	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Kassa	500	500
-------	-----	-----

Plusgiro/Bankgiro	160 540	111 542
-------------------	---------	---------

Bankkonto 5	756	0
-------------	-----	---

<i>Summa Kassa och bank</i>	161 796	112 042
-----------------------------	----------------	----------------

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SEB	4,38%	2024-03-28	1 935 000	20 000
Stadshypotek AB	2,74%	2025-06-01	3 185 000	0
Stadshypotek AB	2,74%	2025-06-01	6 928 000	0
Stadshypotek AB	3,82%	2024-09-30	10 890 000	0
Stadshypotek AB	4,31%	2025-06-01	4 797 000	0
Stadshypotek AB	4,31%	2025-06-01	5 285 000	0
			33 020 000	20 000

Långfristig del	20 195 000
-----------------	------------

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
---	---

Lån som ska konverteras inom ett år	12 825 000
-------------------------------------	------------

Kortfristig del	12 825 000
-----------------	------------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	20 000
---	--------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	80 000
--	--------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,67%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Inre fond	71 412	71 965
-----------	--------	--------

Övriga kortfristiga skulder	26 291	20 435
-----------------------------	--------	--------

<i>Summa Övriga skulder</i>	97 703	92 400
-----------------------------	---------------	---------------

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	512 101	445 077
	Upplupna räntekostnader	75 348	41 535
	Övriga upplupna kostnader	348 322	387 013
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	935 771	873 625

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB BRF Rödstjärten i Stockholm, org.nr. 702001-8540

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Rödstjärten i Stockholm 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. Revisorerans 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB BRF Rödstarten i Stockholm 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

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tommi Teljosuo
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Rödstjärten i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PETER HOLMBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 11:07:32



ANDERS HÖGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 19:43:58



MONIKA SJÖDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 14:29:46



CHARLOTTE FÜRST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 20:13:14



MARCUS ADOLPHSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 20:16:09



SANDRA JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 09:21:02



ANTHONY DRY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 11:42:22



JONAS PALMBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 09:52:18



TOMMI TELJOSUO

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 12:48:59



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 10:21:58



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Rödstjärten i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TOMMI TELJOSUO

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 12:50:49



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 10:21:42



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.