



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Röda Kvarn i Solna



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Röda Kvarn i Solna med säte i STOCKHOLM org.nr. 769612-1271 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 2005. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-07-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Solna kommun:

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

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

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	
Elisabet Wartoft	Ledamot	2021-06-01	
Mia Fallby	Ledamot	2018-06-05	2024-06-09
Fredrik Olsson	Ledamot	2020-06-04	2024-06-09
Annika Nilson	Ledamot	2022-06-06	
Joachim Nilsson	Ledamot	2023-11-20	2024-06-09
Joachim Nilsson	Suppleant	2024-06-09	
Nina Zamanian	Ledamot	2023-06-05	
Mathias Wussow	Ledamot	2024-02-06	
Ellinor Skoglund	Ledamot	2023-06-05	
Stuart Wemyss	Ledamot	2024-06-09	
Felicia Rhedin	Ledamot	2024-06-09	
Frida Sundberg	Ledamot	2022-09-30	2024-01-18

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lena Sjögren, Elisabet Wartoft, Ellinor Skoglund, Joachim Nilsson och Nina Zamanian.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

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

Revisorer har varit: Ingela Schmidt med Thomas Svensson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Avgifterna höjdes med 5 % från och med januari 2024.

Föreningen har en 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 2024-10-09.

Två av våra tre fastighetslån har under året löpt ut och lagts om till nya, lägre räntenivåer. Fasträntekonton, med relativt korta löptider, har nyttjats för att öka våra ränteintäkter.

Vi har under året genomfört flera upphandlingar och omförhandlingar av avtal för att säkerställa konkurrenskraftigt pris (ekonomisk- och adm. förvaltning, fastighetsförvaltning, hisskötsel samt snöröjning).

På grund av dåligt fungerande SBA i extern regi, har vi tagit över denna verksamhet själva. Brandskyddet har gått igenom, underlag för återkommande kontroller tagits fram, kompletterande material (skyltar och nödbelysning) köpts in, brandsläckare bytts ut och kompletterande brandtätning utförts.

Under året har kopparnätet stängts ned. Som följd av detta har nödtelefonerna i båda hissarna bytts ut till 5G för att fortsatt säkerställa funktionalitet vid nödsituationer.

Vi amorterar årligen på våra lån. Under 2024 har 500 000 kr amorterats, vilket även är vad som budgeterats för 2025.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
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	Reparationsmålning av stålytor på nedre delen av fasaden och på stäldörrar, målning av betongpelare på markplan
2024	Stamspolning, lägenheter och lokaler
2024	Begränsad kontroll av status för målning av balkongräcken och fönsterbleck
2024	Reparation av befintlig DUC
2024	Installation av fallskydd i dagvattenbrunnar

Den taksyn som planerats för 2024 har, efter konsultation med expertis, skjutits på framtiden.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren

Årtal	Åtgärd
2025	Tvätt av balkonggolvs framsida och av östra fasaden
2025	OVK lokaler
2025	Kontroll av behov av, ev. målning av källare, entré, trapphus, tvättstuga, korridor, stäldörrar, krönbeslag vid terrassräcke plan 6
2025	Begränsad taksyn/åtgärd avseende hänggrännor (rensning), krönbeslag och brandluckor (målning)
2025	Isolering av portiker, om bedömt lönsamt
2027	Renovering av fläktaggregat (LA1)
2027	Kontroll av och ev. 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	Kontroll/byte av blandare i lokaler, tvättstuga och städrum/WC
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 102 och under året har det tillkommit 11 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 102.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	145	231	322	461	420
Skuldsättning, kr/kvm	8 071	8 163	8 347	8 716	9 084
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 583	8 681	0	0	0
Räntekänslighet, %	10	11	12	11	11
Energikostnad, kr/kvm	193	174	172	146	131
Årsavgifter, kr/kvm	830	757	757	840	841
Årsavgifter/totala intäkter, %	82	81	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	954	923	904	962	948
Nettoomsättning, tkr	5 177	4 957	4 895	5 221	5 144
Resultat efter finansiella poster, tkr	-549	-65	264	1 051	836
Soliditet, %	74	74	74	73	72

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

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 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

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 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

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

Föreningen har ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten med 515 286 kr och en i övrigt stark kassa uppgående till 3 384 303 kr per 2024-12-31.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 145 kr/m2.

Styrelsen ser varje år över ekonomin och beslutar om avgiftsändringar för att hålla ett gott sparande.

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	124 772 000	0	0	124 772 000
Underhållsfond, kr	4 169 093	0	962 871	5 131 965
S:a bundet eget kapital, kr	128 941 093	0	962 871	129 903 965
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 375 820	-64 574	-962 871	348 374
Årets resultat, kr	-64 574	64 574	-549 332	-549 332
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 311 246	0	-1 512 203	-200 958
S:a eget kapital, kr	130 252 339	0	-549 332	129 703 007

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 084 000 kr samt ianspråktagande skett med 121 129 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 311 245
Årets resultat, kr	-549 332
Reservation till underhållsfond, kr	-1 084 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	121 129
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-200 958

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-200 958
------------------------------------	-----------------

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	5 176 823	4 956 965
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 103	53 377
Summa Rörelseintäkter		5 179 926	5 010 342
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 469 804	-2 241 219
Övriga externa kostnader	Not 5	-74 078	-66 072
Personalkostnader	Not 6	-152 683	-136 221
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 215 985	-1 215 985
Summa Rörelsekostnader		-3 912 548	-3 659 497
Rörelseresultat		1 267 378	1 350 845
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	91 989	54 506
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 908 699	-1 469 925
Summa Finansiella poster		-1 816 710	-1 415 420
Resultat efter finansiella poster		-549 332	-64 574
Resultat före skatt		-549 332	-64 574
Årets resultat		-549 332	-64 574



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	171 110 772	172 316 544
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	11 064	21 277
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		171 121 836	172 337 821
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		171 122 336	172 338 321
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 006	0
Aktuell skattefordran		0	54 583
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 103 224	1 306 421
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	183 170	97 965
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 288 400	1 458 970
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	2 118 000	1 900 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		2 118 000	1 900 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 15	164 445	212 758
<i>Summa Kassa och bank</i>		164 445	212 758
Summa Omsättningstillgångar		3 570 845	3 571 728
Summa Tillgångar		174 693 182	175 910 049

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	124 772 000	124 772 000
Fond för yttre underhåll	5 131 965	4 169 093
Summa Bundet eget kapital	129 903 965	128 941 093

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	348 374	1 375 820
Årets resultat	-549 332	-64 574
Summa Ansamlad förlust	-200 958	1 311 245

Summa Eget kapital	129 703 007	130 252 339
--------------------	-------------	-------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	10 400 000	14 400 000
Summa Långfristiga skulder		10 400 000	14 400 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	33 400 000	29 900 000
Leverantörsskulder		154 286	142 680
Skatteskulder		19 231	0
Övriga kortfristiga skulder		136 821	137 280
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	879 837	1 077 749
Summa Kortfristiga skulder		34 590 175	31 257 710

Summa Skulder		44 990 175	45 657 710
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		174 693 182	175 910 049
--------------------------------	--	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 267 378	1 350 845
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 215 985	1 215 985
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 215 985	1 215 985
Erhållen ränta	83 848	47 090
Erlagd ränta	-2 184 756	-1 034 532
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	382 454	1 579 388
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	24 310	89 300
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	108 522	-77 673
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	132 832	11 627
Kassaflöde från den löpande verksamheten	515 286	1 591 015
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-500 000	-1 000 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	-1 000 000
Årets kassaflöde	15 286	591 015
Likvida medel vid årets början	3 369 018	2 778 003
Likvida medel vid årets slut	3 384 303	3 369 018

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

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 31565 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 055 916	3 862 896
	Intäkter från Samfälligheten	181 108	178 775
	Hyror lokaler	786 548	798 240
	Hyror förbrukningsbaserade	42 516	11 784
	Övriga primära intäkter	110 735	105 270
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 176 823	4 956 965
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 176 823	4 956 965

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga rörelseintäkter

Övriga sekundära intäkter

3 103

53 377

*Summa Övriga rörelseintäkter***3 103****53 377**

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-----------------	--------------------------	--------------------------

Driftskostnader

Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter

-340 620

-337 172

Snö och halk-bekämpning

-32 170

-41 502

Reparationer

-252 055

-153 450

Planerat underhåll

-121 129

-104 746

Försäkringsskador

-4 621

-4 452

El

-156 213

-153 944

Uppvärmning

-714 630

-676 842

Vatten

-179 225

-112 523

Sophämtning

-150 121

-149 629

Fastighetsförsäkring

-81 923

-93 322

Kabel-TV och bredband

-106 337

-106 798

Fastighetsskatt och fastighetsavgift

-199 620

-196 791

Förvaltningsavtalskostnader

-131 138

-110 046

*Summa Driftskostnader***-2 469 804****-2 241 219**

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga externa kostnader

Förbrukningsinventarier och varuinköp

-5 483

-3 349

Administrationskostnader

-27 857

-27 695

Extern revision

-14 697

-11 875

Medlemsavgifter

-16 590

-15 590

Föreningsverksamhet

-7 850

-3 488

Övriga förvaltningskostnader

-1 600

-4 075

*Summa Övriga externa kostnader***-74 078****-66 072**

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-------------------	--------------------------	--------------------------

Personalkostnader

Revisionsarvode

-7 875

-7 500

Arvoden styrelse och valberedning

-113 401

-103 100

Sociala avgifter

-31 407

-25 621

*Summa Personalkostnader***-152 683****-136 221**

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	10 831	19 815
	Ränteintäkter HSB bunden placering	0	14 000
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	81 158	20 691
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	91 989	54 506
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	-1 908 699	-1 469 649
	Övriga räntekostnader	0	-276
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 908 699	-1 469 925
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	131 561 547	131 561 547
	Ingående anskaffningsvärde mark	55 000 000	55 000 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	186 561 547	186 561 547
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-14 245 003	-13 039 232
	Årets avskrivningar	-1 205 772	-1 205 772
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-15 450 775	-14 245 003
	<i>Utgående redovisat värde</i>	171 110 772	172 316 544
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</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
	<i>Summa</i>	228 838 000	228 838 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	64 966 000	64 966 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	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	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	51 065	51 065
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	51 065	51 065
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-29 788	-19 575
	Årets avskrivningar	-10 213	-10 213
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-40 001	-29 788
	<i>Utgående redovisat värde</i>	11 064	21 277
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 101 858	1 256 259
	Skattekonto	1 366	50 162
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 103 224	1 306 421
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	15 557	7 416
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	167 613	90 550
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	183 170	97 965
Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar SBAB	2 118 000	1 900 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	2 118 000	1 900 000
Not 15	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	SBAB	164 445	212 758
	<i>Summa Kassa och bank</i>	164 445	212 758

Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2,9%	2025-09-30	19 000 000	0
Stadshypotek AB	2,52%	2026-09-30	10 400 000	0
Stadshypotek AB	4,51%	2025-09-30	14 400 000	0
			43 800 000	0
Långfristig del			10 400 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			33 400 000	
Kortfristig del			33 400 000	
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			3,34%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 17 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2,9%	2025-09-30	19 000 000	0
Stadshypotek AB	2,52%	2026-09-30	10 400 000	0
Stadshypotek AB	4,51%	2025-09-30	14 400 000	0
			43 800 000	0
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			33 400 000	
Kortfristig del			33 400 000	

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
Förutbetalda hyror och avgifter			426 701	346 435
Upplupna räntekostnader			224 348	500 405
Övriga upplupna kostnader			228 788	230 909
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			879 837	1 077 749

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 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. 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 Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 2024 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 provar 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
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ingela Schmidt
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-03-08 kl. 19:29:55



STUART WEMYSS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-09 kl. 12:15:16



ELLINOR SKOGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 15:04:30



NINA ZAMANIAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 23:12:02



MATHIAS WUSSOW

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-08 kl. 14:47:16



FELICIA RHEDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-08 kl. 15:05:38



ANNIKA NILSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-08 kl. 12:02:53



ELISABET WARTOFT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-09 kl. 14:48:57



INGELA SCHMIDT

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 19:02:40



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 15:01:54



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-03-25 kl. 19:16:03



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 15:01:12

