



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Rallaren i Stockholm

 Sparande 596 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 13 638 kr/kvm
 Räntekänslighet 25 %	 Energikostnad 136 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 621 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
596 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt = > 301
Måttligt till hög = 201 – 300
Lågt till måttligt = 121 – 200
Mycket lågt = < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Sparandet i föreningen ligger högt. Vi anser att det är motiverat i en nybildad förening med relativt hög skuldsättning. Sparandet används till att amortera ned skuldbördan.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
0 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Styrelsen har inte tagit fram en investeringsplan för de kommande 50 åren. Under de närmaste åren är investeringsbehoven mycket små, då fastigheten är nybyggd.

Styrelsen har antagit en detaljerad underhållsplan. Den innehåller kostnader noterade för stora underhåll såsom målning och utbyte av maskiner, hissar, ventilation, värme och liknande.

NYCKELTAL



Skuldsättning
13 638 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg = < 3 000
Normal = 3 001 – 8 000
Hög = 8 001 – 15 000
Mycket hög = > 15 001

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Skuldsättningen är hög men med ett högt sparande och lågt investeringsbehov kommer skuldsättningen successivt att sjunka mot normala riktvärden.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
25 %

DEFINITION

1 procentenhets
ränteförändring av de totala
räntebärande skulderna delat
med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om
föreningens ekonomi är känslig
för ränteförändringar. Beskriver
hur höjda räntor kan påverka
årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg = < 5
Normal = 5 – 9
Hög = 9 – 15
Väldigt hög = > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Räntekänsligheten är väldigt hög enligt riktvärdet. Styrelsen har adresserat detta genom att binda räntan på merparten av lånen. Nästan tre fjärdedelar av lånen är bundna i 2 respektive 6 år.

NYCKELTAL



Energikostnad
136 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten +
värme + el per kvm total yta
(boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera
energi- och resurseffektivitet i
föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal
energikostnad är i dagsläget
cirka 200 kr/kvm. Men många
faktorer kan påverka både i
byggnaden och externt, t.ex.
energipriserna.

Styrelsens kommentar

Energikostnaden ligger klart under riktvärdet på cirka 200 kr/kvm.

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt
innebär att föreningen inte äger
marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen
kan det finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Brf Rallaren äger marken.

NYCKELTAL



Årsavgift
621 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Årsavgiften höjs med 8 % för 2023. Sparandet i föreningen är mycket högt, se kommentaren under den rubriken. Styrelsen ser därför inget omedelbart behov för ytterligare höjning. Men skulle ränteläget etablera sig på ännu högre nivåer under lång tid, kan ytterligare avgiftshöjningar vara motiverade.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Rallaren i Stockholm org.nr. 769629-2155 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 bildades den 18 november 2014 och registrerades hos Bolagsverket den 5 december 2014. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-03-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger fastigheten Finngrund 1.

Föreningen är bildad för att äga och förvalta fastighet i Stockholm. Bostadsrättsföreningen består av 141 lägenheter i flerbostadshus på fastigheten Finngrund 1 Stockholms kommun.

Fastigheten består av sju trapphus och huset är som högst sju våningar högt. Storleken på lägenheterna varierar från tvåor till femmor. De flesta lägenheterna har dubbla balkonger. I fastigheten bedriver en förskola sin verksamhet. Det finns 73 garageplatser i bostadsrättsföreningen.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stockholm Finngrund 1		2019

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam inklusive tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	1040
141	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8506
73	Garageplatser	0
Totalt 215 objekt		9546

Föreningens lägenheter fördelas på: 97 st 2 rok, 13 st 3 rok, 29 st 4 rok, 2 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ann Axert	Ordförande	2021-05-25	
Mikael Näslund	Ledamot	2021-05-25	
Karin Nilsson	Ledamot	2021-05-25	2022-05-20
Tomas Berg	Ledamot	2022-05-20	
Peter Piskula	Ledamot	2019-09-10	
Oskar Nygren	Ledamot	2022-02-22	
Aryan Younespoor	Ledamot	2021-05-25	
Nina Zaremand	Ledamot	2021-05-25	
Torbjörn Westman	Suppleant	2021-05-25	
Eva Hedenskog	Suppleant	2020-09-14	2022-05-27

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ann Axert, Peter Piskula, Nina Zaremand, Aryan Younespoor, Mikael Näslund, Torbjörn Westman, Oskar Nygren HSB-ledamot.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten, varav föreningsstämman utgör 1.

Firmatecknare har varit: Karin Nilsson, Ann Axert, Tomas Berg, Peter Piskula, Aryan Younespoor.

Firman tecknas två i föreningen.

Revisorer har varit: Marcus Skoglund vald av föreningen, Olof Carlsson suppleant samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Molly Stigsson och Viveca Öste, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18. På stämman deltog 19 medlemmar, ingen representerades med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning, inklusive åtgärder efter denna, utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under 2022.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond enligt gällande stadgar.

Årsavgifter

Styrelsen beslutade att 2022 års avgifter skulle vara oförändrade. Inför 2023 beslutade styrelsen att höja avgiften med 8%. Detta motiverades av kostnadshöjningar, framför allt stigande räntekostnader, som medför att budgeterat resultat ändå förväntas sjunka.

Finansiering

Den styrelse som tillträdde i maj 2022 har fortsatt att arbeta för att amortera ned skulden. Det är främst lånet med kort (rörlig) bindingstid på 3 månader som har amorterats. Denna del står för 27 % av föreningens räntebärande skulder. Under året amorterades 5.440.000 kr, motsvarande 4 % av totala räntebärande skulder vid ingången av 2022. Lånen är placerade hos Swedbank AB enligt följande:

Swedbank rörlig ränta 2,99% med förfallodatum 2023-03-28, lånebelopp 35.081.333 kr.

Swedbank bunden ränta 1,32% med förfallodatum 2024-12-20, lånebelopp 47.761.333 kr.

Swedbank bunden ränta 1,35% med förfallodatum 2028-06-21, lånebelopp 47.336.334 kr.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

30 laddplatser har installerats i garaget. Föreningen har tillsammans med HSB arbetat för att åtgärda problemen med värme i flera av lägenheterna. Föreningen har bytt bredbandsleverantör till Ownit.

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

OVKplanering 2 gånger, sker vart tredje år. Första tillfälle blir under 2023

Omplantering av buskar planerat till 2025.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 26 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 226 och under året har det tillkommit 31 och avgått 35 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 222.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	596	577	578	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	13 638	14 208	15 345	0	0
Räntekänslighet, %	25	26	28	0	0
Energikostnad, kr/kvm	136	126	67	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	402	368	293	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	621	623	610	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 172	1 130	1 057	0	0
Nettoomsättning, tkr	11 958	11 003	10 226	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 060	-2 336	-2 190	0	0
Soliditet, %	82	81	80	0	0

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

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	619 663 000	0	0	619 663 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	761 799	0	416 275	1 178 074
S:a bundet eget kapital, kr	620 424 799	0	416 275	620 841 074
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 212 253	-2 336 452	-416 275	-4 964 980
Årets resultat, kr	-2 336 452	2 336 452	-2 060 060	-2 060 060
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-4 548 705	0	-2 476 335	-7 025 040
S:a eget kapital, kr	615 876 094	0	-2 060 060	613 816 034

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 431 000 kr samt ianspråktagande skett med 14 725 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	-4 548 705
Årets resultat, kr	-2 060 060
Reservation till underhållsfond, kr	-431 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	14 725
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-7 025 040

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-7 025 040

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

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	11 958 388	11 003 085
Övriga rörelseintäkter	Not 2	335 900	335 900
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-4 708 076	-3 852 658
Övriga externa kostnader	Not 4	-95 111	-97 056
Planerat underhåll		-14 725	-128 201
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-154 932	-126 106
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-7 730 573	-7 712 165
Summa rörelsekostnader		-12 703 416	-11 916 186
Rörelseresultat		-409 129	-577 202
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	9 145	10 502
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 660 077	-1 769 752
Summa finansiella poster		-1 650 931	-1 759 251
Årets resultat		-2 060 060	-2 336 452

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	745 976 247	753 338 670
		<u>745 976 247</u>	<u>753 338 670</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>745 976 747</u>	<u>753 339 170</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		158 688	5 434
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 146 993	1 452 241
Placeringskonto HSB Stockholm		617 730	1 615 373
Övriga fordringar	Not 10	189	145
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	1 273 918	496 354
		<u>3 197 517</u>	<u>3 569 547</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 197 517</u>	<u>3 569 547</u>
Summa tillgångar		<u>749 174 264</u>	<u>756 908 716</u>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		619 663 000	619 663 000
Yttre underhållsfond		1 178 074	761 799
		<u>620 841 074</u>	<u>620 424 799</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-4 964 981	-2 212 253
Årets resultat		-2 060 060	-2 336 452
		<u>-7 025 040</u>	<u>-4 548 706</u>
Summa eget kapital		<u>613 816 034</u>	<u>615 876 093</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	93 657 667	95 097 667
Övriga långfristiga skulder		2 351 300	2 687 200
		<u>96 008 967</u>	<u>97 784 867</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	36 521 333	40 521 333
Leverantörsskulder		395 788	410 919
Skatteskulder		540 900	426 900
Övriga skulder	Not 14	635 190	639 644
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 256 052	1 248 960
		<u>39 349 264</u>	<u>43 247 756</u>
Summa skulder		<u>135 358 231</u>	<u>141 032 623</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>749 174 264</u>	<u>756 908 716</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-2 060 060	-2 336 452
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	7 730 573	7 712 165
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 670 513	5 375 713
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-930 862	837 570
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-234 392	-1 784 444
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 505 259	4 428 840
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-368 150	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-368 150	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-5 440 000	-10 855 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-5 440 000	-10 855 000
Årets kassaflöde	-1 302 891	-6 426 160
Likvida medel vid årets början	3 067 614	9 493 774
Likvida medel vid årets slut	1 764 723	3 067 614

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,4 % av anskaffningsvärdet.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 0 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Uppskjuten skatt

Föreningen köpte samtliga aktier i BÅM Mark AB av Blåsut Åstorp Holding AB som ägde fastigheten Stockholm Finngrundet 1 för 47 625 064 kr. I slutet av 2014 tog FAR SRS policygrupp för redovisning fram ett uttalande, RedU9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via bolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att övervärdet för aktierna förts direkt till fastigheten. Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 47 584 814 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 281 340	5 295 043
Individuell mätning el	601 581	374 538
Individuell mätning vatten	167 010	185 186
Hyror	4 854 353	4 497 716
Bredband	307 944	306 306
Övriga intäkter	746 160	344 262
Bruttoomsättning	11 958 388	11 003 051
Hyresförluster	0	34
	11 958 388	11 003 085
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Garagekompensation år 3 av 10	335 900	335 900
	335 900	335 900
Not 3 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	512 330	582 483
Reparationer	347 144	361 004
El	1 871 593	1 277 452
Uppvärmning	368 071	302 286
Vatten	176 214	184 268
Sophämtning	170 010	127 155
Fastighetsförsäkring	114 231	107 125
Kabel-TV och bredband	303 914	306 804
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	327 450	213 450
Förvaltningsarvoden	424 487	328 482
Övriga driftkostnader	92 633	62 149
	4 708 076	3 852 658
Not 4 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	6 080	2 358
Administrationskostnader	41 097	52 525
Extern revision	18 125	17 175
Konsultkostnader	0	1 488
Medlemsavgifter	29 810	23 510
	95 111	97 056
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	108 625	108 050
Revisionsarvode	7 260	4 760
Övriga arvoden	4 760	-14 160
Sociala avgifter	34 287	27 456
	154 932	126 106
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 029	2 801
Ränteintäkter HSB placeringskonto	2 357	5 446
Ränteintäkter HSB bunden placering	0	362
Övriga ränteintäkter	5 759	1 893
	9 145	10 502
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 656 690	1 761 823
Övriga räntekostnader	3 387	7 929
	1 660 077	1 769 752

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	537 194 000	537 194 000
Anskaffningsvärde mark	234 000 000	234 000 000
Årets investeringar	368 150	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	771 562 150	771 194 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-17 855 330	-10 143 165
Årets avskrivningar	-7 730 573	-7 712 165
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 585 903	-17 855 330
Utgående bokfört värde	745 976 247	753 338 670
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	271 000 000	191 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	30 000 000	18 600 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	161 000 000	110 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 745 000	2 745 000
Summa taxeringsvärde	464 745 000	322 345 000
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	189	145
	189	145
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	261 966	496 354
Upplupna intäkter	1 011 952	0
	1 273 918	496 354

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Noter		2022-12-31	2021-12-31				
Not 12	Skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
	Swedbank	2952194013	1,35%	2028-06-21	47 336 334	1 000 000	
	Swedbank	2952194021	2,99%	2023-03-28	35 081 333	0	
	Swedbank	2952194039	1,32%	2024-12-20	47 761 333	440 000	
					130 179 000	1 440 000	
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					122 979 000	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					95 097 667	
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.						
	Ställda säkerheter						
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					147 244 000	147 244 000
Not 13	Skulder till kreditinstitut						
	Kortfristig del av långfristig skuld				35 081 333	40 521 333	
					35 081 333	40 521 333	
Not 14	Övriga skulder						
	Momsskuld				15 190	19 644	
	Övriga kortfristiga skulder				620 000	620 000	
					635 190	639 644	
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
	Upplupna räntekostnader				125 836	113 994	
	Förutbetalda hyror och avgifter				606 099	509 548	
	Övriga upplupna kostnader				524 117	625 418	
					1 256 052	1 248 960	
	Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.						

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 16	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Ann Axert

Aryan Younespoor

Mikael Näslund

Nina Zaremand

Oskar Nygren

Peter Piskula

Tomas Berg

Vår revisionsberättelse är elektroniskt signerad av

Marcus Skoglund
Av föreningen vald revisor

Joakim Häll
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Rallaren i Stockholm, org.nr. 769629-2155

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rallaren i Stockholm för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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. Revisorernas 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 Rallaren i Stockholm för räkenskapsåret 2022 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 revisionssed i Sverige. Revisor 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

Marcus Skoglund
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Rallaren i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANN AXERT

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 11:51:50



MIKAEL NÄSLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 12:00:35



ARYAN YOUNESPOOR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-01 kl. 19:36:41



NINA ZAREMAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 14:59:35



PETER PISKULA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 12:01:56



TOMAS BERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 16:53:35



MARCUS SKOGLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 14:03:26



JOAKIM HÄLL BOREVISION AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-05 kl. 09:14:02



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Rallaren i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARCUS SKOGLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 14:04:33



JOAKIM HÄLL BOREVISION AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-05 kl. 09:13:55



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.