



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Rådstugan i Huddinge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Rådstugan i Huddinge med säte i Huddinge org.nr. 769606-9827 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 2003. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger fastigheten i Huddinge kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Rådstugan 1		2003 och 2004

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector försäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
134	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 616
46	garageplatser	0
73	p-platser	0
1	föreningslokal Hörnet	70
3	förråd	30
Totalt 257 objekt		9 716

Föreningens lägenheter fördelas på: 59 st 2 rok, 42 st 3 rok, 33 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Steffen Langhammer	Ordförande	2019-06-04	
Eva-Karin Brauer	Ledamot	2021-06-21	
Lars Davidsson	Ledamot	2021-06-21	
Bengt Orre	Ledamot	2017-06-09	
Bertil Andersson	Ledamot	2022-05-30	
Elisabeth Nilsson	Ledamot	2013-06-19	
Marie Bandak	Ledamot	2022-06-08	
Johan Roger Johansson	Ledamot	2020-06-25	2023-06-10
Simon Ingebrand	Ledamot	2021-06-21	
Ingrid Cornejo Alvarez	Ledamot	2023-06-10	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Marie Bandak, Eva-Karin Brauer, Lars Davidsson och Bengt Orre.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bengt Orre, Elisabeth Nilsson, Steffen Langhammer och Simon Ingebrand.

Revisorer har varit: Jan Sundkvist med Lennart Olsson som tjänstgörande suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit: Lennart Olsson (sammankallande), Lennart Olsson samt Margit Linnéa Engskär, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-16.

Årets stämma genomfördes i Stora salen, Folkes i Huddinge centrum.

Samråd gällande Udden 8 genomfördes under våren 2023. Föreningen har lämnat in två skrivelser med synpunkter. Dels en egen, dels en i samverkan med Brf Trädgården, Brf Förstugan och Brf Domarringen.

Styrelsen har bjudit in de boende till informations- och frågeträffar vid två tillfällen under året, den 2 mars samt den 23 november.

Den årliga besiktningen av lekplatsen har genomförts med godkänt resultat.

Rör för vattenavrinning mellan punkthusen 16 och 18 har bytts för att minska risken för översvämningar.

Byte av kanalfläktar i tvättstugorna har genomförts.

Parkeringsavtalen har justerats i syfte att skapa enhetlighet gällande uppsägningstid och villkor.

Nytt parkeringsavtal med P-Service har tecknats.

Byte av slangar till toaletternas spolkassetter utförs efter behov.

Anticimex utförde fågelsäkring av balkonger högst upp i husen.

Kontroll av brandsläckare och rökluckor har genomförts.

Askkoppar i området borttogs eller omplacerades samt rökning förbjuden skyltar monterades på bänkar .

Ett par aspar har tagits bort vid carporten för att skona taket. Rönsumaker intill hus 16,18 och 20 har klippts ner; rotskott tillåts komma upp.

Trivsel/fritidskommitten har vissa månader bjudit våra boende till en uppskattad samkväms- och fikastund i vår lokal. Under sommaren anordnades allsång på innegården.

Lucia firades med samkväm i vår lokal dock utan sedvanligt luciatåg.

Ekonomi

Under året har två lån omsatts till betydligt högre räntesatser än tidigare.

Naturvårdsverket har utbetalat halva investeringen för våra elstolpar.

Elstödet har utbetalats till föreningen.

Föreningen har utifrån framtida underhållsbehov, ökade räntekostnader, ökade värmekostnader och ökade elkostnader samt pga. inflationen ökade driftskostnader under fyra på varandra följande år justerat årsavgiften.

För:

- 2021 5%,
- 2022 5%
- 2023 10%
- 2024 10 %

Det är styrelsens uppfattning att vi skapat förutsättningar för en god ekonomisk utveckling för vår förening.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2020	Byte av bullerplank. Byte till LED-belysning i gemensamma utrymmen. Byte av takfläktar.
2021	Rensning av ventilationskanaler. OVK-besiktning genomförs och godkänd. Installation av automatiska dörröppnare i port 4 och 14.
2022	Byte av armatur inkl LED-belysning i samtliga hissar. Installation av kameraövervakning. Installation av 16 elladdstolpar, 14 utomhus och två i garaget. Tvättning och målning av takfot. Fasadbesiktning. Stamspolning.
2023	Beställning av ny undercentral samt av rumsgivare till alla lägenheter.

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

Det som enligt underhållsplanen är aktuellt att genomföra under 2024 är:

Efter behov: målningsunderhåll samt byte av tvättmaskiner.

Justering av fundament för belysningsstolpar.

Utöver detta har vi alltid ett pågående reparations- och underhållsbehov där en stor post är utbyte av maskiner i våra tvättstugor.

Byte till ny undercentral.

Montering av rumsgivare i varje lägenhet.

Uppgradering av elinstallation i fastigheten.

Byte av låskistor och lås till entrédörrar.

Årtal	Ändamål
2024	Målningsunderhåll. Vid behov byta av tvättmaskiner. Justering av fundament för belysningsstolpar. Investering i nya elmätare för varje lägenhet.
2025	Lägenhetstillsyn. Målningsunderhåll. Golvslipning i våra entréer. Slipning av cementmosaikgolv i våra entréer.
2026	Stamspolning. Besiktning av lekredskap.
2027	Besiktning och eventuellt byte av balkongräcken.
2028	Byte av termostat och reglerventiler.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 180 och under året har det tillkommit 3 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 177.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	226	260	219	200	178
Skuldsättning, kr/kvm	7 266	7 305	7 352	7 499	7 286
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 266	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	9	10	10	11	11
Energikostnad, kr/kvm	254	197	199	177	188
Årsavgifter, kr/kvm	841	764	728	693	693
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	976	855	819	781	792
Nettoomsättning, tkr	9 166	8 309	7 953	7 587	7 673
Resultat efter finansiella poster, tkr	-860	-495	-1 018	-1 585	-890
Soliditet, %	68	68	68	68	69

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: Nytt nyckeltal från år 2023. Värdet historiskt är inte 0 kr men historiken har inte räknats fram. 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. Aviserad el avseende IMD är exkluderad i nyckeltalet.

Årsavgifter/totala intäkter %: Nytt nyckeltal från år 2023. Värdet historiskt är inte 0 kr men historiken har inte räknats fram. Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Aviserad el avseende IMD är exkluderad i nyckeltalet.

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.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med ca 1 090 000 kr. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 226 kr/m².

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 10%.

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	135 581 483	0	0	135 581 483
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	21 957 217	0	0	21 957 217
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 651 997	0	293 736	5 945 733
S:a bundet eget kapital, kr	163 190 697	0	293 736	163 484 433
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-6 025 397	-495 219	-293 736	-6 814 352
Årets resultat, kr	-495 219	495 219	-860 045	-860 045
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-6 520 616	0	-1 153 781	-7 674 397
S:a eget kapital, kr	156 670 081	0	-860 045	155 810 036

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 483 000 kr samt ianspråktagande skett med 189 264 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	-6 520 616
Årets resultat, kr	-860 045
Reservation till underhållsfond, kr	-483 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	189 264
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-7 674 397

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-7 674 397

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	9 165 714	8 294 803
Övriga rörelseintäkter	Not 3	216 073	14 104
Summa Rörelseintäkter		9 381 786	8 308 907

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-5 596 924	-4 985 356
Övriga externa kostnader	Not 5	-267 000	-213 488
Personalkostnader	Not 6	-285 102	-304 914
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 841 946	-2 629 788
Summa Rörelsekostnader		-8 990 971	-8 133 546

Rörelseresultat

390 815

175 360

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 439	3 198
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 264 300	-673 778
Summa Finansiella poster		-1 250 861	-670 580

Resultat efter finansiella poster

-860 045

-495 219

Resultat före skatt

-860 045

-495 219

Årets resultat

-860 045

-495 219

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	222 534 483	225 376 429
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	605 125	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		223 139 608	225 376 429

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

223 140 108 **225 376 929**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		-1 095	2 235
Aktuell skattefordran		0	67 859
Övriga kortfristiga fordringar		2 953 512	3 646 621
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	298 281	283 314
Summa Kortfristiga fordringar		3 250 699	4 000 029

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		1 000 000	0
Summa Kortfristiga placeringar		1 000 000	0

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	492 023	41 659
Summa Kassa och bank		492 023	41 659

Summa Omsättningstillgångar

4 742 721 **4 041 688**

Summa Tillgångar

227 882 829 **229 418 617**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	157 538 700	157 538 700
Fond för yttre underhåll	5 945 733	5 651 997
Summa Bundet eget kapital	163 484 433	163 190 697

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-6 814 352	-6 025 397
Årets resultat	-860 045	-495 219
Summa Ansamlad förlust	-7 674 397	-6 520 616

Summa Eget kapital**155 810 036** **156 670 081****Skulder***Långfristiga skulder*

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	59 086 624	44 472 353
Summa Långfristiga skulder		59 086 624	44 472 353

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		10 785 729	26 507 127
Leverantörsskulder		656 946	460 938
Skatteskulder		27 237	21 729
Övriga kortfristiga skulder		108 710	95 602
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 407 547	1 190 786
Summa Kortfristiga skulder		12 986 169	28 276 182

Summa Skulder**72 072 793** **72 748 535****Summa Eget kapital och skulder****227 882 829** **229 418 616**

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	390 815	110 705
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 841 946	2 694 443
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 841 946	2 694 443
Erhållen ränta	13 439	3 198
Erlagd ränta	-1 128 708	-661 603
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 117 492	2 146 744
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	391 307	37 851
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	295 793	12 304
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	687 100	50 155
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 804 592	2 196 899
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-605 125	-1 703 180
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-605 125	-1 703 180
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 107 127	-451 988
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 107 127	-451 988
Årets kassaflöde	1 092 340	41 731
Likvida medel vid årets början	3 329 293	3 287 562
Likvida medel vid årets slut	4 421 633	3 329 293

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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.

Beskattnings

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.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	8 085 024	7 349 952
	Hyror garage och parkeringsplatser	631 573	628 239
	Hyror förbrukningsbaserad	468 390	306 938
	Hyror övrigt	27 000	27 000
	Övriga primära intäkter	8 854	48 082
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	9 220 841	8 360 211
	Hysesbortfall	-55 127	-51 304
	<i>Summa</i>	-55 127	-51 304
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	9 165 714	8 308 907
		2023-01-01	2022-01-01
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	216 073	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	216 073	0
		2023-01-01	2022-01-01
Not 4	Driftskostnader	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och lokavård	-755 989	-723 760
	Snö och halk-bekämpning	-273 620	-203 814
	Reparationer	-259 553	-271 842
	Planerat underhåll	-189 264	-392 626
	EI	-906 173	-558 405
	Uppvärmning	-1 199 569	-1 090 985
	Vatten	-332 231	-265 163
	Sophämtning	-338 498	-266 893
	Fastighetsförsäkring	-194 155	-163 018
	Kabel-TV och bredband	-259 185	-261 079
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-287 596	-278 216
	Förvaltningsavtalskostnader	-566 321	-483 872
	Övriga driftkostnader	-34 770	-25 683
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 596 924	-4 985 356

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	-22 220	-24 116
	Administrationskostnader	-89 513	-77 175
	Extern revision	-13 125	-14 025
	Konsultkostnader	-12 282	0
	Medlemsavgifter	-75 350	-66 980
	Föreningsverksamhet	-53 709	-30 392
	Övriga förvaltningskostnader	-800	-800
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-267 000	-213 488
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-186 792	-190 972
	Revisionsarvode	-7 000	-7 000
	Övriga arvoden	-49 393	-50 108
	Sociala avgifter	-41 917	-44 459
	Övriga personalkostnader	0	-12 375
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-285 102	-304 914
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 777 663	-2 565 505
	Avskrivning på markanläggning	-64 283	-64 283
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 841 946	-2 629 788

Not 8	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	224 669 798	222 966 618
	Ingående anskaffningsvärde mark	30 451 000	30 451 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 928 492	1 928 492
	Årets investeringar	0	1 703 180
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	257 049 290	257 049 290
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-31 672 861	-29 043 073
	Årets avskrivningar	-2 841 946	-2 629 788
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-34 514 807	-31 672 861
	<i>Utgående redovisat värde</i>	222 534 483	225 376 429
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	192 000 000	192 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 067 000	2 067 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	89 000 000	89 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	5 400 000	5 400 000
	<i>Summa</i>	288 467 000	288 467 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	94 357 000	94 357 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	94 357 000	94 357 000
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	0
	Årets investeringar	605 125	410 080
	Omklassificering till byggnad	0	-410 080
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	605 125	0
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	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	298 281	283 314
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	298 281	283 314

Not 12	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Handelsbanken	7 702	11 848
	Swedbank	484 321	29 811
	<i>Summa Kassa och bank</i>	492 023	41 659

Not 13	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>
	Stadshypotek AB	1,11%	2026-01-30
	Stadshypotek AB	0,99%	2025-12-30
	Stadshypotek AB	0,61%	2025-01-30
	Swedbank Hypotek AB	3,65%	2026-04-24
	Swedbank Hypotek AB	4,27%	2026-10-23
	Swedbank Hypotek AB	2,36%	2024-04-25
		69 872 353	451 988

Långfristig del	59 086 624
Nästa års amortering av långfristig skuld	411 988
Lån som ska konverteras inom ett år	10 373 741
Kortfristig del	10 785 729
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	451 988
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 807 952
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,23%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	809 724	731 720
	Upplupna räntekostnader	195 317	59 725
	Övriga upplupna kostnader	402 506	399 341
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 407 547	1 190 786

Not 15	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
	Inga väsentliga händelser att nämna.

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 Rådstugan i Huddinge, org.nr. 769606-9827

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Rådstugan i Huddinge 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Rådstugan i Huddinge 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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

William Lindström
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lennart Olsson
Av föreningen vald revisorssuppleant

ÅRSREDOVISNING 2023

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

STEFFEN LANGHAMMER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 17:00:26



INGRID CORNEJO ALVAREZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 05:42:37



BENGT ORRE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 15:51:57



MARIE BANDAK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 18:22:16



LARS DAVIDSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 14:22:52



BERTIL ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 08:47:25



EVA-KARIN BRAUER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 17:08:49



SIMON INGEBRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 19:15:25



ELISABETH NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 14:31:30



LENNART OLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 12:55:16



**BOREVISION AB WILLIAM
LINDSTRÖM**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 08:40:19



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

LENNART OLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 12:59:23



**BOREVISION AB WILLIAM
LINDSTRÖM**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 08:40:15



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.