



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB bostadsrättsförening Römö i Stockholm



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Römö i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716416-3896 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 1976. Föreningens stadgar registrerades senast 2015-08-05.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Kastrup Nr 3	Stockholms kommun	10 år	2026-06-30	1978
Kastrup Nr 5	Stockholms kommun	10 år	2026-06-30	1978
Kastrup Nr 7	Stockholms kommun	10 år	2026-06-30	1978
Kastrup Nr 8	Stockholms kommun	10 år	2026-06-30	1978
Kastrup Nr 9	Stockholms kommun	10 år	2026-06-30	1978

Totalt 5 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i folksam Ömsesidig Sakförsäkring. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
9	lokaler (hyresrätt)	1 518
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	214
272	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	20 086
124	garageplatser	0
102	p-platser	0
Totalt 509 objekt		21 818

Föreningens lägenheter fördelas på: 19 st 1 rok, 75 st 2 rok, 122 st 3 rok, 41 st 4 rok, 6 st 5 rok, 8 st 6 rok, 1 st 7 rok.

Kista Sopsug Samfällighetsförening.

Beskrivning av samfällighetens verksamhet: Kista Sopsug hanterar hushållssopor för lägenheter och några lokaler för sina medlemmar. Anläggningen förvaltas och drivs som en samfällighet med 17 st medlemmar.

Förenings ägardel är 8,7465%.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Zafrullah Mohamed	Ordförande	2021-08-21	
Claes-Göran Gahm	Ledamot	2009-04-15	
Leon Koenig	Ledamot	2001-01-01	
Eric Sutic	Ledamot	2023-05-22	2023-09-24
Eric Sutic	Suppleant	2021-08-21	2023-05-22
Per Nylén	Ledamot	2007-05-09	
Christos Gultidis	Ledamot	2019-06-05	
Camilla Bahceci	Ledamot	2017-08-16	
Isabella Canow	Ledamot	2023-05-22	
Anette Bodare	Ledamot	2022-12-28	2023-05-22
Pamela Morris Williams	Ledamot	2020-12-14	2023-05-22
Jean Gaby	Ledamot	2019-06-05	
Huzefa Arsiwala	Suppleant	2021-08-21	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Camilla Bahceci, Jean Gaby, Claes-Göran Gahn och Huzefa Arsiwala.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Claes-Göran Gahm, Leon Koenig, Zafrullah Mohamed och Jean Gaby.

Revisorer har varit: Helene Wildner med Iraklis Mihail Kokinidis som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Nadja Moraitis och Kaveh Ayoubi, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar. Extra stämma hölls 2023-11-09. På extrastämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har pågående arbete med tak.

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 2023-06-13.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- 2022 Upprustning av lekplatser och byta ut sand inom föreningen.
 2021 Nedre garage Sorögatan 27, renovering samt komplettering av ev krav från MSB, (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap)
 2020 Övre garage Sorögatan 27, renovering samt förberedelser inför renovering av nedre garage tillika skyddsrum.
 2017 Renovering av terrasser samt fasadputsning av Sorögatan 3.
 2013 Renovering av garage Sorögatan 3.
 2010 Fönsterbyte samtliga fastigheter.
 2008 Omläggning av tak.

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

Fasadrenovering
 Laddstolpar för elbilar i garaget

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 357 och under året har det tillkommit 21 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 362.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	173	211	239	249	224
Skuldsättning, kr/kvm	1 559	1 614	1 664	1 713	1 775
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 676	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	285	303	217	188	185
Årsavgifter, kr/kvm	801	719	693	693	693
Årsavgifter/totala intäkter, %	76	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	984	880	850	843	850
Nettoomsättning, tkr	20 523	19 585	19 180	19 176	19 536
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 252	1 246	3 125	3 190	2 678
Soliditet, %	53	51	50	47	45

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. **I totalyta är inte garageyta med i beräkning.**

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 2022-2019 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). **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.**

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. **Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten, kabel-tv och bredband ingår from 2023**

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats.**

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.

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	1 987 600	0	0	1 987 600
Upplåtelseavgifter, kr	4 284 500	0	0	4 284 500
Underhållsfond, kr	13 665 560	0	1 139 067	14 804 627
S:a bundet eget kapital, kr	19 937 660	0	1 139 067	21 076 727
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	21 228 010	1 245 521	-1 139 067	21 334 464
Årets resultat, kr	1 245 521	-1 245 521	2 251 652	2 251 652
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	22 473 531	0	1 112 585	23 586 116
S:a eget kapital, kr	42 411 191	0	2 251 652	44 662 843

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 811 000 kr samt ianspråktagande skett med 671 933 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	22 473 531
Årets resultat, kr	2 251 652
Reservation till underhållsfond, kr	-1 811 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	671 933
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	23 586 116

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	23 586 116
------------------------------------	-------------------

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	20 523 299	19 585 159
Övriga rörelseintäkter	Not 3	938 840	488 335
Summa Rörelseintäkter		21 462 139	20 073 494
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-15 422 866	-15 688 386
Övriga externa kostnader	Not 5	-524 278	-290 796
Personalkostnader	Not 6	-492 199	-498 629
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 784 879	-1 852 211
Summa Rörelsekostnader		-18 224 222	-18 330 022
Rörelseresultat		3 237 917	1 743 472
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	45 035	4 560
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 031 300	-502 511
Summa Finansiella poster		-986 265	-497 951
Resultat efter finansiella poster		2 251 652	1 245 521
Resultat före skatt		2 251 652	1 245 521
Årets resultat		2 251 652	1 245 521

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 9	74 648 317	76 343 612
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	145 866	235 450
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	1 473 737	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		76 267 920	76 579 062

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar

76 268 420 76 579 562

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 669	170 857
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	3 266 497	4 035 071
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	948 217	1 195 517
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		4 216 383	5 401 445

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	3 156 328	841 484
<i>Summa Kassa och bank</i>		3 156 328	841 484

Summa Omsättningstillgångar

7 372 710 6 242 930

Summa Tillgångar

83 641 130 82 822 491

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	6 272 100	6 272 100
Fond för yttre underhåll	14 804 627	13 665 560
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	21 076 727	19 937 660

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	21 334 464	21 228 010
Årets resultat	2 251 652	1 245 521
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	23 586 116	22 473 531

Summa Eget kapital

44 662 843 **42 411 191**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	22 739 341	23 511 801
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		22 739 341	23 511 801

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	11 282 554	11 695 254
Leverantörsskulder		1 509 212	1 465 219
Skatteskulder		48 956	37 770
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	431 959	583 230
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	2 966 265	3 118 026
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		16 238 946	16 899 500

Summa Skulder

38 978 287 **40 411 301**

Summa Eget kapital och skulder

83 641 130 **82 822 491**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
--------------------------	--------------------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	3 237 917	1 743 472
-----------------	-----------	-----------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	1 784 879	1 852 211
---------------	-----------	-----------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 784 879	1 852 211
------------------	------------------

Erhållen ränta

45 035

4 560

Erlagd ränta

-1 021 506

-487 112

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

4 046 325	3 113 131
------------------	------------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	642 863	-205 752
--	---------	----------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-257 647	328 002
---	----------	---------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

385 215	122 250
----------------	----------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

4 431 540	3 235 381
------------------	------------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 473 737	0
---	------------	---

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-1 473 737	0
-------------------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 185 160	-1 095 080
--	------------	------------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 185 160	-1 095 080
-------------------	-------------------

Årets kassaflöde

1 772 644	2 140 301
------------------	------------------

Likvida medel vid årets början

4 615 743	2 475 442
------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut

6 388 386	4 615 743
------------------	------------------

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

Avskrivning på inventarier och maskiner sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 37 819 851 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.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftkostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	14 618 676	14 444 679
	Årsavgifter lokaler	141 768	143 484
	Hyror lokaler	2 807 149	2 505 880
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 228 200	1 209 190
	Hyror förbrukningsbaserad	1 488 039	1 016 118
	Hyror övrigt	44 100	53 850
	Övriga primära intäkter	255 632	278 973
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	20 583 564	19 652 174
	Avgiftsbortfall	-60 265	-56 065
	Hyresbortfall	0	-10 950
	<i>Summa</i>	-60 265	-67 015
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	20 523 299	19 585 159
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	31 502	396 798
	Elstöd samt övriga intäkter	907 338	91 537
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	938 840	488 335
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 454 751	-1 081 557
	Snö och halk-bekämpning	-187 538	-118 700
	Reparationer	-1 703 865	-1 355 702
	Planerat underhåll	-671 933	-1 500 529
	Försäkringsskador	-139 778	-175 953
	EI	-1 878 316	-3 038 666
	Uppvärmning	-3 301 448	-3 584 798
	Vatten	-1 044 967	-869 173
	Sophämtning	-182 482	-149 207
	Fastighetsförsäkring	-480 631	-417 940
	Kabel-TV och bredband	-1 456 759	-724 658
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-613 498	-600 804
	Förvaltningsavtalskostnader	-795 993	-770 257
	Tomträttsavgäld	-1 288 776	-1 299 986
	Övriga driftkostnader	-222 131	-455
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-15 422 866	-15 688 386

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-1 611	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-6 201	-5 237
	Administrationskostnader	-300 203	-149 606
	Extern revision	-28 701	-30 625
	Konsultkostnader	-56 069	-9 500
	Medlemsavgifter	-79 240	-79 240
	Föreningsverksamhet	-14 479	-8 650
	Övriga förvaltningskostnader	-37 775	-7 938
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-524 278	-290 796
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-338 100	-333 200
	Revisionsarvode	-13 524	-13 328
	Övriga arvoden	-43 470	-50 932
	Löner och övriga ersättningar	-9 195	-9 195
	Sociala avgifter	-87 910	-91 974
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-492 199	-498 629
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 629	927
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	43 406	3 633
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	45 035	4 560
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 029 528	-500 421
	Övriga räntekostnader	-1 772	-2 090
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 031 300	-502 511

Not 9	Byggnader	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	109 498 410	109 498 410
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	109 498 410	109 498 410
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-33 154 798	-31 392 171
	Årets avskrivningar	-1 695 295	-1 762 627
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-34 850 093	-33 154 798
	<i>Byggnader</i>	74 648 317	76 343 612
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	193 000 000	193 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	13 800 000	13 800 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	56 000 000	56 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	4 329 000	4 329 000
	<i>Summa</i>	267 129 000	267 129 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	52 253 000	52 253 000
	Varav i eget förvar	-448 000	-448 000
	<i>Summa</i>	51 805 000	51 805 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	447 920	447 920
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	447 920	447 920
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-212 470	-122 886
	Årets avskrivningar	-89 584	-89 584
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-302 054	-212 470
	<i>Utgående redovisat värde</i>	145 866	235 450
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	1 473 737	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	1 473 737	0
Not 12	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 13	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

3 232 059

3 774 258

Övriga fordringar

34 438

260 813

Summa Övriga fordringar

3 266 497

4 035 071

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

948 217

1 195 517

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

948 217

1 195 517

Not 15	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Kassa

7 272

7 272

Swedbank

0

612 607

Handelsbanken

3 149 056

221 606

Summa Kassa och bank

3 156 328

841 484

Not 16	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	4,12%	2027-09-30	11 750 000	200 000
Stadshypotek AB	4,7%	2024-03-07	10 510 094	330 160
Stadshypotek AB	0,84%	2026-09-30	2 809 375	362 500
Stadshypotek AB	0,86%	2026-09-30	2 792 426	100 000
Stadshypotek AB	0,94%	2025-10-30	6 160 000	192 500
			34 021 895	1 185 160

Långfristig del

22 656 801

Nästa års amortering av långfristig skuld

855 000

Lån som ska konverteras inom ett år

10 510 094

Kortfristig del

11 365 094

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

1 185 160

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

4 740 640

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,18%

Finns swap-avtal

Nej

Not 17 Övriga kortfristiga 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	4,12%	2027-09-30	11 750 000	200 000
Stadshypotek AB	4,7%	2024-03-07	10 510 094	330 160
Stadshypotek AB	0,84%	2026-09-30	2 809 375	362 500
Stadshypotek AB	0,86%	2026-09-30	2 792 426	100 000
Stadshypotek AB	0,94%	2025-10-30	6 160 000	192 500
			34 021 895	1 185 160

Nästa års amortering av långfristig skuld 855 000

Lån som ska konverteras inom ett år 10 510 094

Kortfristig del 11 365 094

Not 18 Övriga kortfristiga skulder**2023-12-31****2022-12-31***Övriga skulder*

Depositioner 393 313 437 563

Momsskuld 32 940 2 889

Övriga kortfristiga skulder 5 706 142 778

Summa Övriga skulder **431 959** **583 230****Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter****2023-12-31****2022-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter 1 841 347 1 849 436

Upplupna räntekostnader 40 386 30 592

Övriga upplupna kostnader 1 084 532 1 237 998

Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter **2 966 265** **3 118 026**

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 Römö i Stockholm, org.nr. 716416-3896

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Römö i Stockholm för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. 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 Bostadsrättsförening Römö i Stockholm för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Agnes Milton
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Helene Wildner
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

ZAFRULLAH MOHAMED

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 17:15:32



CHRISTOS GULTIDIS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 11:55:54



JEAN GABY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 00:57:30



ISABELLA CANOW

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-04 kl. 14:20:29



LEON KOENIG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-12 kl. 11:07:53



CLAES-GÖRAN GAHM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-12 kl. 09:59:42



PER NYLÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-12 kl. 16:08:17



CAMILLA BAHCECI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-12 kl. 10:34:15



HELENE WILDNER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 13:35:52



AGNES MILTON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 08:14:35



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

HELENE WILDNER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 13:38:02



AGNES MILTON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 08:14:03



HSB – där möjligheterna bor