

# Brf Konduktören 2023



Årsredovisning från din  
bostadsrättsförening

2023-01-01 - 2023-12-31



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Konduktören nr 280 i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716418-6848 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1986. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-07-04.

### Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Spårvagnshallen 1		10 år	2025-01-01	1986

### Totalt 1 objekt

Föreningens tomträttsavgäld är ett tioårigt avtal som löper fram till 2025.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
75	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5324
26	garageplatser	0
24	p-platser	0
<b>Totalt 125 objekt</b>		<b>5324</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 60 st 2 rok, 1 st 2.5 rok, 14 st 3 rok.



**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Eva Kristina Rydlander	Ordförande	2006-12-03	
Gert Geller	Ledamot	2006-12-03	
Jan Åke Höglund	Ledamot	2023-03-03	
Jan Åke Höglund	Suppleant	2018-05-24	2023-03-02
Claes Dahlberg	Ledamot	2021-07-09	
Helena Ahlström	Ledamot	2022-05-19	
Robert Hertogs	Ledamot	2013-05-30	
Marie Svahn	Ledamot	2019-06-12	
Veronica Emampoor	Ledamot	2016-06-01	
Kjerstin Aourell	Suppleant	2021-07-09	
Göran Lindgren	Suppleant	2021-07-09	2023-05-25

I tur att avgå från styrelsen: Eva Rydlander, Gert Geller, Helen Ahlström och Jan-Åke Höglund.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gert Geller, Eva Kristina Rydlander, Robert Hertogs och Marie Svahn.

Revisorer har varit: Kerstin From med Ghafouri Sodabeh som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Pelle Laag och Cattis Dahlberg, vald vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25. På stämman deltog 35 röstberättigade medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har höjts med 1% från 2023-01-01. Årsavgiften ska höjas med 2% från 2024-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-04-20.

Tomträttsavtalet omförhandlas 2025-01-01. Ny avgäld är 662 200 kr per år.

**Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret**

Ventilation, byte av fläktar

Garageport utbytt

Tak, vajer på säkerhetsbryggan

Brand, årlig test

OVK

Laddplatser för elbil, 6 st i garaget och 6 st utomhus

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2007	Daghem i B-huset byggs om till 6 lägenheter
2009	Installation av fjärrvärme
2010	Nytt kupoltak
2018	Bergvärme installeras
2019	Ommålning av fasader B-huset
2019	Tak, installation av säkerhetsbrygga och stegar
2020	Ommålning av fasader A-huset
2023	Ventilation, byte av fläktar
2023	Ny garageport
2023	Tak, vajer på säkerhetsbrygga
2023	Installation av 12 laddplatser för elbil

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

Nytt styrsystem för övervakning värme/ventilation  
Taken ska tvättas och målas  
Postboxar installeras  
Laddstationer  
Byte av cylinder, hissen i A-huset

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 105 och under året har det tillkommit 2 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 104.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	308	474	426	413	391
Skuldsättning, kr/kvm	7 262	7 457	7 689	7 807	7 925
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 262	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	7	7	8	8
Energikostnad, kr/kvm	217	166	196	174	167
Årsavgifter, kr/kvm	1 066	1 055	1 045	1 024	1 024
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 211	1 133	1 115	1 082	1 089
Nettoomsättning, tkr	6 094	6 022	5 934	5 750	5 786
Resultat efter finansiella poster, tkr	-57	1 288	416	3	-165
Soliditet, %	31	31	28	28	27

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

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

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

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

**Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFAR 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 BFAR 2023:1.**

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

**Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFAR 2023:1.**

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

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

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

#### Upplysning vid förlust:

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt stora kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 308 kr/m<sup>2</sup>. 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 2 %.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	3 211 136	0	0	3 211 136
Upplåtelseavgifter, kr	14 207 074	0	0	14 207 074
Underhållsfond, kr	505 063	0	9 711	514 774
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>17 923 273</b>	<b>0</b>	<b>9 711</b>	<b>17 932 984</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-1 209 158	1 287 653	-9 711	68 785
Årets resultat, kr	1 287 653	-1 287 653	-57 494	-57 494
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>78 495</b>	<b>0</b>	<b>-67 205</b>	<b>11 291</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>18 001 768</b>	<b>0</b>	<b>-57 494</b>	<b>17 944 275</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 866 000 kr samt ianspråktagande skett med 856 289 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	78 496
Årets resultat, kr	-57 494
Reservation till underhållsfond, kr	-866 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	856 289
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>11 291</b>

#### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>11 291</b>
------------------------------------	---------------

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	6 094 110	6 021 033
Övriga rörelseintäkter		351 532	540
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>6 445 642</b>	<b>6 021 573</b>

## Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-4 580 618	-3 205 170
Övriga externa kostnader	Not 4	-234 047	-176 912
Personalkostnader	Not 5	-120 909	-117 685
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-839 731	-839 731
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-5 775 305</b>	<b>-4 339 498</b>

## Rörelseresultat

**670 336**      **1 682 075**

## Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	63 042	23 188
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-790 873	-417 610
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-727 831</b>	<b>-394 422</b>

## Resultat efter finansiella poster

**-57 494**      **1 287 653**

## Resultat före skatt

**-57 494**      **1 287 653**

## Årets resultat

**-57 494**      **1 287 653**

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 8	52 319 527	53 159 258
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	328 418	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>52 647 945</b>	<b>53 159 258</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	700	700
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>700</b>	<b>700</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**52 648 645**      **53 159 958**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		105	1 295
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 049 297	1 622 732
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	283 344	211 526
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>2 332 746</b>	<b>1 835 553</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 750 800	2 750 800
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>1 750 800</b>	<b>2 750 800</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	1 042 719	1 036 260
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>1 042 719</b>	<b>1 036 260</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**5 126 265**      **5 622 613**

### Summa Tillgångar

**57 774 911**      **58 782 571**



**BALANSRÄKNING**

2023-12-31

2022-12-31

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

Medlemsinsatser	17 418 210	17 418 210
Fond för yttre underhåll	514 774	505 063
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>17 932 984</b>	<b>17 923 273</b>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	68 785	-1 209 158
Årets resultat	-57 494	1 287 653
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>11 290</b>	<b>78 496</b>

**Summa Eget kapital****17 944 274**      **18 001 769****Skulder***Långfristiga skulder*

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	26 607 130	26 670 982
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>26 607 130</b>	<b>26 670 982</b>

*Kortfristiga skulder*

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	12 057 823	13 129 018
Leverantörsskulder		257 419	242 360
Skatteskulder		12 649	11 847
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	17 892	17 105
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	877 723	709 490
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>13 223 506</b>	<b>14 109 820</b>

**Summa Skulder****39 830 636**      **40 780 802****Summa Eget kapital och skulder****57 774 911**      **58 782 571**

# KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01  
2023-12-31

2022-01-01  
2022-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	670 336	1 682 075
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	839 731	839 731
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>839 731</b>	<b>839 731</b>
Erhållen ränta	57 562	23 188
Erlagd ränta	-757 341	-417 538

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

	<b>810 288</b>	<b>2 127 456</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	41 834	-57 238
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	151 349	-317 116
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>193 183</b>	<b>-374 354</b>

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

**1 003 471**

**1 753 102**

## Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-328 418	0
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-328 418</b>	<b>0</b>

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 135 047	-1 140 474
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 135 047</b>	<b>-1 140 474</b>

## Årets kassaflöde

	<b>-459 994</b>	<b>612 628</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>5 300 759</b>	<b>4 688 131</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 840 765</b>	<b>5 300 759</b>

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Tillämpade avskrivningsperioder**

Avskrivningstid på byggnader:

120 år.

Mark skrivs inte av.

**Fond för yttre underhåll**

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

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

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

**Beskattning**

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

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

**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	5 674 452	5 618 040
	Hyror garage och parkeringsplatser	262 176	237 143
	Hyror förbrukningsbaserad	12 000	13 500
	Hyror informationsöverföring	103 500	103 500
	Övriga primära intäkter	45 930	50 566
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>6 098 058</b>	<b>6 022 749</b>
	Avgiftsbortfall	-1 884	-1 716
	Hysesbortfall	-2 064	0
	<i>Summa</i>	<b>-3 948</b>	<b>-1 716</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>6 094 110</b>	<b>6 021 033</b>
Not 3	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-731 881	-620 983
	Snö och halk-bekämpning	-6 750	0
	Reparationer	-340 573	-300 787
	Planerat underhåll	-856 290	-396 937
	Försäkringsskador	-401 569	-6 094
	EI	-498 747	-439 091
	Uppvärmning	-475 084	-318 223
	Vatten	-182 875	-141 419
	Sophämtning	-189 480	-149 527
	Fastighetsförsäkring	-97 610	-69 963
	Kabel-TV och bredband	-199 466	-198 929
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-130 614	-123 845
	Förvaltningsavtalskostnader	-181 578	-151 272
	Tomträttsavgäld	-288 100	-288 100
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-4 580 618</b>	<b>-3 205 170</b>
Not 4	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-47 196	-41 820
	Administrationskostnader	-25 081	-51 097
	Extern revision	-18 250	-13 750
	Konsultkostnader	-2 281	-11 940
	Medlemsavgifter	-23 750	-16 250
	Föreningsverksamhet	-41 663	-35 703
	Övriga förvaltningskostnader	-75 826	-6 352
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-234 047</b>	<b>-176 912</b>

Not 5	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-3 500	-3 500
	Övriga arvoden	-95 200	-95 200
	Sociala avgifter	-22 209	-18 985
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-120 909</b>	<b>-117 685</b>
Not 6	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	912	780
	Ränteintäkter HSB bunden placering	44 410	14 388
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	17 721	8 020
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>63 042</b>	<b>23 188</b>
Not 7	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	-790 654	-416 538
	Övriga räntekostnader	-219	-1 072
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-790 873</b>	<b>-417 610</b>

Not 8	Byggnader	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	69 551 808	69 551 808
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>69 551 808</b>	<b>69 551 808</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-16 392 550	-15 552 819
	Årets avskrivningar	-839 731	-839 731
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-17 232 281</b>	<b>-16 392 550</b>
	<b>Byggnader</b>	<b>52 319 527</b>	<b>53 159 258</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	72 000 000	72 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	992 000	992 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	49 000 000	49 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<b>Summa</b>	<b>121 992 000</b>	<b>121 992 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	48 570 000	48 570 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Summa</b>	<b>48 570 000</b>	<b>48 570 000</b>
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	328 418	0
	<b>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</b>	<b>328 418</b>	<b>0</b>
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	200	200
	<b>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>700</b>	<b>700</b>
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 047 246	1 513 699
	Övriga fordringar	2 051	109 033
	<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>2 049 297</b>	<b>1 622 732</b>

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

*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Upplupna ränteintäkter	5 480	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	277 864	211 526
<b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>283 344</b>	<b>211 526</b>

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

*Övriga kortfristiga placeringar*

Placeringar HSB	1 750 000	2 750 000
Övriga kortfristiga placeringar	800	800
<b>Summa Övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>1 750 800</b>	<b>2 750 800</b>

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

*Kassa och bank*

Kassa	15 310	22 340
Bankkonto 3	527 409	513 920
Bankkonto 4	500 000	500 000
<b>Summa Kassa och bank</b>	<b>1 042 719</b>	<b>1 036 260</b>

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	5,05%	2024-02-14	10 003 615	495 836
SBAB	0,98%	2026-03-13	11 039 733	63 863
SBAB	0,97%	2025-02-14	15 631 260	0
SBAB	4,95%	2024-12-30	1 190 345	281 511
SBAB	4,67%	2024-12-30	800 000	200 000
			<b>38 664 953</b>	<b>1 041 210</b>

Långfristig del	26 607 130
Nästa års amortering av långfristig skuld	63 863
Lån som ska konverteras inom ett år	11 993 960
Kortfristig del	12 057 823
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 041 210
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 164 840
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,23%
Finns swap-avtal	Nej

**Not 16 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>
SBAB	5,05%	2024-02-14	10 003 615	495 836
SBAB	0,98%	2026-03-13	11 039 733	63 863
SBAB	0,97%	2025-02-14	15 631 260	0
SBAB	4,95%	2024-12-30	1 190 345	281 511
SBAB	4,67%	2024-12-30	800 000	200 000
			<b>38 664 953</b>	<b>1 041 210</b>

Nästa års amortering av långfristig skuld 63 863

Lån som ska konverteras inom ett år 11 993 960

Kortfristig del 12 057 823

**Not 17 Övriga kortfristiga skulder 2023-12-31 2022-12-31***Övriga skulder*

Depositioner	600	600
Inre fond	5 440	5 440
Övriga kortfristiga skulder	11 852	11 065
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>17 892</b>	<b>17 105</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2023-12-31 2022-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	493 695	459 742
Upplupna räntekostnader	55 152	21 620
Övriga upplupna kostnader	328 876	228 128
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>877 723</b>	<b>709 490</b>

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



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Konduktören nr 280 i Stockholm, org.nr. 716418-6848

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Konduktören nr 280 i Stockholm för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 revisions sed i Sverige. Revisoremas 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 revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 Brf Konduktören nr 280 i Stockholm för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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 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 revisionsssed 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 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

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kerstin From  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Konduktören nr 280 i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**EVA KRISTINA RYDLANDER**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-16 kl. 12:22:14



**JAN ÅKE HÖGLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-24 kl. 16:03:39



**GERT GELLER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 15:51:24



**MARIE SVAHN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 23:18:23



**HELENA AHLSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-16 kl. 13:23:40



**ROBERT HERTOGS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 19:00:18



**CLAES DAHLBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 19:23:19



**VERONICA EMAMPOOR**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 09:37:05



**KERSTIN FROM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 12:18:32



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 11:20:40



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Konduktören nr 280 i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**KERSTIN FROM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 12:20:28



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 11:20:56

