



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Brf Rörstrand nr 210 i Stockholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Rörstrand nr 210 i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716417-5437 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1981. Föreningens stadgar registrerades senast 2013-10-31.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Terrakottan 8	1985-05-21	1928

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg inte i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
6	lokaler (hyresrätt)	337
30	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 247
Totalt 36 objekt		2 584

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 20 st 2 rok, 7 st 3 rok, 2 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Boel Helsing	Ordförande	2023-11-07	
Boel Helsing	Ledamot	2021-11-15	
Lennart Wahlberg	Ordförande	2021-11-15	2023-11-07
Helén Kylås	Ledamot	2019-11-04	
Maria Lancella	Ledamot	2021-11-15	
Peter Ringbom	Ledamot	2023-11-07	
Staffan Ybring	Ledamot	2019-10-29	2023-11-07
Johan Kleberg	Ledamot	2018-04-05	
Carl Ahlqvist	Ledamot	2018-04-05	2023-09-13
Susanna Ahlqvist	Ledamot	2023-11-07	
Catherine Arvidsson	Ledamot	2018-04-05	2024-01-08
Jessica Karlson	Ledamot	2023-09-12	
Jonas Eriksson	Ledamot	2024-06-24	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Johan Kleberg och Jessica Karlson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Boel Helsing, Helén Kylås, Maria Lancella och Susanna Ahlqvist.

Revisorer har varit: Isabelle Waldenström vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision.

Valberedning har varit: Christer Helsing och Christer Berg, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-10-30. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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.

Inom de närmsta åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2014	Renovering av fasad inåt gården
2016	Installation av säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter
2017-2018	Upprustning av gården
2019	Installation av nytt låssystem med taggar för öppning av dörrar samt låssystem
2023	Renovering av hissar
2024	Renovering av fönster och dörrar

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

Årtal	Ändamål
2025	Målning av entreér
2026	Renovering av dörrar till vädringsbalkongerna
2026	Renovering av balkongräcken
2027	Underhåll av tak

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 46 och under året har det tillkommit 0 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 45.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	28	53	208	69	259
Skuldsättning, kr/kvm	2 167	2 173	2 189	2 211	2 227
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 492	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	6	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	333	255	221	224	209
Årsavgifter, kr/kvm	468	454	434	434	434
Årsavgifter/totala intäkter, %	46	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	884	791	797	740	807
Nettoomsättning, tkr	2 258	2 064	2 077	1 757	2 264
Resultat efter finansiella poster, tkr	-357	-465	40	-868	-117
Soliditet, %	59	60	62	61	64

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Perioder där värdet är 0, har ej tidigare beräknats.

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. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

Skuldsättning bostadsrättsyta: 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.

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, därav 0.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

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	1 798 300	0	0	1 798 300
Upplåtelseavgifter, kr	8 265 100	0	0	8 265 100
Underhållsfond, kr	623 877	0	178 000	801 877
S:a bundet eget kapital, kr	10 687 277	0	178 000	10 865 277
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-583 824	-464 942	-178 000	-1 226 766
Årets resultat, kr	-464 942	464 942	-357 473	-357 473
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 048 766	0	-535 473	-1 584 239
S:a eget kapital, kr	9 638 511	0	-357 473	9 281 038

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 178 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr.

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 048 766
Årets resultat, kr	-357 473
Reservation till underhållsfond, kr	-178 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 584 239

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-1 584 239
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING		2023-05-01 2024-04-30	2022-05-01 2023-04-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 258 059	2 062 453
Övriga rörelseintäkter		26 811	1 081
Summa Rörelseintäkter		2 284 870	2 063 534
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 703 285	-1 675 800
Övriga externa kostnader	Not 4	-105 555	-129 779
Personalkostnader	Not 5	-132 776	-132 564
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-429 816	-429 816
Summa Rörelsekostnader		-2 371 432	-2 367 959
Rörelseresultat		-86 562	-304 425
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	17 052	1 907
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-287 963	-162 425
Summa Finansiella poster		-270 911	-160 517
Resultat efter finansiella poster		-357 473	-464 942
Resultat före skatt		-357 473	-464 942
Årets resultat		-357 473	-464 942

BALANSRÄKNING

2024-04-302023-04-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	15 035 317	14 052 814
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		15 035 317	14 052 814
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		15 035 817	14 053 314

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar		588 251	1 826 144
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	85 076	81 473
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		673 327	1 907 617
Summa Omsättningstillgångar		673 327	1 907 617
Summa Tillgångar		15 709 144	15 960 931

BALANSRÄKNING

2024-04-302023-04-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	10 063 400	10 063 400
Fond för yttre underhåll	801 877	623 877
Summa Bundet eget kapital	10 865 277	10 687 277
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-1 226 766	-583 824
Årets resultat	-357 473	-464 942
Summa Ansamlad förlust	-1 584 239	-1 048 766
Summa Eget kapital	9 281 037	9 638 511

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 110	0
Summa Långfristiga skulder	0	0
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 125 600 000	5 640 000
Leverantörsskulder	126 555	114 695
Skatteskulder	8 048	9 192
Övriga kortfristiga skulder	Not 13273 096	197 969
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14420 407	360 564
Summa Kortfristiga skulder	6 428 106	6 322 420
Summa Skulder	6 428 106	6 322 420
Summa Eget kapital och skulder	15 709 144	15 960 931

KASSAFLÖDESANALYS	2023-05-01 2024-04-30	2022-05-01 2023-04-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-86 562	-304 425
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	429 816	429 816
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	429 816	429 816
Erhållen ränta	14 895	1 907
Erlagd ränta	-286 028	-145 695
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	72 121	-18 396
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-944	12 391
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	143 751	102 759
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	142 807	115 150
Kassaflöde från den löpande verksamheten	214 928	96 754
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 412 319	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 412 319	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-40 000	-40 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-40 000	-40 000
Årets kassaflöde	-1 237 391	56 754
Likvida medel vid årets början	1 821 139	1 764 385
Likvida medel vid årets slut	583 748	1 821 139

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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	2023-05-01 2024-04-30	2022-05-01 2023-04-30
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 052 280	1 019 810
	Hyror lokaler	1 103 141	936 375
	Hyror förbrukningsbaserad	32 088	28 319
	Hyror övrigt	10 500	12 000
	Övriga primära intäkter	66 050	71 949
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 264 059	2 068 453
	Hyresbortfall	-6 000	-6 000
	<i>Summa</i>	-6 000	-6 000
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 258 059	2 062 453
Not 3	Driftskostnader	2023-05-01 2024-04-30	2022-05-01 2023-04-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-209 247	-202 171
	Snö och halk-bekämpning	-53 214	-21 969
	Reparationer	-158 361	-67 550
	Planerat underhåll	0	-173 750
	Försäkringsskador	0	-119 706
	El	-295 706	-170 185
	Uppvärmning	-484 359	-439 658
	Vatten	-81 685	-65 080
	Sophämtning	-104 482	-64 579
	Fastighetsförsäkring	-55 497	-54 039
	Kabel-TV och bredband	-15 368	-15 308
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-153 600	-158 911
	Förvaltningsavtalskostnader	-91 766	-122 893
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 703 285	-1 675 800
Not 4	Övriga externa kostnader	2023-05-01 2024-04-30	2022-05-01 2023-04-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-29 579	-15 422
	Administrationskostnader	-7 206	-39 707
	Extern revision	-13 375	-11 875
	Medlemsavgifter	-12 915	-11 297
	Föreningsverksamhet	-13 421	-9 939
	Övriga förvaltningskostnader	-29 060	-41 539
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-105 555	-129 779

Not 5	Personalkostnader	2023-05-01 2024-04-30	2022-05-01 2023-04-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Övriga arvoden	-97 000	-97 000
	Sociala avgifter	-30 776	-30 564
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-132 776	-132 564
Not 6	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-05-01 2024-04-30	2022-05-01 2023-04-30
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	16 793	974
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	258	933
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	17 052	1 907
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-05-01 2024-04-30	2022-05-01 2023-04-30
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-287 161	-161 446
	Övriga räntekostnader	-802	-979
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-287 963	-162 425

Not 8	Byggnader och mark	2024-04-30	2023-04-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	17 795 129	17 795 129
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 095 000	3 095 000
	Årets investeringar	1 412 319	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	22 302 448	20 890 129
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 837 315	-6 407 499
	Årets avskrivningar	-429 816	-429 816
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-7 267 131	-6 837 315
	<i>Utgående redovisat värde</i>	15 035 317	14 052 814
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-04-30</i>	<i>2023-04-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	34 000 000	34 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 000 000	6 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	73 000 000	73 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	4 593 000	4 593 000
	<i>Summa</i>	117 593 000	117 593 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-04-30</i>	<i>2023-04-30</i>
	Fastighetsinteckning	11 971 000	11 971 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	11 971 000	11 971 000
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-04-30	2023-04-30
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-04-30	2023-04-30
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	2 157	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	82 919	81 473
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	85 076	81 473

Not 11 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-04-30

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	4,94%	2024-06-28	1 560 000	20 000
Swedbank	4,94%	2024-06-28	440 000	20 000
Swedbank	4,91%	2024-06-28	3 000 000	0
Swedbank	4,91%	2024-06-28	600 000	0
			5 600 000	40 000
Långfristig del			0	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			5 600 000	
Kortfristig del			5 600 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			40 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			160 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			4,92%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 12 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-04-30

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	4,94%	2024-06-28	1 560 000	20 000
Swedbank	4,94%	2024-06-28	440 000	20 000
Swedbank	4,91%	2024-06-28	3 000 000	0
Swedbank	4,91%	2024-06-28	600 000	0
			5 600 000	40 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			5 600 000	
Kortfristig del			5 600 000	

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

2024-04-30

2023-04-30

Övriga skulder		
Depositioner	111 912	111 912
Momsskuld	95 964	0
Inre fond	60 384	70 842
Övriga kortfristiga skulder	4 836	15 215
Summa Övriga skulder	273 096	197 969

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-04-30	2023-04-30
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	150 164	147 449
	Upplupna räntekostnader	25 265	23 330
	Övriga upplupna kostnader	244 978	189 785
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	420 407	360 564

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 Rörstrand nr 210 i Stockholm, org.nr. 716417-5437

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rörstrand nr 210 i Stockholm för räkenskapsåret 2023-05-01 - 2024-04-30.

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 30 april 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision i Stockholm 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Rörstrand nr 210 i Stockholm för räkenskapsåret 2023-05-01 - 2024-04-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
BoRevision i Stockholm AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Isabelle Waldenström
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB Brf Rörstrand nr 210 i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BOEL HELSING

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-09-27 kl. 15:38:46



JOHAN KLEBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-09-27 kl. 14:59:10



HELÉN KYLÅS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-09-27 kl. 14:48:00



MARIA LANCELLA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-09-27 kl. 14:42:19



JESSICA KARLSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-09-27 kl. 23:40:19



PETER RINGBOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-09-27 kl. 16:25:21



SUSANNA AHLQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-09-27 kl. 17:51:16



JONAS ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-09-28 kl. 13:55:51



ISABELLE WALDENSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-09-28 kl. 14:35:56



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-09-29 kl. 08:04:20



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB Brf Rörstrand nr 210 i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ISABELLE WALDENSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-09-28 kl. 14:38:58



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-09-29 kl. 08:04:04



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.