

Årsredovisning 2024

HSB:s Bostadsrättsförening Vandraren i Stockholm

702002-4803



Välkommen till årsredovisningen för HSB:s Bostadsrättsförening Vandraren i Stockholm

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplýsning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1938-05-11. Stadgar registrerades 2022-03-17 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Pilgrimen 6	1939	Stockholm
Vallfarten 3	1938	Stockholm
Vandraren 17	1939	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1974.

Föreningen har 176 bostadsrätter om totalt 7 035 kvm och 7 lokaler om 294 kvm. Byggnadernas totalyta är 7 464 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lisa Emanuelsson	Ordförande
Anna Lovisa Hanerud	Styrelseledamot
Annelie Haapalahti	Styrelseledamot
Hanna Karin Elisabeth E Svensson	Styrelseledamot
Magnus Kjerrman	Styrelseledamot
Viktoria Nielsen	Styrelseledamot
David Zetterman	Suppleant
Nils Olle Wännström	Suppleant

Valberedning

Lars Magnusson
Sofie Jiang

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Adnin Ali Revisor Borevision
Sanna Almqvist Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12.

Extra föreningsstämma hölls 2024-02-13. Val av ny internrevisor.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Reparation, relining av liggande stam Pilgrimen 6
Upphandling av ny fastighetsförvaltning (NABO)
Fönsterbesiktning
- 2023** ● Balkongknackning
Stamspolning
- 2022** ● Upphandling av ny trädgårdsentreprenör
Reparation av större vattenskada i bibliotek
Balkongknackning
- 2021** ● OVK
Radonmätning
Renovering av fasad och avrinningssystem
Målning av takfot
- 2020** ● Takbesiktning samt taksäkerheten kompletterad
Byte av fläktar i Vandraren 17
Energideklaration
Underhållsplan
Balkongknackning
- 2017** ● Reparation av större vattenskada i bibliotek
Stamspolning
- 2016** ● Renovering av torkrum
Ommålning av trapphus och källargångar
- 2014** ● Renovering lokal till lgh
- 2012** ● Soprum

Planerade underhåll

2025 ● Balkongknackning

2026 ● Renovering av Balkonger

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsförvaltning	HSB
Fastighetsskötsel	Energibevakning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Omförhandling av föreningens lån i samband med byte av bank från SEB till Handelsbanken.

Upptagande av nya lån för finansiering av relining av avloppsstammar.

Årsavgifterna höjdes med 20 % vid årsskiftet 2023/2024.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 20%.

Förändringar i avtal

Byte av bank från SEB till Handelsbanken

Uppsägning av avtal för teknisk fastighetsförvaltning med HSB samt genomförd upphandling av ny teknisk förvaltare: NABO.

Övriga uppgifter

Inventering och upprustning av lokaler har genomförts i syfte att öka framtida hyresintäkter.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 244 st. Tillkommande medlemmar under året var 25 och avgående medlemmar under året var 30. Vid räkenskapsårets slut fanns det 239 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 24 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	7 603	6 403	5 708	5 671
Resultat efter fin. poster	-1 891	-811	-914	-632
Soliditet (%)	18	23	24	26
Yttre fond	4 818	5 001	4 951	2 820
Taxeringsvärde	228 330	228 330	228 330	151 578
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	983	819	735	735
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,9	85,1	90,6	91,2
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 625	3 340	3 554	3 554
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 416	3 148	3 411	3 347
Sparande per kvm totalyta, kr	90	-1	-47	85
Elkostnad per kvm totalyta, kr	126	154	150	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	192	174	156	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	51	43	34	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	369	371	340	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,04	3,93	1,02	0,60
Räntekänslighet (%)	3,69	4,08	4,83	4,83

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -992 240 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Styrelsen arbetar löpande med att se över föreningens ekonomiska situation. Styrelsen har bl.a., för att säkerställa finansiering inför kommande underhåll, höjt avgifterna vid årsskiftet, sett över och förhandlat befintliga avtal samt gjort flera lokaler redo för uthyrning.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	322	-	-	322
Upplåtelseavgifter	424	-	-	424
Fond, yttre underhåll	5 001	-	-183	4 818
Balanserat resultat	2 872	-811	183	2 245
Årets resultat	-811	811	-1 891	-1 891
Eget kapital	7 809	0	-1 891	5 918

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 245
Årets resultat	-1 891
Totalt	353

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	50
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 994
Balanseras i ny räkning	2 297
	353

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 603	6 403
Övriga rörelseintäkter	3	-0	366
Summa rörelseintäkter		7 603	6 769
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-7 428	-5 544
Övriga externa kostnader	9	-320	-326
Personalkostnader	10	-207	-197
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-572	-572
Summa rörelsekostnader		-8 527	-6 638
RÖRELSERESULTAT		-924	131
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		23	12
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-990	-953
Summa finansiella poster		-967	-942
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 891	-811
ÅRETS RESULTAT		-1 891	-811

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	28 604	29 170
Maskiner och inventarier	13	50	56
Summa materiella anläggningstillgångar		28 654	29 225
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	1	1
Summa finansiella anläggningstillgångar		1	1
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		28 654	29 226
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		59	75
Övriga fordringar	15	4 544	3 829
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	120	161
Summa kortfristiga fordringar		4 724	4 065
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 724	4 065
SUMMA TILLGÅNGAR		33 378	33 291

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		746	746
Fond för yttre underhåll		4 818	5 001
Summa bundet eget kapital		5 564	5 747
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 245	2 872
Årets resultat		-1 891	-811
Summa fritt eget kapital		353	2 062
SUMMA EGET KAPITAL		5 918	7 809
Avsättningar			
Avsättningar		97	97
Summa avsättningar		97	97
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		21	0
Summa långfristiga skulder		21	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	25 500	23 500
Leverantörsskulder		415	495
Skatteskulder		24	33
Övriga kortfristiga skulder		132	157
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 272	1 200
Summa kortfristiga skulder		27 343	25 385
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 378	33 291

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-924	131
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	572	572
	-353	703
Erhållen ränta	23	12
Erlagd ränta	-1 019	-944
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 349	-230
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	50	-40
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-13	16
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 312	-254
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-62
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-62
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	25 500	1
Amortering av lån	-23 500	-1 501
Depositioner	21	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 021	-1 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	709	-1 816
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 690	5 507
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 399	3 690

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för HSB:s Bostadsrättsförening Vandraren i Stockholm har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2 - 5 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	6 595	5 496
Årsavgifter, lokaler	320	267
Hysesintäkter, lokaler	574	532
Intäktsreduktion	-1	0
Övriga intäkter	115	109
Summa	7 603	6 403

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-0	0
Elprisstöd	0	222
Övriga intäkter	0	34
Försäkringsersättning	0	82
Övriga rörelseintäkter	0	27
Summa	-0	366

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	80	129
Städning	291	266
Besiktning och service	94	69
Trädgårdsarbete	0	1
Övrigt	503	471
Snöskottning	77	101
Summa	1 044	1 036

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	17	37
Bostäder	0	3
Bostäder VVS	0	29
Tvättstuga	109	32
Trapphus/port/entr	0	5
Soprum/miljöanläggning	0	1
Dörrar och lås/porttele	29	40
Övriga gemensamma utrymmen	1	5
VA	43	172
Värme	2	0
Ventilation	79	46
El	36	23
Fasader	15	0
Fönster	7	9
Balkonger	10	-0
Försäkringsärende/vattenskada	53	0
Temp. rep und eller projekt	53	0
Summa	454	404

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
VA	1 970	229
Värme	0	4
Tak	24	0
Summa	1 994	233

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	941	1 150
Uppvärmning	1 436	1 301
Vatten	380	322
Sophämtning	342	281
Summa	3 099	3 053

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	198	185
Kabel-TV	39	37
Bredband	267	267
Fastighetsskatt	334	329
Summa	837	818

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	5	1
Övriga förvaltningskostnader	113	135
Juridiska kostnader	0	3
Revisionsarvoden	44	37
Ekonomisk förvaltning	158	149
Summa	320	326

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	156	149
Sociala avgifter	51	48
Summa	207	197

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	990	953
Övriga räntekostnader	0	0
Summa	990	953

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	49 349	49 349
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	49 349	49 349
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-20 180	-19 614
Årets avskrivning	-565	-565
Utgående ackumulerad avskrivning	-20 745	-20 180
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	28 604	29 170
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>57</i>	<i>57</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	93 678	93 678
Taxeringsvärde mark	134 652	134 652
Summa	228 330	228 330

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	74	12
Inköp	0	62
Utgående anskaffningsvärde	74	74
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-18	-12
Avskrivningar	-6	-6
Utgående avskrivning	-24	-18
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	50	56

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier och andelar i koncernen	1	1
Summa	1	1

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	142	139
Skattefordringar	4	0
Nabo Klientmedelskonto	3 329	2 631
Borgo	1 070	1 059
Summa	4 544	3 829

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	20
Försäkringspremier	33	32
Bredband	66	66
Förvaltning	0	43
Summa	120	161

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SEB	2024-09-28	4,47 %		9 000
SEB	2024-09-28	4,47 %		14 500
Stadshypotek	2025-09-30	2,96 %	25 500	
Summa			25 500	23 500
Varav kortfristig del			25 500	23 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 500 tkr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	53	42
El	94	111
Uppvärmning	175	183
Vatten	64	53
Löner	73	73
Sociala avgifter	23	23
Utgiftsräntor	2	32
Förutbetalda avgifter/hyror	760	655
Beräknat revisionsarvode	28	28
Summa	1 272	1 200

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	45 056	45 056

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Ny teknisk fastighetsförvaltning med NABO träder i kraft mars 2025.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Anna Lovisa Hanerud
Styrelseledamot

Annelie Haapalahti
Styrelseledamot

Hanna Karin Elisabeth E Svensson
Styrelseledamot

Lisa Emanuelsson
Ordförande

Magnus Kjerrman
Styrelseledamot

Viktoria Nielsen
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Borevision
Adnin Ali
Revisor

Sanna Almqvist
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB:s Bostadsrättsförening Vandraren i Stockholm, org.nr. 702002-4803

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Bostadsrättsförening Vandraren i Stockholm för räkenskapsåret 2024.

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 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. Revisorens 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. 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:s Bostadsrättsförening Vandraren i Stockholm för räkenskapsåret 2024 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sanna Almqvist
Av föreningen vald revisor