

Årsredovisning 2024

HSB Bostadsrättsförening Redaren i Stockholm

769613-6014



Välkommen till årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Redaren i Stockholm

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

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

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. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 2005-12-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-04-17 och nuvarande stadgar registrerades 2024-04-09 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Redaren 1	2008	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförs./företag.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2008

Föreningen har 104 bostadsrätter om totalt 5 791 kvm. Byggnadernas totalyta är 6865 kvm.

Styrelsens sammansättning

Tommy Bergman	Ordförande
Ann Marie Bergström	Styrelseledamot
Anna Pandolfi	Styrelseledamot
Catharina Maria Hillerström Vagli	Styrelseledamot
Erik Björklund	Styrelseledamot
Karl-Rikard Tryggvesson	Styrelseledamot
Oskar Fjellman	Styrelseledamot
Sebastian Schelin	Styrelseledamot
Sofia Carlén	Styrelseledamot
Susanna Leidegrant	Styrelseledamot
Johan Petersson	Suppleant
Mats Gunnar Romin	Suppleant

Valberedning

Elisabeth Hultqvist
Hale Falsafi

Firmateckning

Firma tecknas av fyra styrelseledamöter, två tillsammans.

Revisorer

Magdalena Trotzig	Revisorssuppleant	
Ola Trané	Extern revisor	Borevision
Rickard Granfeldt	Internrevisor	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som i sin nuvarande form upprättades 2020. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2022** ● Installation av nytt digitalt låssystem i fastighetens portar och allmänna utrymmen
- 2023** ● Stamspolning
- 2024** ● Obligatorisk ventilationskontroll, OVK

Planerade underhåll

- 2024** ● Strykning träpaneler
- 2026** ● Stamspolning

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Fastighetsförvaltning	Habitek förvaltning AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Sjöstadens Västra Sopsug Samfällighetsförening, med en andel på 2.55%.

Samfälligheten förvaltar avfallshantering.

Övrig verksamhetsinformation

I fastigheten finns garage, två gemensamma lägenheter som kan hyras som övernattningslägenheter, två tvättstugor, cykelrum mot gården samt låst cykelförvaring i garaget, barnvagnsrum och miljörum.

Fastigheten värms med vattenburen fjärrvärme. Ventilationen är mekanisk frånluft med tilluft genom tilluftsdon med pollenfilter. 2017 installerades ett system med frånluftsåtervinning för att minska energiförbrukningen.

Föreningen har gemensam upphandling av el med individuell mätning och debitering av förbrukningen i lägenheterna. Styrelsen följer elprisutvecklingen noga med kvartalsvisa kontroller för att justera de utdebiterade elkostnaderna.

En solcellsanläggning på taket installerades 2020 och togs i bruk 2021. Anläggningen täcker en del av elförbrukningen för fastighetens gemensamma utrymmen och anläggningar.

I garaget finns 39 bilplatser, fyra motorcykelplatser samt låst förvaring för cyklar. Tolv av bilplatserna är försedda med laddstationer för elbilsaddning. Cykelrummet mot gården har byggts om för mer ändamålsenlig förvaring och avgiftbelades därmed med 50 kronor per månad. Cykeförvaringen i garaget är avgiftsfri.

De två övernattningsslägenheterna är fullt utrustade och består av ett rum med kokvrå och dusch, belägna i markplanet. Den ena lägenheten är främst inredd som gästlägenhet, den andra främst som mötesrum/festlokal. Lägenheterna hyrs ut för 400 respektive 350 kronor per dygn. Båda lägenheterna har wifi.

En hjärtstartare har installerats utomhus, bredvid dörren till miljörummet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Utifrån bostadsrättsföreningens ekonomiska prognos har styrelsen tillsammans med föreningens ekonomiska förvaltare Nabo sett över avgiftsnivån, såväl som nivån på sparande samt utrymme för amortering. Föreningen har en mycket låg belåning och styrelsens målsättning är att fortsatt upprätthålla en god nivå. Utöver det är det viktigt att säkerställa att nyckeltalet "Sparande" för bostadsrättsföreningar ligger på rekommenderad nivå. Översynen resulterade i ett beslut om att höja avgiften med fem procent per den 1 januari 2025 för att möta de stigande priserna och säkerställa den rekommenderade nivån på sparande. Därtill kunde styrelsen ta beslut om en amortering om 1 000 000 kronor för genomförande i februari 2025. Kvarstående lånebelopp är därmed 502 000 kronor. Styrelsen kommer fortsatt att följa kostnadsutvecklingen noga och löpande utvärdera kostnadsbesparande åtgärder. Det är bland annat sådana åtgärder som har resulterat i att föreningen har låg belåning samt att avgiften endast behövs höjas vid två tillfällen mellan 2012 till 2024.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 10%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 146 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 13. Det har under året skett 14 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 252 712	4 973 000	4 866 887	4 829 250
Resultat efter fin. poster	-1 958 789	-1 838 880	-2 695 267	-2 093 639
Soliditet (%)	99	99	98	97
Yttre fond	5 558 448	4 791 130	4 059 461	3 203 361
Taxeringsvärde	315 400 000	315 400 000	315 400 000	236 445 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	762	715	694	693
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,9	78,8	82,3	79,9
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	255	259	516	792
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	215	219	516	792
Sparande per kvm totalyta, kr	113	102	53	102
Elkostnad per kvm totalyta, kr	100	112	192	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	75	57	67	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	16	29	28	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	191	198	287	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,40	1,73	0,73	0,92
Räntekänslighet (%)	0,33	0,36	0,74	1,14

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 el (totalt 379 212 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Årets resultat är negativt på grund av föreningens avskrivningar av materiella anläggningstillgångar. Resultat före avskrivningar är positivt.

Styrelsen jobbar kontinuerligt med att utvärdera åtgärder för att minska föreningens kostnader. Under året har vi därför beslutat om att genomföra en större amortering under 2025 för att komma ner i räntekostnader.

Från och med januari 2024 höjdes avgiften för boende med 10% och i december 2024 tog styrelsen beslut om att höja avgiften ytterligare med 5% efter årsskiftet. Höjningarna är en åtgärd för att dels möta ökade leverantörspriser, dels för att kunna avsätta mer pengar inför framtida fastighetsunderhåll.

Styrelsens ambition är att föreningen fortsatt ska ha en låg belåning, och vill undvika att uppta lån som belastar föreningen över lång tid. Detta säkerställs genom att kontinuerligt arbeta med kostnadsbesparingar samt se över behovet av ökade intäkter genom avgiftsjusteringar.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		DISPONERING AV	
	2023-12-31	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	204 165 000	-	-	204 165 000
Fond, yttre underhåll	4 791 130	-	767 318	5 558 448
Balanserat resultat	-19 343 345	-1 838 880	-767 318	-21 949 543
Årets resultat	-1 838 880	1 838 880	-1 958 789	-1 958 789
Eget kapital	187 773 905	0	-1 958 789	185 815 116

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-21 949 543
Årets resultat	-1 958 789
Totalt	-23 908 332
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	856 100
Att från yttre fond i anspråk ta	-275 960
Balanseras i ny räkning	-24 488 472
	-23 908 332

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	5 252 712	4 972 937
Övriga rörelseintäkter	3	8 380	279 174
Summa rörelseintäkter		5 261 092	5 252 110
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 278 419	-4 167 903
Övriga externa kostnader	9	-214 011	-211 958
Personalkostnader	10	-227 133	-259 427
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 460 492	-2 448 000
Summa rörelsekostnader		-7 180 056	-7 087 288
RÖRELSERESULTAT		-1 918 964	-1 835 178
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		25 870	39 666
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-65 695	-43 369
Summa finansiella poster		-39 825	-3 702
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 958 789	-1 838 880
ÅRETS RESULTAT		-1 958 789	-1 838 880

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	185 490 112	187 888 154
Maskiner och inventarier	13	0	0
Pågående projekt		0	62 450
Summa materiella anläggningstillgångar		185 490 112	187 950 604
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		185 490 612	187 951 104
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		86 767	53 073
Övriga fordringar	15	1 859 709	1 342 442
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	478 174	472 084
Summa kortfristiga fordringar		2 424 649	1 867 599
Kassa och bank			
Kassa och bank		569 438	552 051
Summa kassa och bank		569 438	552 051
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 994 087	2 419 650
SUMMA TILLGÅNGAR		188 484 699	190 370 753

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		204 165 000	204 165 000
Fond för yttre underhåll		5 558 448	4 791 130
Summa bundet eget kapital		209 723 448	208 956 130
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-21 949 543	-19 343 345
Årets resultat		-1 958 789	-1 838 880
Summa fritt eget kapital		-23 908 332	-21 182 225
SUMMA EGET KAPITAL		185 815 116	187 773 905
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 478 000	1 502 000
Leverantörsskulder		379 629	272 899
Skatteskulder		27 663	45 269
Övriga kortfristiga skulder		4 094	17 709
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	780 197	758 971
Summa kortfristiga skulder		2 669 583	2 596 848
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		188 484 699	190 370 753

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 918 964	-1 835 178
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 460 492	2 448 000
	541 528	612 822
Erhållen ränta	25 870	39 666
Erlagd ränta	-71 784	-33 623
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	495 614	618 866
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	180 662	202 309
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	102 823	-124 471
Kassaflöde från den löpande verksamheten	779 099	696 704
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-62 450
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-62 450
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-24 000	-1 489 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-24 000	-1 489 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	755 099	-854 746
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 673 831	2 528 578
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 428 930	1 673 831

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Redaren 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, el, 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	10 - 20 %

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.

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	4 033 875	3 667 260
Hysesintäkter, p-platser	712 555	723 462
Hysesintäkter, lokaler	-50	0
El	379 419	470 971
Övriga intäkter	126 913	111 244
Summa	5 252 712	4 972 937

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	1	-0
Elprisstöd	0	213 150
Övriga intäkter	2 079	0
Övriga rörelseintäkter	6 300	66 024
Summa	8 380	279 174

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	134 132	167 705
Besiktning och service	246 160	277 546
Städning	169 020	162 274
Underhållsplan	5 250	0
Trädgårdsarbete	88 133	87 058
Snöskottning	124 386	117 163
Övrigt	755	15 104
Summa	767 836	826 850

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	68 280	56 003
Bostäder	3 895	4 174
Tvättstuga	15 678	7 216
Trapphus/port/entr	0	4 849
Källarutrymmen	315	0
Dörrar och lås/porttele	64 578	44 732
Övriga gemensamma utrymmen	0	5 851
VA	26 596	121 566
Värme	7 038	3 713
Ventilation	2 900	11 063
El	7 067	0
Hissar	75 276	22 422
Fasader	0	9 623
Gård/markytor	32 483	0
Garage och p-platser	3 892	20 994
Reparation p.g.a. skadegörelse	0	2 012
Temp. rep und eller projekt	121 863	0
Summa	429 861	314 217

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	189 799	32 594
Bostäder	0	56 188
Bostäder VVS	31 250	0
Tvättstuga	54 911	0
Summa	275 960	88 782

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	687 162	766 404
Återbetalning elstöd	0	114 658
Uppvärmning	513 706	392 175
Vatten	110 265	200 983
Sophämtning	204 507	188 377
Summa	1 515 640	1 662 597

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	112 522	103 221
Tomträttsavgälder	757 600	757 600
Kabel-TV	37 680	37 580
Bredband	157 800	157 800
Fastighetsskatt	223 520	219 256
Summa	1 289 122	1 275 457

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	92 973	94 679
Förbrukningsmaterial	150	2 428
Juridiska kostnader	5 881	5 971
Revisionsarvoden	28 875	25 125
Ekonomisk förvaltning	86 132	83 756
Summa	214 011	211 958

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	176 600	204 566
Sociala avgifter	49 510	53 867
Övriga personalkostnader	1 023	994
Summa	227 133	259 427

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	65 515	38 800
Övriga räntekostnader	180	4 569
Summa	65 695	43 369

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	213 063 315	213 063 315
Årets inköp	62 450	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	213 125 765	213 063 315
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-25 175 161	-22 727 161
Årets avskrivning	-2 460 492	-2 448 000
Utgående ackumulerad avskrivning	-27 635 653	-25 175 161
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	185 490 112	187 888 154
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	156 400 000	156 400 000
Taxeringsvärde mark	159 000 000	159 000 000
Summa	315 400 000	315 400 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	26 738	26 738
Utgående anskaffningsvärde	26 738	26 738
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-26 738	-26 738
Utgående avskrivning	-26 738	-26 738
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats branschorganisation	500	500
Summa	500	500

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	216	661
Övriga fordringar	0	220 000
Nabo Klientmedelskonto	1 055 849	932 168
Borgo	803 644	189 612
Summa	1 859 709	1 342 442

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	54 308	55 326
Fastighetsskötsel	34 556	33 533
Försäkringspremier	117 361	112 831
Kabel-TV	9 426	9 420
Tomträtt	189 400	189 400
Bredband	39 450	39 450
Förvaltning	33 673	32 124
Summa	478 174	472 084

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea Hypotek	2025-11-17	3,56 %	1 478 000	1 502 000
Summa			1 478 000	1 502 000
Varav kortfristig del			1 478 000	1 502 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 358 000 kr.

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
El	91 213	117 260
Uppvärmning	85 018	54 738
Utgiftsräntor	6 869	12 958
Vatten	37 993	33 576
Löner	109 333	133 333
Sociala avgifter	34 353	42 000
Förutbetalda avgifter/hyror	415 418	365 106
Summa	780 197	758 971

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	9 319 000	9 319 000

Underskrifter

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

Ann Marie Bergström
Styrelseledamot

Anna Pandolfi
Styrelseledamot

Catharina Maria Hillerström Vagli
Styrelseledamot

Erik Björklund
Styrelseledamot

Karl-Rikard Tryggvesson
Styrelseledamot

Oskar Fjellman
Styrelseledamot

Sebastian Schelin
Styrelseledamot

Sofia Carlén
Styrelseledamot

Susanna Leidegrant
Styrelseledamot

Tommy Bergman
Ordförande

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

Borevision
Ola Trané
Extern revisor

Rickard Granfeldt
Internrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Redaren i Stockholm, org.nr. 769613-6014

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Redaren 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. 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 Kungsbron Borevision AB 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 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 Bostadsrättsförening Redaren 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.

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens löpande verksamhet samt medge reservering för underhåll enligt underhållsplan. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är lägre än vad som erfordras enligt föreningens stadgar.

Stockholm

Digitalt signerad av

Ola Trané
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Rickard Granfeldt
Av föreningen vald revisor