



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Konditorn Nr 316 i Stockholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Konditorn Nr 316 i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716421-0937 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 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 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-04-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gebers 1	1998-02-17	1935

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
20	p-platser	0
15	förråd	20
1	lokaler (hyresrätt)	35
32	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 371
1	lägenheter (hyresrätt)	16
Totalt 69 objekt		2 442

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 13 st 2 rok, 5 st 3 rok, 8 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Pia Ericson	Suppleant	2024-07-03
Zenitha Eliasson	Ledamot	2023-05-03
Alistair Gooch	Ledamot	2022-09-22
Frida Farm	Ordförande	2022-09-22
Barbro Wiktorsson	Suppleant	2024-07-03

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Frida Farm, Alistair Gooch, Pia Eriksson och Barbro Wiktorsson.

Styrelsen har under året hållit 19 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Alistar Gooch, Frida Farm och Zenitha Eliasson.

Revisorer har varit: Solveig Danielsson med Jonatan Westman som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Ulla Bååth (sammanställande) och Pär Flodin, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har ökat med 25% under året.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan januari 2025.

Styrelsen har haft 19 styrelsemöten under 2024. Årsstämman hölls i maj och fick förlängas vid två tillfällen. För andra verksamhetsåret i rad blev samtliga motioner och propositioner behandlade under rätt verksamhetsår. På årsstämman 2024 röstade vi om nya stadgar som uppdaterats för att stämma överens med bostadsrättslagen samt har en mer lättillgänglig disposition. Då majoriteten av medlemmarna röstade för de nya, reviderade stadgarna kommer en andra omröstning ske på en uppföljande stämma under 2025.

Styrelsen har vidare haft möte med föreningens ekonom, möten med utförare av fastighetsbesiktning och ny underhållsplan, entreprenörer, energiutredare, representanter från Stockholm vatten samt med jurister. Styrelsen har också hållit en presentation av föreningens ekonomiska nyckeltal för medlemmarna samt ordnat möten om hur miljön och hygien i storköket ska kunna förbättras.

Dagvattenentreprenaden som påbörjades 2023 avslutades under våren 2024. Projektet höll tidsplan och budget. Inom detta projekt så gjordes även en breddning av asfaltsramporna till innergården så de kan nyttjas av rullstolsanvändare samt en asfaltering för att få bort vattensamlingen vid huvudentrén.

Styrelsen har gjort en genomlysning av ekonomin i allmänhet och drift- och elkostnader i synnerhet för att förstå och kunna kontrollera våra höga avgifter. En omfattande, extern fastighetsanalys beställdes under 2024 med en ny underhållsplan som resultat. I slutet av verksamhetsåret sänktes årsavgiften med 10% parallellt med att amorteringstakten höjdes till 2%.

En ny arbetsgrupp med fokus på energi bildades och genomförde en tätning av taken för att förhindra värmeläckage. Övriga arbetsgrupper är drift-, kretslopp-, ute - evenemangs- info- brygga/förråds-, städ- och trivselgruppen, samt arbetsorganisationgruppen (AO) som samordnar arbetsgrupperna. AO håller även husmöten som dokumenteras med protokoll vilka tillhandahålls boende via infolista och Gebers facebook-grupp.

Andra mindre projekt har genomförts såsom storstädning av storköket, uthyrning av föreningens uthyrningslägenhet, digital inskanning av alla fastighetens ritningar, uppsättning av hjärtstartare, lagning av spången, byte av portkod och nedtagning av grenar som riskerat att ramla ned.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Ny entré Gebersvägen 24/26 (2002)

Nya ramper för tillgänglighet , nya entretrappor, planteringar, dränering, grundisolering, dagvatten, acodrainränna vid grinden.

Solfångare 100 kvm installerades. (2003)

Dränering, isolering, sänkning av mark mm västra sidan av norra flygeln. (2007)

Omläggning papptak (2011)

Relining avlopp. (2011)

Huvudledningar i källargolv och utanför östra flygeln

Installation av digitala elmätare, individuell avläsning i lägenheter

Renovering av samtliga fönster; nya isolerglaskassetter, energiglas , målning. (2014)

Bergvärme installerad. (2014)

Byte av dräneringsledning innergård (2023)

Extern fastighetsanalys och uppdatering av underhållsplan (2024)

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

Renovering av tak

Återstoden av renoveringen av dagvattenledningar, ev även åtgärder för bättre avrinning.

Fasadrenovering inkl hängrännor och stuprör samt renovering av balkonger

Fönsterrenovering

Målning av väggar i korridorer, trapphus och källare

Målning av källargolv
Renovering av väggar och golv i matsalen
Obligatorisk ventilationskontroll

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 40 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 40.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	503	366	191	242	368
Skuldsättning, kr/kvm	6 252	6 413	6 417	6 599	6 732
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 352	6 453	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	6	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	288	276	338	248	137
Årsavgifter, kr/kvm	1 321	1 017	965	971	971
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	84	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 436	1 207	1 027	1 032	1 059
Nettoomsättning, tkr	3 337	2 646	2 554	2 547	2 524
Resultat efter finansiella poster, tkr	144	203	-330	-116	153
Soliditet, %	44	43	42	43	43

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	6 257 405	0	0	6 257 405
Upplåtelseavgifter, kr	743 494	0	0	743 494
Underhållsfond, kr	4 487 221	0	11 506	4 498 727
S:a bundet eget kapital, kr	11 488 120	0	11 506	11 499 626
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	512 010	202 838	-11 506	703 343
Årets resultat, kr	202 838	-202 838	263 680	263 680
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	714 848	0	252 174	967 023
S:a eget kapital, kr	12 202 968	0	263 680	12 466 649

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 116 000 kr samt ianspråktagande skett med 104 494 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	714 849
Årets resultat, kr	263 680
Reservation till underhållsfond, kr	-116 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	104 494
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	967 023

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	967 023

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 336 506	2 646 148
Övriga rörelseintäkter	Not 3	89 104	233 742
Summa Rörelseintäkter		3 425 610	2 879 890
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 448 499	-1 528 995
Övriga externa kostnader	Not 5	-390 252	-133 047
Personalkostnader	Not 6	-105 815	-90 273
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-649 163	-642 457
Summa Rörelsekostnader		-2 593 729	-2 394 771
Rörelseresultat		831 881	485 118
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	9 863	7 931
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-578 064	-290 211
Summa Finansiella poster		-568 201	-282 280
Resultat efter finansiella poster		263 680	202 838
Resultat före skatt		263 680	202 838
Årets resultat		263 680	202 838



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	25 390 169	24 743 791
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	1 139 509
Summa Materiella anläggningstillgångar		25 390 169	25 883 300

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	435 500	435 500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		435 500	435 500

Summa Anläggningstillgångar

25 825 669 26 318 800

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		15 358	2 433
Övriga kortfristiga fordringar		2 110 572	1 912 366
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	148 034	157 762
Summa Kortfristiga fordringar		2 273 964	2 072 561

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	9 448	9 444
Summa Kassa och bank		9 448	9 444

Summa Omsättningstillgångar

2 283 412 2 082 004

Summa Tillgångar

28 109 081 28 400 805



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	7 000 899	7 000 899
Fond för yttre underhåll	4 498 727	4 487 221
Summa Bundet eget kapital	11 499 626	11 488 120

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	703 343	512 010
Årets resultat	263 680	202 838
Summa Fritt eget kapital	967 023	714 849

Summa Eget kapital	12 466 649	12 202 969
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	9 560 526	11 020 526
Summa Långfristiga skulder		9 560 526	11 020 526

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	5 500 000	4 280 000
Leverantörsskulder		209 607	435 427
Skatteskulder		5 231	7 399
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	32 019	4 044
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	335 049	450 440
Summa Kortfristiga skulder		6 081 906	5 177 310

Summa Skulder		15 642 432	16 197 836
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		28 109 081	28 400 805
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	831 881	485 118
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	649 163	642 457
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	649 163	642 457
Erhållen ränta	9 863	7 931
Erlagd ränta	-590 480	-278 859
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	900 427	856 648
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-3 158	-119 794
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-302 988	-52 710
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-306 146	-172 504
Kassaflöde från den löpande verksamheten	594 281	684 144
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-156 032	-1 067 479
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-156 032	-1 067 479
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-240 000	-240 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-240 000	-240 000
Årets kassaflöde	198 249	-623 335
Likvida medel vid årets början	1 877 000	2 500 335
Likvida medel vid årets slut	2 075 248	1 877 000



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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
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.

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

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

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.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 014 796	2 411 880
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	117 014	0
	Årsavgifter övrigt	0	0
	Hyror bostäder	42 480	21 960
	Hyror lokaler	46 849	40 236
	Hyror garage och parkeringsplatser	91 350	58 950
	Hyror förbrukningsbaserad	1 500	119 908
	Hyror övrigt	47 448	33 036
	Övriga primära intäkter	8 398	4 638
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 369 835	2 690 608
	Avgiftsbortfall	0	-21 960
	Hyresbortfall	-33 329	-22 500
	<i>Summa</i>	-33 329	-44 460
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 336 506	2 646 148

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	52 852	39 900
	Övriga sekundära intäkter	36 252	193 842
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	89 104	233 742
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-31 921	0
	Snö och halk-bekämpning	-42 342	-65 173
	Reparationer	-148 393	-170 174
	Planerat underhåll	-104 495	-213 172
	El	-547 672	-582 943
	Uppvärmning	-49 086	0
	Vatten	-89 599	-75 731
	Sophämtning	-98 358	-56 015
	Fastighetsförsäkring	-151 598	-143 695
	Kabel-TV och bredband	-52 426	-48 423
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-55 870	-54 558
	Förvaltningsavtalskostnader	-93 930	-115 927
	Övriga driftkostnader	17 190	-3 184
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 448 499	-1 528 995
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-27 336	-52 479
	Administrationskostnader	-287 501	-28 110
	Extern revision	-17 500	-17 625
	Medlemsavgifter	-12 520	-11 520
	Föreningsverksamhet	-10 286	-12 500
	Övriga förvaltningskostnader	-35 109	-10 813
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-390 252	-133 047
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-82 010	-71 385
	Sociala avgifter	-23 805	-18 888
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-105 815	-90 273

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	8 881	6 810
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	982	1 121
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	9 863	7 931
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-578 064	-289 931
	Övriga räntekostnader	0	-280
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-578 064	-290 211
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	29 243 090	29 243 090
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 477 600	3 477 600
	Årets investeringar	1 295 541	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	34 016 231	32 720 690
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 976 899	-7 334 442
	Årets avskrivningar	-649 163	-642 457
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-8 626 062	-7 976 899
	<i>Utgående redovisat värde</i>	25 390 169	24 743 791
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	39 000 000	39 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	371 000	371 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	19 200 000	19 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	58 571 000	58 571 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	20 656 000	20 656 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	20 656 000	20 656 000

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Ingående värde pågående nyanläggning	1 139 509	72 030
Årets investeringar	156 032	1 067 479
Omklassificering till byggnad	-1 295 541	0
<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	1 139 509

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB	500	500
Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	435 000	435 000
<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	435 500	435 500

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	148 034	157 762
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	148 034	157 762

Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 3	9 448	9 444
<i>Summa Kassa och bank</i>	9 448	9 444

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,76%	2025-12-30	5 500 000	0
Stadshypotek AB	3,54%	2026-12-30	5 760 526	0
Stadshypotek AB	2,82%	2027-12-01	3 800 000	240 000
			15 060 526	240 000

Långfristig del	9 320 526
Nästa års amortering av långfristig skuld	240 000
Lån som ska konverteras inom ett år	5 500 000
Kortfristig del	5 740 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	240 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	960 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,44%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,76%	2025-12-30	5 500 000	0
Stadshypotek AB	3,54%	2026-12-30	5 760 526	0
Stadshypotek AB	2,82%	2027-12-01	3 800 000	240 000
			15 060 526	240 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			240 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			5 500 000	
Kortfristig del			5 740 000	

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	26 254	-1 921
Övriga kortfristiga skulder	5 765	5 965
<i>Summa Övriga skulder</i>	32 019	4 044

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	219 732	267 322
Upplupna räntekostnader	0	12 416
Övriga upplupna kostnader	115 317	170 702
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	335 049	450 440

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 Konditorer Nr 316 i Stockholm, org.nr. 716421-0937

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Konditorer Nr 316 i Stockholm för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från 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 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 Konditor Nr 316 i Stockholm för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Solveig Danielsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Konditorn Nr 316 i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

FRIDA FARM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-30 kl. 16:13:58



ALISTAR GOOCH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-31 kl. 13:13:14



ZENITHA ELIASSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-30 kl. 18:36:52



SOLVEIG DANIELSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-06-02 kl. 04:43:25



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-06-02 kl. 11:42:12



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Konditorn Nr 316 i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SOLVEIG DANIELSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-06-02 kl. 04:50:13



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-06-02 kl. 11:41:36



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 stadgarna 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 omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.