



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Rödstjärten i Stockholm

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Rödstjärten i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702001-8540 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 1943. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Entitan 16	1943-01-01	1944 och 1945
Entitan 17	1943-01-01	1945
Entitan 26	1943-01-01	1945

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
29	p-platser	0
132	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 905
25	förråd	326
6	interna lokaler	93

Totalt 192 objekt7 324

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 1 rok, 103 st 2 rok, 8 st 3 rok, 8 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Peter Holmberg	Ordförande	2023-07-13	
Charlotte Fürst	Ledamot	2013-06-19	
Anders Höglund	Ledamot	2021-05-06	
Marcus Adolphson	Ledamot	2023-07-13	2024-06-04
Karl Eriksson	Ledamot	2024-08-26	
Jonas Palmberg	Ledamot	2023-11-20	2024-12-18
Lisa Lundgren	Ledamot	2024-06-04	
Monika Sjödin	Ledamot	2023-07-13	2024-06-04
Anthony Dry	Ledamot	2023-07-13	
Sandra Jansson	Ledamot	2022-06-06	2024-06-04
Axel Beskow	Ledamot	2024-06-04	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lisa Lundgren, Axel Beskow, Anders Höglund och Karl Eriksson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anders Höglund, Peter Holmberg, Anthony Dry och Axel Beskow.

Revisorer har varit:

Internrevisor: Tommi Teljosuo med Ing-Marie Gidlöf som suppleant valda av föreningen.

Externrevisor: Kunsgbron Borevision AB valda av föreningen.

Valberedning har varit: Malte Sigemalm (sammankallande) vald av föreningsstämman och Johan Grufman vald av Malte Sigemalm genom föreningsstämmans mandat.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

Utöver detta hölls en extra föreningsstämma 2024-06-18 som enhälligt beslutade att anta nya stadgar samt att välja in Karl Eriksson som styrelseledamot. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2024-11-25 på begäran av medlemmarna med anledning av höjda parkeringsavgifter. På stämman deltog 33 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 10% från och med 2024-01-01 och sedan med ytterligare 2% från och med 2025-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov och som används både för planering av tekniskt underhåll och budgetering. Fastighetsbesiktning enligt underhållsplan utfördes 2024-09-23. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med stadgarna.

Styrelsen har under året därutöver genomfört följande.

- Föreningens förråd har inventerats och samtliga förråd märkts upp med lägenhetsnummer.
- Cykelrensning har genomförts både utomhus och i cykelförråden.

- Brandbesiktning har utförts.
- Nytt gruppavtal med Telenor har slutits där bredbandet har uppdaterats till 500 Mb/s kapacitet.
- Offerter för fastighetsnära insamling av förpackningar har tagits in, inget har dock ännu beslutats.

Tidigare utförda större underhållsåtgärder:

Årtal	Åtgärd
1995	Stamreovering
2006	Ommålning Fönster Fönsterkarmar
2006	Bulldämpning Fönster Hägerstensvägen
2007	Injustering, byte ventiler på radioatorer samt montering nya termostater
2009	Underhållsarbete Fasader Vapengatan samt Hägerstensvägen
2009	Fullständig reovering Fasader Manhemsgatan
2010	Samtliga tak samt underlag utbyttes
2010	Utbyte av viss del av maskinparken i tvättstugorna
2013	Anmodan till medlemmar om ombyggnad av badrum som uppvisar vatten/fuktskador
2013	Energiutredning gjordes för att se vilka åtgärder som behöver göras för att minska energiåtgången
2013	Ommålning Entréportar Hägerstensvägen 146 – 156, Manhemsgatan 5-9
2015	Ommålning Entréportar Vapengatan 3-11
2015	Ommålning Källargolv Vapengatan 9-11
2016	Ommålning samt upprustning av Fastighetsskötarlokal Vapengatan 9
2015	OVK besiktning, Föreningen har godkänd OVK
2016	Ommålning Källargolv Manhemsgatan 5-9
2017	Renovering badrum/målning och upprustning av gästlägenheten
2018	Fuktmätning av badrum som ej uppvisat fuktindikation vid mätning 2013, 2015/2016
2018	Ommålning av samtliga trapphus inom föreningen
2018	Upprustning av trädgårdsytor
2018	Byte av samtliga armaturer i trapphus till närvarostyrd LED
2019	Översyn av föreningens energiförbrukning
2019	Energideklaration genomförd
2019	Ommålning av cykelutrymme på Vapengatan 3 samt Manhemsgatan 5
2019	Installation av två laddstolpar med fyra laddfunktioner för elfordon
2019	Samtliga trapphus ommålade
2020	Fullständig reovering Fasader Vapengatan 3 -11
2020	Ommålning och upprustning av samlingslokalen, Upprustning toalett
2020	Byte av tvättmaskin Manhemsgatan
2021	Stamspolning i hela föreningen
2022	Utbyte av samtliga motorvärmare
2022	OVK besiktning genomförd

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

Årtal	Åtgärd
2025	Upprustning av köket i samlingslokalen med nya vitvaror
2025	Radonmätning
2025	Byte av termostater och injustering av lägenheternas radiatorer
2025	Anordnade av kärl för fastighetsnära insamling av förpackningar (FNI)
2025	Byte av vitvaror i samlingslokalen.
2025	Byte av dörrstängare på ytterdörrarna till källarna.
2026	Vapengatan 3-11, Omläggning av asfalt samt upprustning av ingång till entréer m.m.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 18 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 178 och under året har det tillkommit 23 och avgått 23 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 178.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	148	38	141	164	186
Skuldsättning, kr/kvm	4 676	4 506	4 509	4 593	4 669
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 779	4 782	4 785	4 874	4 954
Räntekänslighet, %	5	6	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	294	269	250	252	220
Årsavgifter, kr/kvm	918	763	726	728	725
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	90	88	91	91
Totala intäkter, kr/kvm	955	827	775	754	749
Nettoomsättning, tkr	6 689	5 794	5 678	5 522	5 483
Resultat efter finansiella poster, tkr	57	-957	-44	149	240
Soliditet, %	11	11	13	13	12

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	142 637	0	0	142 637
Upplåtelseavgifter, kr	835 988	0	0	835 988
Underhållsfond, kr	4 305 451	0	427 452	4 732 903
S:a bundet eget kapital, kr	5 284 076	0	427 452	5 711 528
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-167 860	-957 328	-427 452	-1 552 639
Årets resultat, kr	-957 328	957 328	57 445	57 445
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 125 188	0	-370 007	-1 495 194
S:a eget kapital, kr	4 158 888	0	57 445	4 216 334

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 458 000 kr samt ianspråktagande skett med 30 548 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 125 187
Årets resultat, kr	57 445
Reservation till underhållsfond, kr	-458 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	30 548
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 495 194

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-1 495 194
------------------------------------	-------------------

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	6 689 301	5 794 464
Övriga rörelseintäkter	Not 3	54 003	44 885
Summa Rörelseintäkter		6 743 304	5 839 349
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 219 423	-4 495 021
Övriga externa kostnader	Not 5	-156 076	-172 071
Personalkostnader	Not 6	-184 490	-162 759
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-954 922	-932 248
Summa Rörelsekostnader		-5 514 911	-5 762 099
Rörelseresultat		1 228 393	77 250
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	6 297	7 089
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 177 244	-1 041 667
Summa Finansiella poster		-1 170 947	-1 034 578
Resultat efter finansiella poster		57 445	-957 328
Resultat före skatt		57 445	-957 328
Årets resultat		57 445	-957 328

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	35 187 476	36 088 709
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		35 187 476	36 088 709
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		35 187 976	36 089 209

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 753	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 893 839	2 025 566
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		259 071	319 313
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 155 663	2 344 879
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 12	213 607	161 796
<i>Summa Kassa och bank</i>		213 607	161 796
Summa Omsättningstillgångar		3 369 270	2 506 675
Summa Tillgångar		38 557 246	38 595 884

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	978 625	978 625
Fond för yttre underhåll	4 732 903	4 305 451
Summa Bundet eget kapital	5 711 528	5 284 076

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 552 639	-167 860
Årets resultat	57 445	-957 328
Summa Ansamlad förlust	-1 495 194	-1 125 187

Summa Eget kapital

4 216 334 4 158 889

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	10 890 000	20 195 000
Summa Långfristiga skulder		10 890 000	20 195 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	22 110 000	12 825 000
Leverantörsskulder		287 774	346 875
Skatteskulder		25 377	36 647
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	104 095	97 703
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	923 666	935 771
Summa Kortfristiga skulder		23 450 912	14 241 996

Summa Skulder

34 340 912 34 436 996

Summa Eget kapital och skulder

38 557 246 38 595 884



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 228 393	77 250
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	954 922	932 248
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	954 922	932 248
Erhållen ränta	6 297	7 089
Erlagd ränta	-1 181 880	-1 007 854
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 007 732	8 733
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	64 673	51 416
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-71 447	163 310
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-6 775	214 725
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 000 957	223 458
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-53 689	-1 333 625
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-53 689	-1 333 625
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-20 000	-20 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-20 000	-20 000
Årets kassaflöde	927 268	-1 130 167
Likvida medel vid årets början	2 169 748	3 299 915
Likvida medel vid årets slut	3 097 017	2 169 748

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 inanspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattnings

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

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

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	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 138 384	5 270 475
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	197 400	0
	Hyror lokaler	30 996	30 996
	Hyror garage och parkeringsplatser	169 375	135 825
	Hyror informationsöverföring	0	197 400
	Hyror övrigt	60 900	60 900
	Övriga primära intäkter	92 246	98 868
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 689 301	5 794 464
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 689 301	5 794 464
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	54 003	44 885
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	54 003	44 885

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-691 042	-663 714
	Snö och halk-bekämpning	-18 221	-31 142
	Reparationer	-182 699	-366 754
	Planerat underhåll	-30 548	-305 254
	Försäkringsskador	0	-21 853
	El	-234 289	-229 836
	Uppvärmning	-1 456 007	-1 414 976
	Vatten	-382 221	-324 844
	Sophämtning	-238 419	-171 657
	Fastighetsförsäkring	-79 981	-72 787
	Kabel-TV och bredband	-247 327	-247 207
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-220 060	-214 648
	Förvaltningsavtalskostnader	-438 609	-430 350
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 219 423	-4 495 021
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	-6 794	-12 645
	Administrationskostnader	-58 383	-50 022
	Extern revision	-19 750	-17 000
	Konsultkostnader	0	-12 500
	Medlemsavgifter	-44 640	-42 320
	Föreningsverksamhet	-1 063	-2 649
	Övriga förvaltningskostnader	-25 446	-34 935
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-156 076	-172 071
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-143 234	-131 249
	Sociala avgifter	-41 256	-31 510
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-184 490	-162 759
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	6 029	4 513
	Ränteintäkter placeringar	0	2 235
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	268	341
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	6 297	7 089

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	-1 174 594	-1 041 467
	Övriga räntekostnader	-2 650	-200
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 177 244	-1 041 667
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	53 016 530	51 682 905
	Ingående anskaffningsvärde mark	327 745	327 745
	Årets investeringar	53 689	1 333 625
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	53 397 964	53 344 275
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-17 255 566	-16 323 318
	Årets avskrivningar	-954 922	-932 248
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-18 210 488	-17 255 566
	<i>Utgående redovisat värde</i>	35 187 476	36 088 709
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	88 000 000	88 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	490 000	490 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	138 000 000	138 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	226 490 000	226 490 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	35 648 000	35 648 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	35 648 000	35 648 000
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 883 409	2 007 953
	Övriga fordringar	10 430	17 613
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 893 839	2 025 566

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

Kassa	500	500
Plusgiro/Bankgiro	212 944	160 540
Bankkonto 5	164	756
<i>Summa Kassa och bank</i>	213 607	161 796

Not 13 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>
SEB	4,11%	2025-03-28	1 915 000	20 000
Stadshypotek AB	2,57%	2026-09-30	10 890 000	0
Stadshypotek AB	4,31%	2025-06-01	5 285 000	0
Stadshypotek AB	4,31%	2025-06-01	4 797 000	0
Stadshypotek AB	2,74%	2025-06-01	6 928 000	0
Stadshypotek AB	2,74%	2025-06-01	3 185 000	0
			33 000 000	20 000

Långfristig del	10 890 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	22 110 000
Kortfristig del	22 110 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	20 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	80 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,24%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 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>
SEB	4,11%	2025-03-28	1 915 000	20 000
Stadshypotek AB	2,57%	2026-09-30	10 890 000	0
Stadshypotek AB	4,31%	2025-06-01	5 285 000	0
Stadshypotek AB	4,31%	2025-06-01	4 797 000	0
Stadshypotek AB	2,74%	2025-06-01	6 928 000	0
Stadshypotek AB	2,74%	2025-06-01	3 185 000	0
			33 000 000	20 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	22 110 000
Kortfristig del	22 110 000

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	3 596	0
	Inre fond	71 412	71 412
	Övriga kortfristiga skulder	29 087	26 291
	<i>Summa Övriga skulder</i>	104 095	97 703
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	538 045	512 101
	Upplupna räntekostnader	70 712	75 348
	Övriga upplupna kostnader	314 909	348 322
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	923 666	935 771

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 Rödstjärten i Stockholm, org.nr. 702001-8540

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rödstjärten 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. 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Rödstarten 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

Lena Zozulyak
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tommi Teljosuo
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

PETER HOLMBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 09:34:37



LISA LUNDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 11:15:35



ANDERS HÖGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 23:15:23



CHARLOTTE FÜRST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 09:57:15



AXEL BESKOW

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 15:05:41



ANTHONY DRY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 13:27:52



KARL ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 15:26:51



TOMMI TELJOSUO

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 09:21:20



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 12:14:54



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

TOMMI TELJOSUO

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 09:23:04



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 12:14:17



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 omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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.