



**HSB BRF RÖDSTJÄRTEN**



**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE SAMT  
ÅRSREDOVISNING 2022**

(S  
AFC VPE  
L- SJ  
F

# ÅRSREDOVISNING 2022

Styrelsen för HSB: s bostadsrättsförening Rödstjärten, med org.nr 702001-8540 avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under verksamhetsåret 2022-01-01 – 2022-12-31. Föreningens verksamhetsår är kalenderår.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Bostadsrättsföreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning, samt lokaler för uthyrning. Upplåtelse av bostadsrätt får endast ske till fysisk person

### Bostadsrättsföreningens fastigheter

Bostadsrättsföreningen bildades den 10 juni 1943 och registrerades samma år den 16 juni. Föreningens fastigheter är byggda 1943 – 1945, med värdeår 1948

Bostadsrättsföreningen äger och förvaltar fastigheterna i Stockholms kommun, Hägersten på

- Manhemsgatan 5–9, Entitan 16
- Hägerstenvägen 146–156, Entitan 17
- Vapengatan 3–11. Entitan 26

Bostadsrättsföreningen äger marken

I föreningen finns 132 lägenheter som samtliga upplåts med bostadsrätt. Den totala ytan är 8 750 m<sup>2</sup>, varav lägenhetsyta 6 905 m<sup>2</sup>.

Bostadsrättsföreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är ej momsregistrerad

### Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad - bostäder 88 000 000

Taxeringsvärde mark - bostäder 138 000 000

### Föreningens lägenheter, lokaler samt parkeringsplatser

#### Lägenheter

Inom föreningens finns 132 lägenheter uppdelade på följande antal rum samt storlek

Antal lgh	Rum	Yta
8	4	81
8	3	68
94	2	50,5 – 55,0
2	2	75, etage lägenheter
8	1	40,5
12	1½	35,0 – 36,5

\* Etage lägenheter menas där medlemmar köpt råvindsyta och integrerat med sin befintliga lägenhet.

Beträffande uppgift om lägenhetsyta är det redovisat enligt ursprunglig ekonomisk plan.

CS  
Ante 42  
24 (F-5)  
15

## Lokaler

Inom föreningen finns 21 uthyrningslokaler om 295 kvm

Fördelning av lokaler/ lokalytor		Förråd		Föreningens egna lokaler	
Antal	Yta kvm	Antal	Yta kvm	Antal	Yta kvm
4	22	2	4	2	20
6	20	2	2	1	18
1	18			1	11
1	16			1	14
3	15			1	12
1	8			1	5
				2	2
<b>Summa</b>	<b>295</b>	<b>Summa</b>	<b>12</b>	<b>Summa</b>	<b>109</b>

## Parkeringsplatser

Antalet parkeringsplatser är 29 st, och belägna på Vapengatan 3 -11 samt baksidan av Manhemsgatan 5 – 9. Fyra parkeringsplatser har laddbox för elbil.

## STYRELSE, REVISORER och VALBEREDNING

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls den 25 april 2022.

Styrelsen har haft följande sammansättning, samt funktioner som utsågs vid konstituering den 9 maj 2022.

Funktion/ordinarie	Namn	Mandattid utgår
Ordförande	Malte Sigemalm	2024
	Emma Grundén	2023
Sekreterare	Sandra Jansson	2023 Fyllnadsväl
	Charlotte Furst	2024
	Anders Höglund	2023
	Johan Grufman	2024
Vice Ordförande/ HSB ledamot	Anna Wikström Eriksson	2024
	Karin Björnström	Utses av HSB Stockholms styrelse tom 30 sep 2022 från 1 okt 2022
	Carina Swerlander	

I tur att avgå vid kommande ordinarie stämma är ledamöterna  
Sandra Jansson, Anders Höglund samt Emma Grundén

### Avsägelser

Emma Grundén avsåg sig uppdraget i styrelsen från 31/12 2022.

### Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Malte Sigemalm, Emma Grundén, Sandra Jansson samt Anna Wikström - Eriksson

### Revisorer

Valda vid föreningsstämman:

Ordinarie	Tommi Teljosuo	tom 2023
Suppleant	Tonya Nygren	tom 2023

### Valberedning

Valda vid föreningsstämman:

Lina Lövmö Wallin,	tom 2023 sammankallade
Marcus Adolphson	tom 2023

CS  
ANE USA  
5)  
h G

## Konstituerande styrelsesammanträde

Den 9 maj 2022 fördelades följande ansvarsområden inom styrelsen;

Malte Sigemalm	Ordförande, budget/ekonomi, fakturahantering samt nyckelbeställning
Anna Wikström Eriksson	Vice ordförande, information
Emma Grundén	Ekonomiansvarig
Sandra Jansson	Sekreterare, Informationsansvarig
Charlotte Fürst	Trädgårdsansvarig, kontaktperson Energibevakning
Johan Grufman	Bokningsansvarig gästlägenhet/samlingslokal, Flaggansvarig
Anders Höglund	Fastigheter, kontaktperson städentreprenör, Brandskyddsansvarig
	Datautveckling
Sandra Jansson	Datautveckling

## Distriktsombud HSB Stockholm

Ordinarie ombud	Anders Höglund, Sandra Jansson, Charlotte Fürst
Ersättare	Johan Grufman, Anna Wikström-Eriksson, Malte Sigemalm

## Föreningsstämmor samt sammanträden

### Ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma genomfördes den 25 april 2022. Vid ordinarie föreningsstämma deltog 23 medlemmar med rösträtt. Totalt antal deltagare var 26 Inga medlemmar företrädde via fullmakt

### Extra föreningsstämma

Vid extra föreningsstämma den 5 sep 2022, togs beslut om försäljning av fd torkvind Hägerstensvägen 152, deltog 11 medlemmar med rösträtt. Totalt antal deltagare var 12. Inga medlemmar företrädde med fullmakt.

## Sammanträden

Styrelsen har under året genomfört 10 styrelsesammanträden. I augusti genomförde styrelsen en halvdags verksamhetskonferens med verksamhetsuppdatering för styrelsen.

## Anställda

Föreningen har ingen anställd personal.

## Arvoden, löner och avgifter

Arvoden utgår enligt stämmobeslut till styrelsen motsvarande 2.5 prisbasbelopp exkl. ersättning till föreningsvald revisor

## Avgifter/hyror/Andrahandsuthyrningsavgift

### Lägenheter/ P platser/lokaler

Avgiften för lägenheter har varit oförändrad. Hyror för parkeringsplatser samt lokaler har även de varit oförändrade. För parkeringsplats med laddbox utgår särskilt förhöjd avgift.

Föreningen tar ut avgift för andrahandsuthyrningar på 10% av prisbasbeloppet från 1/1 2023.

h

18  
AWE  
LH  
F  
M

# FASTIGHETERNAS FÖRVALTNING OCH SKÖTSEL

## Föreningens avtal med entreprenörer

HSB Stockholm	Administrativ samt Ekonomisk förvaltning
HSB Stockholm, Mark&Trädgård	Markskötsel
Nova Städ AB	Fastighetsstädning tom 31/12 2022
Energibevakning	Fastighetsskötsel
ComHem	TV
Telenor Sverige AB	Data, telefoni mm
Stockholm Vatten	Hushållsavfall
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring
AT Installationer	Serviceavtal
Veolia Recycling Solution AB	Pappersåtervinning
Stokab	Fiber kabel
Fortum Värme	Fjärrvärme
Fortum el	Elleverantör
Ellivio AB	Elnät
Brandskydd	Brandsäkra

## Fastighetsbesiktning – Underhållsplan

26 sep 2022 genomfördes fastighetsbesiktning utifrån föreningens underhållsplan. I samband med underhållsbesiktningen upprättades en rapport från besiktningen. Underhållsplanen sammanställdes av föreningens förvaltare Pernilla Wiik, HSB Stockholm. Underhållsplanen har behandlats av föreningens styrelse. I underhållsplan för 2023 finns upptaget Målning av skyddsräcken (utvändigt), Ventilation i tvättstugor, Byte termostatventiler i lägenheter, Byte cirkulationspump, Byte värmeväxlare samt byte av motoriserad ventil för värme. Åtgärder upptagna i underhållsplan för 2023 beträffande undercentralen finns med som en del i renoveringen och utbyte av nuvarande undercentral.

## Fastighetsförsäkring

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Styrelsen har under året upphandlat fastighetsförsäkringen via Söderberg&Partner

## Föreningsfrågor - medlemsaktiviteter

### Medlemsantal

1/1 2022,	178 medlemmar
31/12 2022	175 medlemmar

## Riktlinjer för reparation/ombyggnad av lägenhet

Styrelsen har beslutat om riktlinjer för ombyggnation/reparation av lägenhet vilket i korthet innebär att anmälan ska ske till styrelsen innan ombyggnationer sker i lägenhet. Styrelsen ska godkänna ombyggnationen. Inga väsentliga förändringar får göras. Väsentlig förändring omfattar rivning av väggar framförallt bärande konstruktioner, avsevärd förändring av planlösning, eller som påverkar ventilation, vatten och avlopp. I föreningens stadgar finns stadgat vad som är medlems ansvar i lägenheten. Riktlinjerna samt anmälningsblankett för ombyggnation finns på föreningens hemsida. Vid ombyggnationer som icke är godkända av styrelsen beträffande väsentliga förändringar kan medlem bli återställningsansvarig

nx

ME 4/5  
L.L 5/5  
H.F

## Egenkontroll vid avflyttning

Styrelse har tagit fram en egenkontroll som ska fyllas i av medlem som avflyttar, och återsändas till föreningen där man anger om man gjort reparationer, ombyggnationer mm i lägenheten.

## Rutiner för andrahandsuthyrning, pantförskrivningar, p plats samt uthyrning av lokaler

Rutiner har införts i och med att föreningen lagt över en del administrativa rutiner till HSB Stockholm. Följande anmäls direkt till HSB Stockholm, Kund- och medlemsservice, 112 84 Stockholm

Eller via mail [servicecenter.stockholm@hsb.se](mailto:servicecenter.stockholm@hsb.se)

Följande rutiner gäller:

- Anmälan av avtal samt uppsägning av p plats
- Anmälan av avtal samt uppsägning av lokal
- Panthantering
- Ansökan om andrahandsuthyrning

## Andrahandsuthyrningar

Ansökningar för andrahandsuthyrning ombesörjs via HSB Stockholm.

Ansökan om andrahandsuthyrning skickas direkt till HSB Stockholm. Andrahandsuthyrning beviljas med ett år i taget.

Har man fullgoda skäl kan man få tillstånd av styrelsen till andrahandsuthyrning. Andrahandsuthyrning beviljas för maximalt ett år i taget, vill man förlänga tiden, ska ny ansökan inkomma till föreningen. Styrelsen har rätt att avslå eller bevilja ansökan. Medlem som får avslag på andrahandsansökan kan vända sig till hyresnämnden som prövar styrelsens beslut. Olovlig andrahandsuthyrning, dvs. utan tillstånd kan medföra att styrelsen säger upp lägenhetsinnehavaren för avflyttning

## Gästlägenheten och samlingslokalen

Gästlägenheten, som hyrs ut för 275 kr/natten hade 255 (206) gästnätter. Samlingslokalen har varit uthyrd vid några tillfällen

## Kontakt med styrelsen samt fastighetsservice

### Styrelsen

Föreningens medlemmar kommer i kontakt med styrelsen och andra funktioner i föreningen via föreningens mail. Ytterligare kontaktinformation med telefonnummer och andra kontaktvägar finns uppsatt på informationstavlor i varje trappuppgång.

### Fastighetsservice

Föreningens medlemmar kan anmäla fel alternativt begära hjälp från Energibevakning på mail [helpme@energibevakning.com](mailto:helpme@energibevakning.com). Under verksamhetsåret har c:a 90 - 100 ärenden registrerats hos Energibevakning, många medlemmar har även kontaktat fastighetsskötsel med brev via föreningens brevlåda Manhemsgatan 7 nb

## Överlåtelse, andrahandsupplåtelse samt nya hyresavtal

### Lägenhetsöverlåtelse:

14 (10) överlåtelse har skett under året

### Andrahandsöverlåtelse:

5 pågående andrahandsuthyrningar den 31 dec 2022

### Parkeringsavtal:

2 nya parkeringsavtal har tecknats under verksamhetsåret.

## Medlemsinformation - Medlemsaktiviteter

Under verksamhetsåret har medlemsinformation delats ut vid olika tillfällen. Information finns även att tillgå på föreningens hemsida.

Under året har vår och höststädning av trädgården genomförts vid två tillfällen

Den 7 december inbjöds föreningens medlemmar till information om budget samt om verksamheten i föreningen för 2023. Bland annat togs ombyggnation om undercentralen och energisparåtgärder upp.

Matavfallsinsamlingskärl finns uppställda vid Manhemsgatan 3 (gaveln) samt Hägerstensvägen 156 invid befintliga sopkärl.

(5)  
MNE  
2-2-5)  
B Q

## Föreningens hemsida

Föreningens hemsida finns på följande adress:

[www.hsb.se/stockholm/rodstjarten](http://www.hsb.se/stockholm/rodstjarten). På hemsidan finns aktuell information om föreningen.

- Kontaktuppgifter till styrelsen
- Tidigare årsredovisningar
- Information om att bo i bostadsrätt
- Föreningens stadgar
- Rödstarten A-Ö
- Nyhetsbrevet

## Facebook

Föreningen har sedan 2017 Facebook enbart för föreningens medlemmar. Sök efter "Rödstarten BRF" så hittar du gruppen!

Den 31/12 2022 hade Facebookgruppen **152** (144) medlemmar.

## Hjärtstartare

Dessa är monterade i skåp och är uppsatta i föreningens tvättstugor.

## ÅRETS FASTIGHETSUNDERHÅLL

### Femårsbesiktning fasadrenovering Hägerstenvägen 146-156

Femårsbesiktning av fasadrenoveringen av Hägerstenvägen 146 – 156 genomfördes med SheadTresson den 14 december 2022. Vid besiktningen noterades en spricka i fasaden Hägerstenvägen 148 in mot gården som ska åtgärdas av dem.

## Energideklaration

Föreningens energiförbrukning enligt Energideklarationen från 2020

- |                            |                        |
|----------------------------|------------------------|
| • Manhemsgatan 5 – 9,      | 153 kWh/m <sup>2</sup> |
| • Vapengatan 3-11          | 160 kWh/m <sup>2</sup> |
| • Hägerstenvägen 146 – 150 | 157 kWh/m <sup>2</sup> |
| • Hägerstenvägen 152-156   | 158 kWh/m <sup>2</sup> |

Energiförbrukning finns informerade om i respektive trapphus

## Brandskyddsarbete

Styrelsen har slutet avtal med Brandsäkra. Det innebär att brandskyddsbesiktning genomförs årligen och protokoll med åtgärdsförslag upprättas. Utrymningsvägar ska alltid hållas fria från lösa föremål och brännbart material. Därför ska till exempel cyklar, barnvagnar, tidningspapper och kartonger inte ens tillfälligt förvaras i trapphuset

## Motorvärmare

Styrelsen beställde nya motorvärmare under hösten 2021. Leverans samt montering av motorvärmarna försenades på grund av komponentbrist och monteras först under januari 2022.

## OVK besiktning

OVK besiktning genomförd. Föreningen fick ej godkänd OVK besiktning då några lägenheter uppvisade brister. Samtliga lägenhetsinnehavare har fått meddelande om åtgärd. Styrelsen följer upp lägenheter som inte fått godkänt för att tillse att anmärkningar åtgärdas

*ny*

*CS  
ME  
JL 5)  
AF*



# VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

## Avgifter, hyror, övrigt

Ingen avgiftshöjning skedde för verksamhetsåret 2022. Avgiften för 2023 höjdes med 3% från 1/1 2023. Avgift för parkeringsplatser samt lokalhyror är oförändrade

## Energisparande åtgärder

Med anledning av den energiutredning som beställts via HSB Stockholm beslutade styrelsen att ta fram ett förfrågningsunderlag via HSB Stockholm med energibesparande åtgärder. Styrelsen har beslutat att byta ut stora delar av undercentralen, ny styrutrustning för värmeförsörjningen samt installera två värmepumpar för att minska effektuttaget för fjärrvärmesystemet.

HSB Stockholm skickade ut förfrågningsunderlaget och tre firmor inkom med anbud på arbetet. Efter genomgång med HSB energikonsult fattade styrelsen beslut om att anta en firma som utför arbetet, och det beräknas påbörjas under första kvartalet 2023.

## Omläggning av asfaltsytor

Omläggning av asfaltsytor vid återvinningsstationen samt större yta för cykelparkering Vapengatan 3, är beställt och kommer att utföras under början av 2023. Trädgårdsdelen baksidan Vapengatan 11 upprustas 2023, med bl a nya växter.

## Räntor på fastighetslån

Föreningens räntor på fastighetslånen har gott upp kraftigt efter de räntehöjningar som skett. Tidigare år har föreningen haft kostnader på ca 600.000 för räntor inkl. amortering. För 2023 kommer enbart räntan på lånen att bli ca 900.000 kr. Styrelsen har förhandlat med långgivaren om att pausa amortering av lån under två år.

## Tidigare åtgärder samt åtgärder 2022

År	Byggnadsdel	Åtgärd
1995	Stamreparation	
2006	Fönster Fönsterkarmar Fönster Hägerstensvägen	Ommålning Bulldämpning
2007	Värmesystem	Injustering, byte ventiler på radioatorer samt montering nya termostater
2009	Fasader Vapengatan samt Hägerstensvägen Fasader Manhemsgatan 5-9	Underhållsarbete
2010	Tak Tvättstugor	Fullständig reparation Samtliga tak samt underlag utbyttes Utbyte av viss del av maskinparken
2013	Badrum i lägenheter	Anmodan till medlemmar om ombyggnad av badrum som uppvisar vatten/fuktskador
2013	Badrum i lägenheter	Anmodan till medlemmar om ombyggnad av badrum som uppvisar vatten/fuktskador
2013	Energiutredning	Energiutredning gjordes för att se vilka åtgärder som behöver göras för att minska energiåtgången
	Entréportar Hägerstensvägen 146 – 156, Manhemsgatan 5-9	Ommålning
2015	Entréportar Vapengatan 3-11 Källargolv Vapengatan 9-11	Ommålning Ommålning
2016	Fastighetsskötarlokal Vapengatan 9	Ommålning samt upprustning
2015	OVK besiktning	Föreningen har godkänd OVK
2016	Källargolv Manhemsgatan 5-9	Ommålning
2017	Fasader Hägerstensvägen	Fasadreparation, fönstermålning, m.m.
2017	Upprustning av gästlägenheten	Reparation badrum/målning etc.
2018	Fuktmätning av badrum	Badrum som ej uppvisat funktindikation vid mätning 2013, 2015/2016,
2018	Ommålning av trapphus	Samtliga trapphus inom föreningen
2018	Upprustning av trädgårdsytor	

CS  
JAB  
MKE  
LL 5)  
B F

2018	Byte av trapphusbelysning	Samtliga armaturer i trapphus byts till närvarostyrd LED
2019	Energiåtgärder	Översyn av föreningens energiförbrukning
2019	Energideklaration	Genomföra energideklaration
2019	Ommålning av cykelutrymme	Ommålning Vapengatan 3 samt Manhemsgatan 5
2019	Laddstolpar	Installation av två laddstolpar med fyra laddfunktioner för elfordon
2019	Trapphus	Samtliga trapphus ommålade klara
2020	Fasadrenovering	Vapengatan 3 -11
2020	Samlingslokalen	Ommålning, upprustning samlingslokalen
2020	Samlingslokalen	Upprustning toalett
2020	Byte tvättmaskin	Tvättstugan Manhemsgatan byte av tvättmaskin
2021	Stamspolning	Stamspolning i hela föreningen
2022	Motorvärmare	Utbyte av samtliga motorvärmare
2022	OVK besiktning	Genomförd
2022	Sandfångsbrunnar	Rensning av samtliga brunnar
2022	Vattenmätare	Utbyte vattenmätare Vapengatan 11

### Kommande planerade åtgärder inom föreningen

2023	Omläggning yta runt återvinningsstation Vapeng 3 samt ny ytbeläggning vid cykelställ
2023	Ombyggnation av undercentral
2024	Vapengatan 3-11, Omläggning av asfalt samt upprustning av ingång till entréer mm
2024 – 2025	Fortsättning av energiarbetet med installation av solceller

CS  
ME  
JF  
L-5)  
M F

# EKONOMISK REDOVISNING

## Nyckeltal

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	141	164	183	196	186
Skuldsättning, kr/kvm	4 509	4 593	4 669	3 240	3 312
Räntekänslighet, %	7%	7%	7%	5%	5%
Energikostnad, kr/kvm	250	252	220	230	221
Driftskostnad, kr/kvm*	583	568	544	514	503
Årsavgifter, kr/kvm	726	728	725	698	678
Totala intäkter, kr/kvm*	775	754	749	727	708

\*Nyckeltalet beräknas från 2020 på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Övriga nyckeltal	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning i tkr	5 678	5 522	5 483	5 328	5 183
Resultat efter finansiella poster i tkr	-44	149	240	-350	215
Soliditet %	13%	13%	12%	16%	16%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

## Förklaring Nyckeltal

### Årsavgifter

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrätts andelsvärde.

### Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

### Sparande till framtida underhåll och investeringar

Förening har ett antal stora komponenter som slits på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför ska det finnas ett sparande till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme. Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Längre ner visas hur överskott/sparande har räknats.

### Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrätts andelsvärde.

### Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

CS  
MFE  
d-h 5)  
M F

## Drift och underhåll

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll, övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmarna fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

## Energikostnader

Anger värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna

## Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	142 637	835 988	2 608 380	1 424 886	148 681
Reservering till fond 2022			1 889 000	-1 889 000	
Ianspråktagande av fond 2022			-212 675	212 675	
Balanserat i ny räkning				148 681	-148 681
Årets resultat					-44 355
Belopp vid årets slut	142 637	835 988	4 284 705	-102 758	-44 355

## Förslag till disposition av årets resultat

### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	1 573 567
Årets resultat	-44 355
Reservering till underhållsfond	-1 889 000
Ianspråktagande av underhållsfond	212 675
Summa till stämmans förfogande	<b>-147 114</b>

### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>-147 114</b>
-------------------------	-----------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

CS  
AME  
L.L  
M S  
F



Org Nr: 702001-8540

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Rödstjärten i Stockholm

Org.nr: 702001-8540

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Ul  
LH ANE (S  
TT S)

**HSB Bostadsrättsförening Rödstjärten i Stockholm**

		<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	5 677 560	5 522 130
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-3 966 650	-3 811 023
Övriga externa kostnader	Not 3	-129 228	-186 132
Planerat underhåll		-212 675	-346 866
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-175 077	-163 600
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-865 566	-703 975
Summa rörelsekostnader		-5 349 196	-5 211 596
<b>Rörelseresultat</b>		<b>328 364</b>	<b>310 534</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	4 055	2 175
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-376 774	-164 028
Summa finansiella poster		-372 719	-161 853
<b>Årets resultat</b>		<b>-44 355</b>	<b>148 681</b>

rv

yja  
L.W. CS  
ANE TT SJ

**HSB Bostadsrättsförening Rödstjärten i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>35 687 332</u>	<u>36 552 899</u>
		35 687 332	36 552 899
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>35 687 832</u>	<u>36 553 399</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	1 223
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 232 657	3 495 722
Placeringskonto HSB Stockholm		205 216	204 510
Övriga fordringar	Not 9	17 278	17 878
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>372 123</u>	<u>233 477</u>
		2 827 275	3 952 809
Kortfristiga placeringar	Not 11	750 000	0
Kassa och bank	Not 12	112 042	75 571
Summa omsättningstillgångar		<u>3 689 316</u>	<u>4 028 380</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>39 377 148</u></b>	<b><u>40 581 779</u></b>

*J.B.*  
*A.M.E. 11/59*

**HSB Bostadsrättsförening Rödstjärten i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	142 637	142 637
Upplåtelseavgifter	835 988	835 988
Yttre underhållsfond	4 284 705	2 608 380
	<u>5 263 330</u>	<u>3 587 005</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-102 758	1 424 886
Årets resultat	-44 355	148 681
	<u>-147 114</u>	<u>1 573 567</u>
Summa eget kapital	<u>5 116 216</u>	<u>5 160 572</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>20 753 000</u>	<u>10 082 000</u>
	20 753 000	10 082 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 12 287 000	23 570 500
Leverantörsskulder	231 043	374 304
Skatteskulder	23 864	11 748
Fond för inre underhåll	71 965	71 965
Övriga skulder	Not 15 1 059	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>893 001</u>	<u>1 310 690</u>
	13 507 932	25 339 207
Summa skulder	<u>34 260 932</u>	<u>35 421 207</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>39 377 148</u></b>	<b><u>40 581 779</u></b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "H", "AWE", and "CS" with a checkmark.



**HSB Bostadsrättsförening Rödstjärten i Stockholm**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-44 355	148 681
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	865 566	703 975
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>821 211</u>	<u>852 656</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-136 823	62 822
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-547 775</u>	<u>-1 672 611</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	136 613	-757 132
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-2 133 706
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-2 133 706</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	<u>-612 500</u>	<u>-557 500</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-612 500	-557 500
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-475 887</b>	<b>-3 448 338</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 775 802</b>	<b>7 224 141</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 299 915</b>	<b>3 775 802</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

12

AB  
L. L. ANE CS 5)  
II



## HSB Bostadsrättsförening Rödstjärten i Stockholm

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,7 % av anskaffningsvärdet.

#### Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

#### Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

*ny*

*J. L. AP  
ANE (S  
11 5)*



## HSB Bostadsrättsförening Rödstjärten i Stockholm

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 1      Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	5 013 379	5 030 076
Hyror	280 971	259 842
Bredband	197 233	197 400
Övriga intäkter	188 090	34 130
Bruttoomsättning	<u>5 679 673</u>	<u>5 521 448</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-2 113	684
Hyresförluster	0	-2
	<b>5 677 560</b>	<b>5 522 130</b>
<b>Not 2      Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	627 300	606 835
Reparationer	312 867	257 942
El	276 470	206 570
Uppvärmning	1 310 653	1 409 137
Vatten	246 515	230 539
Sophämtning	160 327	145 442
Fastighetsförsäkring	66 824	63 655
Kabel-TV och bredband	246 068	246 198
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	205 408	192 588
Förvaltningsarvoden	465 410	421 193
Övriga driftkostnader	48 808	30 924
	<b>3 966 650</b>	<b>3 811 023</b>
<b>Not 3      Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	4 131	31 297
Administrationskostnader	37 902	58 260
Extern revision	16 125	15 000
Konsultkostnader	28 750	31 875
Medlemsavgifter	42 320	49 700
	<b>129 228</b>	<b>186 132</b>
<b>Not 4      Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	135 310	127 498
Revisionsarvode	4 000	4 000
Sociala avgifter	35 767	32 102
	<b>175 077</b>	<b>163 600</b>
<b>Not 5      Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 228	1 866
Ränteintäkter HSB placeringskonto	707	204
Ränteintäkter skattekonto	25	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	1 902	0
Övriga ränteintäkter	194	105
	<b>4 055</b>	<b>2 175</b>
<b>Not 6      Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	376 231	163 817
Övriga räntekostnader	543	211
	<b>376 774</b>	<b>164 028</b>

*[Handwritten signatures and initials]*  
p.l. AS  
AME (S  
11 5)



## HSB Bostadsrättsförening Rödstjärten i Stockholm

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	51 682 905	40 910 168
Anskaffningsvärde mark	327 745	327 745
Årets investeringar	0	10 772 737
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>52 010 650</b>	<b>52 010 650</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-15 457 752	-14 753 776
Årets avskrivningar	-865 566	-703 975
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-16 323 318</b>	<b>-15 457 752</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>35 687 332</b>	<b>36 552 899</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	88 000 000	67 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	490 000	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	138 000 000	77 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>226 490 000</b>	<b>144 000 000</b>
<b>Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	17 278	17 878
	<b>17 278</b>	<b>17 878</b>
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	220 389	233 477
Upplupna intäkter	151 734	0
	<b>372 123</b>	<b>233 477</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 11 Kortfristiga placeringar</b>		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	750 000	0
	<b>750 000</b>	<b>0</b>
<b>Not 12 Kassa och bank</b>		
Handkassa	500	500
Nordea plusgiro	111 542	75 071
	<b>112 042</b>	<b>75 571</b>

*Handwritten signature and initials:*  
L. H. H.  
A. H. E.  
CS  
11/57

**HSB Bostadsrättsförening Rödstjärten i Stockholm****Noter** **2022-12-31** **2021-12-31****Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SEB	31667496	0,43%	2023-01-28	1 955 000	20 000
Stadshypotek AB	375459	0,47%	2023-06-01	4 797 000	130 000
Stadshypotek AB	375460	0,47%	2023-06-01	5 285 000	130 000
Stadshypotek AB	487471	2,74%	2025-06-01	3 185 000	130 000
Stadshypotek AB	487474	2,74%	2025-06-01	6 928 000	120 000
Stadshypotek AB	519601	3,82%	2024-09-30	10 890 000	0
				<u>33 040 000</u>	<u>530 000</u>

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 30 390 000**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del** **20 753 000**

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

**Ställda säkerheter**Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 35 648 000 35 648 000**Not 14 Skulder till kreditinstitut**Kortfristig del av långfristig skuld 12 287 000 23 570 500  
**12 287 000** **23 570 500****Not 15 Övriga skulder**Övriga kortfristiga skulder 1 059 0  
**1 059** **0****Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**Upplupna räntekostnader 41 535 9 042  
Förutbetalda hyror och avgifter 464 453 428 603  
Övriga upplupna kostnader 387 013 873 045  
**893 001** **1 310 690**

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

**Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

*Handwritten signature and initials:*  
L. L. A. A.  
A. E. (S. S.)  
π



**HSB Bostadsrättsförening Rödstjärten i Stockholm**

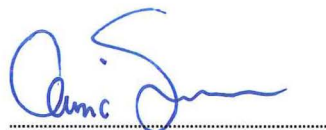
**Noter**

**2022-12-31 2021-12-31**


Stockholm, den 25/4-23

  
Anders Höglund

  
Anna Wikström-Eriksson

  
Carina Swerlander

  
Charlotte Furst

  
Johan Grufman

  
Malte Sigemalm

  
Sandra Jansson

Vår revisionsberättelse har 2023-04-26 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
Tommi Teljosuo  
Av föreningen vald revisor

  
Joakim Häll  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Rödstjärten i Stockholm, org.nr. 702001-8540

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Rödstjärten i Stockholm för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 revisionsssed 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 BoRevision 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Rödstjärten i Stockholm för räkenskapsåret 2022 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 trygghande 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

26/4-23

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

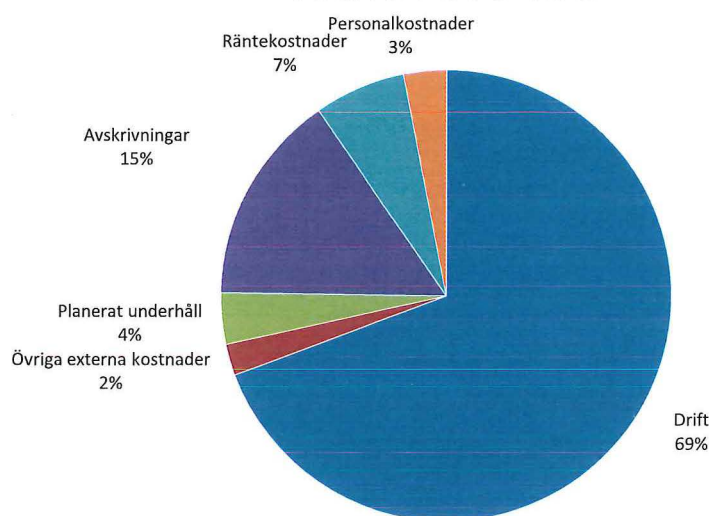
Tommi Teljosuo  
Av föreningen vald revisor



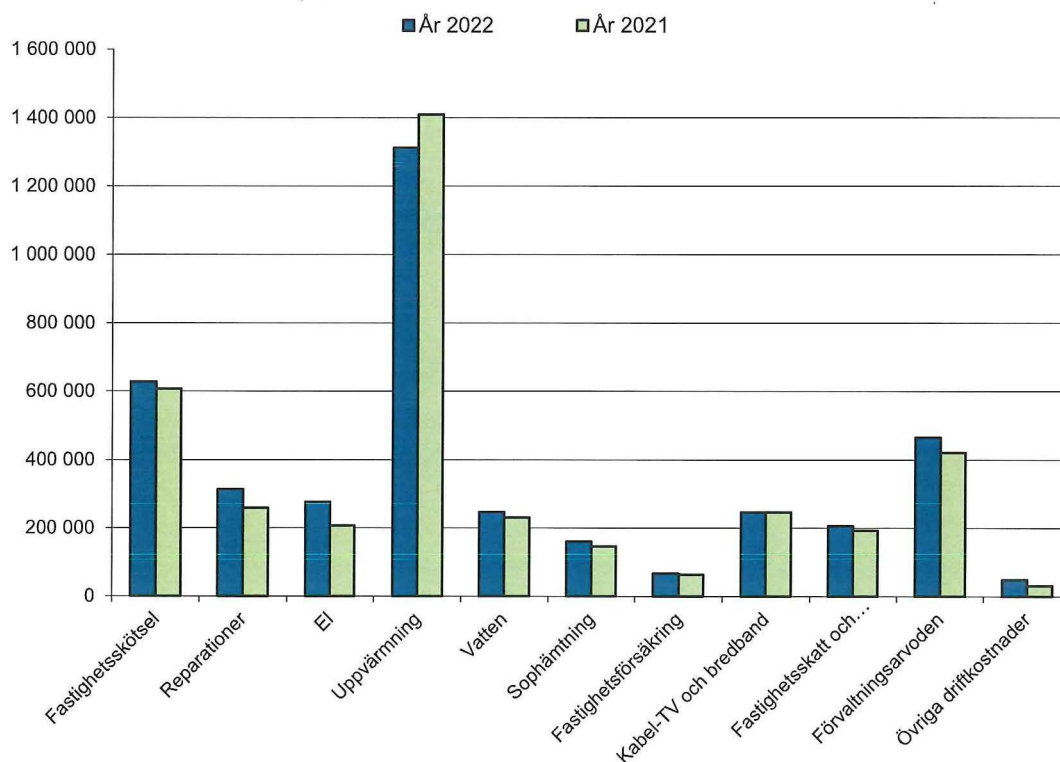


## HSB Bostadsrättsförening Rödstjärten i Stockholm

### Totala kostnader



### Fördelning driftkostnader





# Fullmakt

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud, enligt villkoren i bostadsrättsföreningens stadgar.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

Ort ..... Datum .....

Fullmakt för .....

att företräda bostadsrättshavaren .....

Lägenhetsnummer ..... i brf .....

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande) .....

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

# 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.

**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**