



# ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Brf Rörstrand nr 210 i Stockholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Rörstrand nr 210 i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716417-5437 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1981. Föreningens stadgar registrerades senast 2013-10-31.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Terrakottan 8	1985-05-21	1928

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
6	lokaler (hyresrätt)	337
30	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2247
<b>Totalt 36 objekt</b>		<b>2584</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 20 st 2 rok, 7 st 3 rok, 2 st 4 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Lennart Wahlberg	Ordförande	2021-11-15
Boel Helsing	Ledamot	2021-11-15
Helén Kylås	Ledamot	2019-11-04
Maria Lancella	Ledamot	2021-11-15
Staffan Ybring	Ledamot	2019-10-29
Johan Kleberg	Ledamot	2018-04-05
Catherine Arvidsson	Ledamot	2018-04-05
Jessica Karlson	Ledamot	2021-11-15



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lennart Wahlberg, Helen Kylås, Maria Lancella, Boel Helsing, Staffan Ybring.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Helén Kylås, Maria Lancella och Lennart Wahlberg.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Isabelle Waldenström vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Christer Helsing och Carl Ahlqvist, vald vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-10-27. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 8%.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-09-30.

### Inom de de närmsta åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2014	Renovering av fasad inåt gården
2016	Installation av säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter
2017-2018	Upprustning av gården
2019	Installation av nytt låssystem med taggar för öppning av dörrar samt låssystem
2023	Renovering av hissar

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

Årtal	Ändamål
2024	Underhåll av tak
2024	Renovering av dörrar till vädringsbalkongerna
2024	Målning av entreér
2024	Renovering av fönster

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 42 och under året har det tillkommit 10 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 46.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	53	208	69	259	284
Skuldsättning, kr/kvm	2 173	2 189	2 211	2 227	2 242
Räntekänslighet, %	6	6	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	255	221	224	209	195
Driftskostnad, kr/kvm	675	562	685	517	519
Årsavgifter, kr/kvm	454	434	434	434	434
Totala intäkter, kr/kvm	791	797	740	807	824
Nettoomsättning, tkr	2 064	2 077	1 757	2 264	2 193
Resultat efter finansiella poster, tkr	-465	40	-868	-117	-128
Soliditet, %	60	62	61	64	64

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 eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) 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 en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

**Driftskostnad:** Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

**Årsavgifter:** Totala årsavgifter per kvadratmeter total bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.



## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	1 798 300	0	0	1 798 300
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	8 265 100	0	0	8 265 100
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	614 627	0	9 250	623 877
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>10 678 027</b>	<b>0</b>	<b>9 250</b>	<b>10 687 277</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-614 169	39 595	-9 250	-583 824
Årets resultat, kr	39 595	-39 595	-464 942	-464 942
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-574 574</b>	<b>0</b>	<b>-474 192</b>	<b>-1 048 766</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>10 103 453</b>	<b>0</b>	<b>-464 942</b>	<b>9 638 511</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 183 000 kr samt ianspråktagande skett med 173 750 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	-574 574
Årets resultat, kr	-464 942
Reservation till underhållsfond, kr	-183 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	173 750
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-1 048 766</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-1 048 766</b>

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

## HSB Brf Rörstrand nr 210 i Stockholm

		2022-05-01 2023-04-30	2021-05-01 2022-04-30
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	2 063 534	2 077 124
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-1 557 127	-1 296 264
Övriga externa kostnader	Not 3	-74 702	-47 203
Planerat underhåll		-173 750	-69 375
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-132 564	-127 265
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-429 816	-429 816
Summa rörelsekostnader		-2 367 959	-1 969 924
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-304 425</b>	<b>107 200</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 907	1 268
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-162 425	-68 873
Summa finansiella poster		-160 517	-67 605
<b>Årets resultat</b>		<b>-464 942</b>	<b>39 595</b>

## HSB Brf Rörstrand nr 210 i Stockholm

Balansräkning		2023-04-30	2022-04-30
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	14 052 814	14 482 630
		<u>14 052 814</u>	<u>14 482 630</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>14 053 314</u>	<u>14 483 130</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	17 692
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 821 139	1 764 385
Övriga fordringar	Not 9	5 005	7 175
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	81 473	74 002
		<u>1 907 617</u>	<u>1 863 254</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 907 617</u>	<u>1 863 254</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>15 960 931</u></b>	<b><u>16 346 384</u></b>

## HSB Brf Rörstrand nr 210 i Stockholm

Balansräkning	2023-04-30	2022-04-30
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	1 798 300	1 798 300
Upplåtelseavgifter	8 265 100	8 265 100
Yttre underhållsfond	623 877	614 627
	<u>10 687 277</u>	<u>10 678 027</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-583 824	-614 169
Årets resultat	-464 942	39 595
	<u>-1 048 766</u>	<u>-574 574</u>
Summa eget kapital	<u>9 638 511</u>	<u>10 103 453</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 <u>0</u>	<u>0</u>
	0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 5 640 000	5 680 000
Leverantörsskulder	114 695	78 701
Skatteskulder	9 192	1 512
Fond för inre underhåll	70 842	70 842
Övriga skulder	Not 13 111 912	111 912
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 <u>375 779</u>	<u>299 964</u>
	<u>6 322 420</u>	<u>6 242 931</u>
Summa skulder	6 322 420	6 242 931
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>15 960 931</u></b>	<b><u>16 346 384</u></b>



**HSB Brf Rörstrand nr 210 i Stockholm**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-05-01 2023-04-30</b>	<b>2021-05-01 2022-04-30</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-464 942	39 595
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	429 816	429 816
Kassaflöde från löpande verksamhet	-35 126	469 411
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	12 391	-20 783
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	119 489	-66 362
Kassaflöde från löpande verksamhet	96 754	382 266
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-40 000	-40 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-40 000	-40 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>56 754</b>	<b>342 266</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 764 385</b>	<b>1 422 119</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 821 139</b>	<b>1 764 385</b>

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

## HSB Brf Rörstrand nr 210 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 2,5% av anskaffningsvärdet.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

#### 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 1 589 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.

## HSB Brf Rörstrand nr 210 i Stockholm

Noter	2022-05-01 2023-04-30	2021-05-01 2022-04-30
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	1 019 810	974 352
Hyror	1 037 615	1 096 398
Övriga intäkter	12 109	12 374
Bruttoomsättning	<u>2 069 534</u>	<u>2 083 124</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-6 000	-6 000
	<b>2 063 534</b>	<b>2 077 124</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	224 140	204 499
Reparationer	187 256	88 312
El	170 185	110 003
Uppvärmning	439 658	416 307
Vatten	65 080	58 482
Sophämtning	64 579	59 880
Fastighetsförsäkring	54 039	49 341
Kabel-TV och bredband	15 308	17 866
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	158 911	138 330
Förvaltningsarvoden	159 998	144 309
Övriga driftkostnader	17 972	8 935
	<u>1 557 127</u>	<u>1 296 264</u>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	15 422	10 926
Administrationskostnader	36 108	12 218
Extern revision	11 875	11 250
Medlemsavgifter	11 297	12 810
	<u>74 702</u>	<u>47 203</u>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	95 000	90 000
Revisionsarvode	5 000	5 000
Övriga arvoden	2 000	2 000
Sociala avgifter	30 564	30 265
	<u>132 564</u>	<u>127 265</u>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	974	801
Övriga ränteintäkter	933	467
	<u>1 907</u>	<u>1 268</u>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	161 446	67 657
Övriga räntekostnader	979	1 216
	<u>162 425</u>	<u>68 873</u>

## HSB Brf Rörstrand nr 210 i Stockholm

Noter	2023-04-30	2022-04-30
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	17 795 129	17 795 129
Anskaffningsvärde mark	3 095 000	3 095 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>20 890 129</b>	<b>20 890 129</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-6 407 499	-5 977 683
Årets avskrivningar	-429 816	-429 816
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 837 315</b>	<b>-6 407 499</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>14 052 814</b>	<b>14 482 630</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	34 000 000	34 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 000 000	6 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	73 000 000	73 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	4 593 000	4 593 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>117 593 000</b>	<b>117 593 000</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	5 005	4 925
Övriga fordringar	0	2 250
	<b>5 005</b>	<b>7 175</b>
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	81 157	73 720
Upplupna intäkter	315	282
	<b>81 473</b>	<b>74 002</b>

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.



**HSB Brf Rörstrand nr 210 i Stockholm****Noter****2023-04-30****2022-04-30**

Stockholm, den .....

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**.....  
Boel Helsing.....  
Staffan Ybring.....  
Catherine Arvidsson.....  
Helén Kylås.....  
Johan Kleberg.....  
Lennart Wahlberg.....  
Maria Lancella.....  
Jessica Karlson.....  
Vår revisionsberättelse har

- -

lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
Av föreningen vald revisor.....  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Rörstrand nr 210 i Stockholm , org.nr. 716417-5437

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rörstrand nr 210 i Stockholm för räkenskapsåret 2022-05-01-2023-04-30.

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 30 april 2023 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 Brf Rörstrand nr 210 i Stockholm för räkenskapsåret 2022-05-01-2023-04-30 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelse 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

Emma Rådlund  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Isabelle Waldenström  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Rörstrand nr 210 i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**LENNART WAHLBERG**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-10-04 kl. 08:39:42



**CATHERINE ARVIDSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-04 kl. 07:57:24



**STAFFAN YBRING**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-04 kl. 07:24:07



**JOHAN KLEBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-04 kl. 07:45:45



**HELÉN KYLÅS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-04 kl. 09:40:27



**MARIA LANCELLA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-04 kl. 09:25:56



**BOEL HELSING**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-04 kl. 09:01:35



**JESSICA KARLSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-04 kl. 09:39:12



**ISABELLE WALDENSTRÖM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-10-04 kl. 15:47:08



**EMMA RÅDLUND**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-10-04 kl. 19:03:49



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Rörstrand nr 210 i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ISABELLE WALDENSTRÖM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-09-28 kl. 07:26:39



**EMMA RÅDLUND**

**Bolagsrevisor**

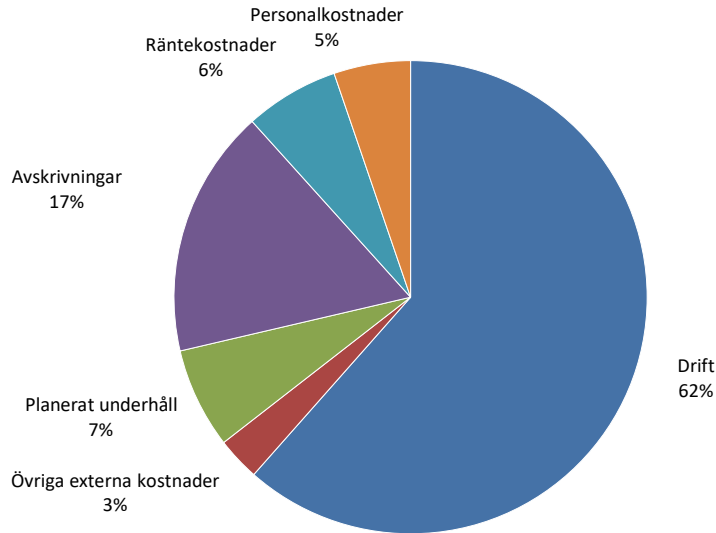
E-signerade med BankID: 2023-10-04 kl. 19:04:50



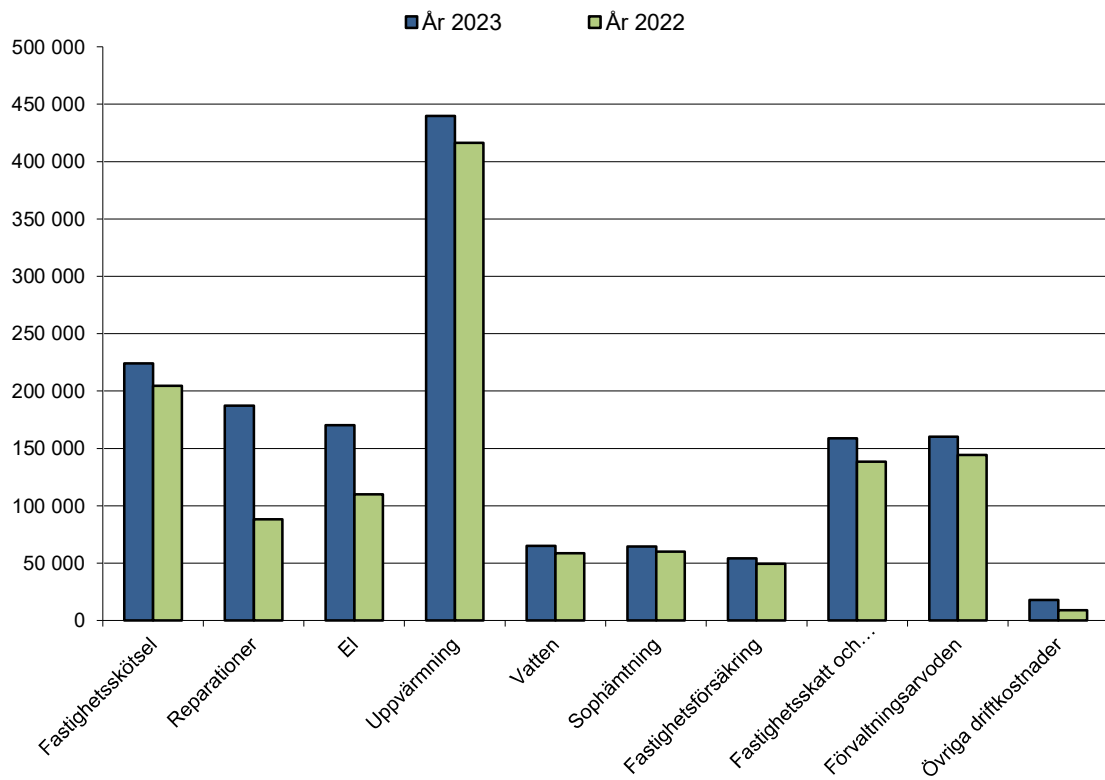


## HSB Brf Rörstrand nr 210 i Stockholm

### Totala kostnader



### Fördelning driftkostnader



# 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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.