

HSB Brf Roslagstull i Stockholm
org.nr. 716417-6971

Årsredovisning

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Innehåll	Sida
- Förvaltningsberättelse	2
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

HSB BRF Roslagstull har sitt säte i Stockholms kommun där man äger och förvaltar fastigheten Staren 13 belägen på Birger Jarlsgatan 123 och upplåter i denna 26 lägenheter med bostadsrätt och en lägenhet (lokal) med hyresrätt. Föreningen är ett privatbostadsföretag i den mening som avses i 2 kap. 17 § inkomstskattelagen. Underhållsplanen som är upprättad i enlighet med stadgarna uppfyller inte de krav på en aktuell underhållsplan som framgår av Bokföringsnämndens vägledning. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg för föreningens bostadsrättslägenheter.

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2023-03-26 bestått av:

Lars Arell, ordförande (vald till 2025)

Gerard Grunewald (2025)

Teresa Vieglin (2025)

Victor Hammarstrand (2024)

Nagwan Al-Badry (HSB)

Med suppleanten:

Fredrik Andersson (2024)

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit åtta protokollförda sammanträden. Som föreningsvald revisor har Johan Hellekant fungerat, med Carl-Johan Sjöstedt som suppleant. HSB har utsett Borevision AB till revisionsfirma.

Den löpande redovisningen har skötts av ordförande Lars Arell i egen firma.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Lysrör i källare och allmänna utrymmen har bytts till LED-belysning. Avloppsstammar har spolats. Föreningen har antagit nya stadgar. Beslut om att höja avgiften med 35 procent från januari 2024.

Väsentliga händelser efter verksamhetsårets slut

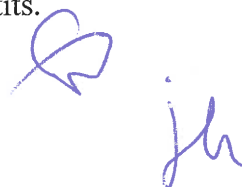
Hyresavtalet med lokalhyresgästen har förlängts till 2027-09-30.

Medlemsinformation

Medlemsantal

2022-12-31	44
Tillkommande	5
Avgående	6
2023-12-31	43

Under året har två av föreningens lägenheter överlåtits.



Flerårsöversikt

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	1 472 360	1 351 909	1 356 223	1 349 005
Resultat efter finansiella poster	-379 195	34 668	67 480	249 874
Balansomslutning	50 664 771	51 531 564	51 817 095	52 047 976
976 Soliditet (%)	74	74	73	73
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med BR	559	504	507	504
Skuldsättning per kvadratmeter	5 250	5 502	5 649	5 795
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med BR	5 378	5 635	5 786	5 936
Sparande per kvadratmeter	26	217	272	256
Räntekänslighet (%)	10	11	11	12
Energikostnad per kvadratmeter	174	152	150	133
Årsavgifternas andel av rörelseintäkter (%)	88	87	87	87

Upplysning vid förlust

Föreningen har från årsskiftet 2024 höjt årsavgifterna med 35 procent.

Förändringar i eget kapital

	<u>Inbetalda</u> <u>insatser</u>	<u>Upplåtelse-</u> <u>avgifter</u>	<u>Fond för yttre</u> <u>underhåll</u>	<u>Balanserad</u> <u>vinst</u>	<u>Årets</u> <u>resultat</u>	<u>Totalt</u>
Eget kapital vid årets ingång	31 004 999	4 010 000	979 100	1 977 149	34 668	38 005 916
<u>Resultatdisposition enligt</u> <u>föreningsstämman</u>						
Reservering fond för yttre underhåll			44 700	-44 700		
Balanseras i ny räkning				34 668	-34 668	
Årets resultat					-379 195	-379 195
Eget kapital vid årets utgång	31 004 999	4 010 000	1 023 800	1 967 117	-379 195	37 626 721

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Årets resultat	-379 195
Balanserad vinst	1 967 117
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>1 587 922</u>

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras enligt följande:

Överförs till fond för yttre underhåll	44 700
Balanseras i ny räkning	1 543 222
Summa	<u>1 587 922</u>

Resultaträkning	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 472 360	1 351 909
Summa rörelseintäkter		<u>1 472 360</u>	<u>1 351 909</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 336 705	-1 055 419
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	3	-351 257	-351 257
Summa rörelsekostnader		<u>-1 687 962</u>	<u>-1 406 676</u>
Rörelseresultat		<u>-215 602</u>	<u>-54 766</u>
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		172 872	176 441
Räntekostnader		-336 465	-87 006
Summa finansiella poster		<u>-163 593</u>	<u>89 435</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-379 195</u>	<u>34 668</u>
Årets resultat		<u>-379 195</u>	<u>34 668</u>



Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	50 191 425	50 542 682
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>50 191 925</u>	<u>50 543 182</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattekonto		70 608	64 208
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 657	32 179
Summa kortfristiga fordringar		<u>100 265</u>	<u>96 387</u>
Kassa och bank		<u>352 581</u>	<u>891 995</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>452 846</u>	<u>988 382</u>
Summa tillgångar		<u>50 644 771</u>	<u>51 531 564</u>

jh

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital		35 014 999	35 014 999
Medlemsinsatser		1 023 800	979 100
Fond för yttre underhåll			
Summa bundet eget kapital		<u>36 038 799</u>	<u>35 994 099</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 967 117	1 977 149
Årets resultat		-379 195	34 668
Summa fritt eget kapital		<u>1 587 922</u>	<u>2 011 817</u>
Summa eget kapital		<u>37 626 721</u>	<u>38 005 917</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	4	0	0
Summa långfristiga skulder		<u>0</u>	<u>0</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	4	12 525 000	13 125 000
Leverantörsskulder		196 004	139 080
Skatteskulder		116 828	116 313
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5	180 218	145 254
Summa kortfristiga skulder		<u>13 018 050</u>	<u>13 525 647</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>50 644 771</u>	<u>51 531 564</u>



Kassaflödesanalys	2023
Den löpande verksamheten	
Inbetalningar från medlemmar och hyresgäster	1 503 446
Utbetalningar till leverantörer och Skatteverket	<u>-1 279 367</u>
Kassaflöde före betalda räntor	224 079
Erhållen ränta	172 872
Erlagd ränta	<u>-336 365</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	60 586
Finansieringsverksamheten	
Amortering av lån	<u>-600 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-600 000
Årets kassaflöde	<u>-539 414</u>
Likvida medel vid årets början	<u>891 995</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>352 581</u>



Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2023:1) om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Avskrivning

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad 120 år

Nettoomsättning och årsavgifter

I posten nettoomsättning ingår årsavgifter med 1 301 337 kronor och hyror och andra avgifter med 171 023 kronor.

I årsavgifterna ingår värme, vatten och avlopp, fastighetsel, hämtning av hushållsavfall och förpackningar, bredbandsanslutning och kabel-TV med ett basutbud av kanaler.

Not 2 Driftskostnader

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
El	81 220	67 318
Värme	263 134	235 097
Vatten och avlopp	70 185	61 235
Städning	31 512	31 512
Renhållning	60 024	56 755
Fastighetsskötsel avtal	45 384	41 532
Fastighetsskötsel övrigt	430 770	298 457
Hiss	103 913	8 919
Kabel-TV	8 646	7 820
Fastighetsförsäkring	50 603	45 000
Fastighetsskatt	59 324	57 504
Förbrukningsmaterial	437	9 905
Administration	37 193	35 341
Telefon och bredband	49 963	54 476
Revisionsarvoden	18 661	17 790
Övriga externa tjänster	800	0
Föreningsavgifter	15 790	15 710
Övriga externa kostnader	9 146	11 047
Summa	<u>1 336 705</u>	<u>1 055 419</u>

jh

Not 3 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Anskaffningsvärde för mark: 15 000 000 kr		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	42 150 824	42 150 824
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 150 824	42 150 824
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 608 142	-6 256 885
Årets avskrivningar	-351 257	-351 257
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 959 399	-6 608 142
Utgående restvärde enligt plan	<u>35 191 425</u>	<u>35 542 682</u>
Taxeringsvärde byggnad	52 152 000	52 152 000
Taxeringsvärde mark	64 649 000	64 649 000
Summa taxeringsvärde	<u>116 801 000</u>	<u>116 801 000</u>

Not 4 Skulder till kreditinstitut

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Swedbank Hypotek AB	12 525 000	13 125 000
Summa	<u>12 525 000</u>	<u>13 125 000</u>

Lånet löper med en rörlig ränta som på balansdagen var 4,48%.

Not 5 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Förskottsbetalade årsavgifter och hyror	180 218	145 254
Summa	<u>180 218</u>	<u>145 254</u>

jh

GP

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	22 376 000	22 376 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Väsentliga händelser efter verksamhetsårets slut
Inga utöver vad som framgår av förvaltningsberättelsen

Stockholm

2024 - 02 - 10


Lars Arell


Gerard Grunewald


Victor Hammarstrand

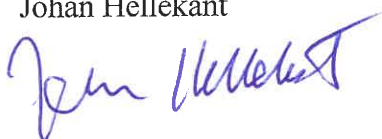
Nagwan Al-Badry

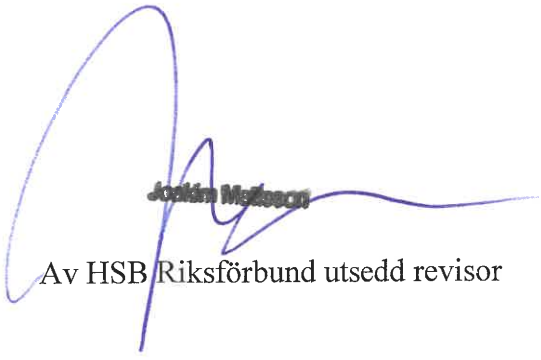

Teresa Vieglin



Min revisionsberättelse har lämnats 2024 - 03 - 13.

Johan Hellekant




Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Roslagstull i Stockholm, org.nr. 716417-6971

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Roslagstull i Stockholm för räkenskapsåret 2023.

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 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 revisionssed i Sverige. Revisoremas 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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.

jh

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 Roslagstull i Stockholm för räkenskapsåret 2023 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. 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 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 revisor 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisor 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 den 13 / 3 2024

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johan Hellekant
Av föreningen vald revisor