



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Brf Röda Kvarn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.

Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Röda Kvarn i Solna

Org.nr: 769612-1271

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2021-01-01 - 2021-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Filmstaden 21 i Solna kommun.

Styrelsen har sitt säte i Solna kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	69	5 103
Lokaler	2	324

I fastighetens garage finns 48 p-platser varav Brf Röda Kvarn disponerar 29.

Föreningens fastighet är byggd 2007 värdeår 2007.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Filmstadens Samfällighetsförening. Samfällighetsföreningen förvaltar två gemensamhetsanläggningar inom Gamla Filmstaden i Solna. Gemensamhetsanläggningen 1, GA-1, omfattar 5 garage med tillhörande ramper och portar. Gemensamhetsanläggningen 2, GA-2, omfattar grönområden, vägar, belysning, parkeringsplatser på mark, kanaliseringsrör för dataoch telekommunikation, ledningar för vatten från Solna Vattens förbindelsepunkt i fastighetsgräns för Filmstaden 15 till respektive avstyckad fastighetsgräns samt spill- och dagvatten med tillhörande fördröjningsmagasin. Föreningens andel är i GA-1 11,5 % och i GA-2 9,6 %.

h

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**Årsavgifter**

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört underhåll under räkenskapsåret

Tidpunkt	Åtgärd
2021	OVK för lägenheter och lokaler (slutfört 2022)
2021	Värmecentral: Rengöring av värmeväxlare, installation av filter och avgasning
2021	Fjärrvärme: Byte av ställdon och ändring av värmekurvor
2021	Syn av tak och takkupor
2021	Reparation av fogar i fasadsocklar och omläggning av markplattor (slutfört 2022)
2021	Utredning och åtgärder avseende fågelproblem
2021	Byte av den mindre tvättmaskinen i tvättstugan

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Åtgärd
2022	Plåtslageriarbeten på tak och stuprör, baserat på 2021 års taksyn
2022	Målning eller byte av skärmar mellan altaner
2022	Reparationsmålning av stålytor på nedre delen av fasaden och på stäldörrar
2022-2023	Tvättning av balkonger och fasaddelar samt ommålning av balkongräcken, fönsterbleck och krönbeslag.
2024	Byte av torktumlare och torkskåp – uppskattad tidpunkt, repareras/byts vid behov
2025	Målning av källare, entré, trapphus, korridor, även stäldörrar om behov finns

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Åtgärd
2013	Byte av sockel runt hela byggnaden mot innergården
2017	Byte till LED-lampor i trapphusen
2017	Installation av upphängningsanordningar och förvaringshylla i cykelrummet
2017	Stampolning
2020	Dammbindning av alla betonggolv i förrådsgångar, trapphus, el- och undercentraler
2020	Ommålning av alla träpaneler
2020	Ommålning av entrépartier i stål
2020	Översyn/underhåll av fasadsockel på utsidan av byggnaden
2020	Målning och montage av kantlister vid hissarna

Övriga väsentliga händelser

Från och med januari 2022 har månadsavgiften sänkts med 10%.

De senaste fyra åren har vi amorterat på våra fastighetslån med i storleksordning 2.000.000 kr. För 2022 planeras en amortering med 1.500.000 kr.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-26. Vid stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar. Stämman genomfördes som poströstning.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2021-05-26 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Bertil Pettersson	Ledamot
Thomas Svensson	Ledamot
Emelie Eklund	Ledamot
Mia Fallby	Ledamot
Fredrik Olsson	Ledamot
Peter Grundström	Ledamot
Jonatan Wolrath	HSB-ledamot (avgått i feb 2022)

Under perioden från stämman 2021-05-26 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Amanda Fernandez Karlsson	HSB-ledamot (tillträtt mars 2022)
Elisabet Wartoft	Ledamot
Emelie Eklund	Ledamot
Fredrik Olsson	Ledamot
Lena Sjögren	Ledamot
Matilda Andersdotter	Ledamot
Mia Fallby	Ledamot
Peter Grundström	Ledamot
Thomas Svensson	Ledamot
Annika Nilson	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Matilda Andersdotter, Mia Fallby, Fredrik Olsson och Thomas Svensson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Lena Sjögren, Thomas Svensson, Mia Fallby och Peter Grundström. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Ingela Schmidt	Föreningsvald ordinarie
Daniel Klasson	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Lena Sjögren.

Valberedning

Valberedningen består av Olof Söderberg, Birgitta Lönnberg och Michael Axelsson.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2021-11-02.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

h

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att värna om det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 107 (109) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021 (2020). Under året har 7 (10) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	461	420	437	490	474
Skuldsättning, kr/kvm	8 716	9 084	9 453	9 881	10 373
Räntekänslighet, %	11%	11%	12%	12%	13%
Energikostnad, kr/kvm	146	131	139	144	142
Driftskostnad, kr/kvm*	431	432	432	398	419
Årsavgift, kr/kvm	840	841	841	841	841
Totala intäkter, kr/kvm*	962	948	950	953	951

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

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	5 221	5 144	5 162	5 200	5 198
Resultat efter finansiella poster i tkr	1 051	836	985	1 455	1 306
Soliditet %	73%	72%	71%	70%	69%

(Nykeltal i tkr om inte annat anges)

h

Förklaring av nyckeltal

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara 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. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt sparande.

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 bostadsrättens 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.

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 högre.

Totala driftkostnader

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

Årsavgift

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 bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

h

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

Rörelseintäkter		5 221 122
Rörelsekostnader	-	3 787 343
Finansiella poster	-	383 200
Extraordinära poster	+/-	0
Årets resultat		1 050 579
Planerat underhåll	+	235 506
Avskrivningar och utrangeringar	+	1 215 133
Årets sparande		2 501 218
Årets sparande per kvm total yta		461

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	124 772 000	0	2 732 709	661 481	836 251
Reservering till fond 2021			414 000	-414 000	
Ianspråktagande av fond 2021			-235 506	235 506	
Balanserad i ny räkning				836 251	-836 251
Årets resultat					1 050 579
Belopp vid årets slut	124 772 000	0	2 911 203	1 319 238	1 050 579

Förslag till disposition av årets resultat**Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

Balanserat resultat	1 319 238
Årets resultat	1 050 579
	2 369 817

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	1 497 732
Årets resultat	1 050 579
Reservering till underhållsfond	-414 000
Ianspråktagande av underhållsfond	235 506
Summa till stämmans förfogande	2 369 817

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	2 369 817
-------------------------	------------------

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

↙

Resultaträkning		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 221 122	5 143 706
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 370 935	-2 360 650
Övriga externa kostnader	Not 3	-65 256	-90 933
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-136 019	-128 303
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 215 133	-1 205 772
Summa rörelsekostnader		<u>-3 787 343</u>	<u>-3 785 658</u>
Rörelseresultat		1 433 779	1 358 048
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 524	3 777
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-384 725</u>	<u>-525 574</u>
Summa finansiella poster		<u>-383 200</u>	<u>-521 797</u>
Årets resultat		1 050 579	836 251

h

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	174 728 087	175 933 858
Inventarier och maskiner	Not 8	41 703	0
		<u>174 769 790</u>	<u>175 933 858</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>174 770 290</u>	<u>175 934 358</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		5 583	0
Övriga fordringar	Not 10	3 351 442	3 212 618
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	129 720	128 467
		<u>3 486 746</u>	<u>3 341 085</u>
Kassa och bank	Not 12	15 203	15 203
Summa omsättningstillgångar		<u>3 501 949</u>	<u>3 356 289</u>
Summa tillgångar		<u>178 272 239</u>	<u>179 290 647</u>

✓

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	124 772 000	124 772 000
Yttre underhållsfond	2 911 203	2 732 709
	<u>127 683 203</u>	<u>127 504 709</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 319 238	661 481
Årets resultat	1 050 579	836 251
	<u>2 369 817</u>	<u>1 497 732</u>
Summa eget kapital	<u>130 053 020</u>	<u>129 002 441</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 19 500 000	47 300 000
	<u>19 500 000</u>	<u>47 300 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 27 800 000	2 000 000
Leverantörsskulder	182 402	127 734
Övriga skulder	Not 15 101 898	106 221
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 634 919	754 251
	<u>28 719 219</u>	<u>2 988 206</u>
Summa skulder	<u>48 219 219</u>	<u>50 288 206</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>178 272 239</u>	<u>179 290 647</u>

L

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 050 579	836 251
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 215 133	1 205 772
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 265 712	2 042 023
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-13 620	-19 008
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-68 987	18 782
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 183 105	2 041 797
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	-51 065	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-51 065	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-2 000 000	-2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 000 000	-2 000 000
Årets kassaflöde	132 040	41 797
Likvida medel vid årets början	3 108 698	3 066 901
Likvida medel vid årets slut	3 240 738	3 108 698

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

h

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

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

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,89% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 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 resultatdisposition 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 1 459 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.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 31 565 kr.

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 286 359	4 292 040
Intäkter från samfälligheten	142 860	115 810
Hyrer	786 502	760 375
Övriga intäkter	53 855	54 899
Bruttoomsättning	<u>5 269 576</u>	<u>5 223 124</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-48 454	-79 418
	5 221 122	5 143 706
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	396 125	253 075
Reparationer	224 690	447 549
El	204 167	87 394
Uppvärmning	495 666	519 188
Vatten	90 686	102 238
Sophämtning	140 711	97 502
Fastighetsförsäkring	81 084	76 495
Kabel-TV och bredband	135 868	140 431
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	175 956	172 886
Förvaltningsarvoden	168 793	203 599
Övriga driftkostnader	21 683	25 050
Planerat underhåll	235 506	235 243
	2 370 935	2 360 650
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	2 736	5 177
Förbrukningsinventarier och varuinköp	6 641	4 615
Administrationskostnader	28 639	44 676
Extern revision	10 625	10 250
Konsultkostnader	1 025	10 625
Medlemsavgifter	15 590	15 590
	65 256	90 933
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	94 600	93 000
Revisionsarvode	7 500	5 000
Övriga arvoden	7 000	6 500
Sociala avgifter	26 919	23 803
	136 019	128 303
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 437	1 373
Övriga ränteintäkter	87	2 405
	1 524	3 777
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	379 128	525 171
Övriga räntekostnader	5 596	403
	384 725	525 574

h

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	131 561 547	131 561 547
Ingående anskaffningsvärde mark	55 000 000	55 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	186 561 547	186 561 547
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-10 627 689	-9 421 917
Årets avskrivningar	-1 205 772	-1 205 772
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 833 460	-10 627 689
Utgående redovisat värde	174 728 087	175 933 858
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	94 000 000	94 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 422 000	4 422 000
Taxeringsvärde byggnad -garage 11,5% av 13 935 000	1 602 525	1 602 525
Taxeringsvärde mark - bostäder	79 000 000	79 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 404 000	1 404 000
Summa taxeringsvärde	180 428 525	180 428 525
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Årets investeringar	51 065	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 065	0
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Årets avskrivningar	-9 362	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 362	0
Bokfört värde	41 703	0
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	47 787	37 933
Skattefordran	78 121	81 191
Avräkningskonto HSB Stockholm	3 225 534	3 093 494
	3 351 442	3 212 618

4

Noter		2021-12-31	2020-12-31																														
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter																																
	Förutbetalda kostnader	129 720	128 467																														
		129 720	128 467																														
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.																																
Not 12	Kassa och bank																																
	Nordea	15 203	15 203																														
		15 203	15 203																														
Not 13	Skulder till kreditinstitut																																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Låneinstitut</th> <th>Lånenummer</th> <th>Ränta</th> <th>Villkorsändr dag</th> <th>Belopp</th> <th>Nästa års amortering</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Danske Bank</td> <td>12350400050</td> <td>0,65%</td> <td>2022-06-30</td> <td>16 900 000</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Danske Bank</td> <td>12350400158</td> <td>0,61%</td> <td>2022-06-30</td> <td>10 900 000</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Stadshypotek AB</td> <td>303314</td> <td>1,35%</td> <td>2023-06-30</td> <td>19 500 000</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>47 300 000</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	Danske Bank	12350400050	0,65%	2022-06-30	16 900 000	0	Danske Bank	12350400158	0,61%	2022-06-30	10 900 000	0	Stadshypotek AB	303314	1,35%	2023-06-30	19 500 000	0					47 300 000	0		
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering																												
Danske Bank	12350400050	0,65%	2022-06-30	16 900 000	0																												
Danske Bank	12350400158	0,61%	2022-06-30	10 900 000	0																												
Stadshypotek AB	303314	1,35%	2023-06-30	19 500 000	0																												
				47 300 000	0																												
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		47 300 000																														
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		19 500 000																														
	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	64 966 000	64 966 000																														
Not 14	Skulder till kreditinstitut																																
	Kortfristig del av långfristig skuld	27 800 000	2 000 000																														
		27 800 000	2 000 000																														
Not 15	Övriga skulder																																
	Depositioner	60 165	60 165																														
	Momsskuld	41 733	45 639																														
	Övriga kortfristiga skulder	0	417																														
		101 898	106 221																														
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter																																
	Upplupna räntekostnader	62 888	63 623																														
	Förutbetalda hyror och avgifter	330 961	416 877																														
	Övriga upplupna kostnader	241 070	273 751																														
		634 919	754 251																														
	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																																

Noter

2021-12-31

2020-12-31

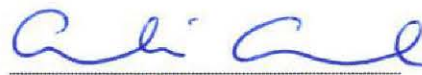
Stockholm, den 3/5 2022
Solna



Amanda Fernandez Karlsson



Elisabet Wartoft



Emelie Eklund



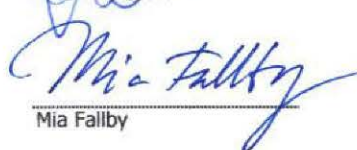
Fredrik Olsson



Lena Sjögren




Matilda Andersdotter



Mia Fallby



Peter Grundström

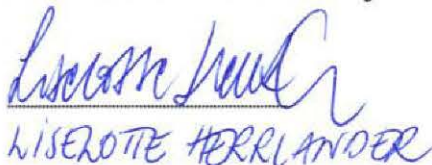


Thomas Svensson

Vår revisionsberättelse har 22-05-06 lämnats beträffande denna årsredovisning



Av föreningen vald revisor



BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Röda Kvarn i Solna, org.nr. 769612-1271

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Röda Kvarn i Solna för år 2021.

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 2021 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. Revisoremans 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 utsedd av HSB Riksförbund 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, 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.

h

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 Röda Kvarn i Solna för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

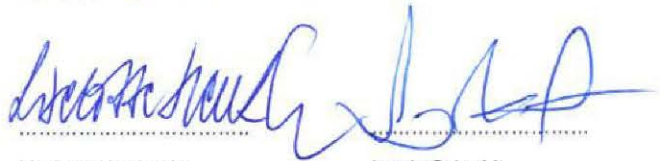
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Solna den 6 / 5 2022



Liselotte Herrlander

Ingela Schmidt

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor

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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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