



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Röda Kvarn i Solna



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Röda Kvarn i Solna med säte i STOCKHOLM org.nr. 769612-1271 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 2005. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-07-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Solna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Filmstaden 21	2005-11-01	2007

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
69	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 103
2	lokaler (hyresrätt)	324
Totalt 71 objekt		5 427

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 24 st 2 rok, 34 st 3 rok, 3 st 4 rok.

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 data och 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 11,5 % i GA-1 och 9,6 % i GA-2.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Sven Christer Halldelius	Ordförande	2025-05-21	
Lena Sjögren	Ordförande	2021-06-01	2025-05-21
Per Erik Sivert Wilén	Ledamot	2025-05-21	
Elisabet Wartoft	Ledamot	2021-06-01	2025-05-21
Annika Nilson	Ledamot	2022-06-06	
Marcus Åkerman	Ledamot	2025-05-21	
Nina Zamanian	Ledamot	2023-06-05	2025-05-21
Mathias Wussow	Ledamot	2024-02-06	
Ellinor Skoglund	Ledamot	2023-06-05	2025-05-21
Stuart Wemyss	Ledamot	2024-06-09	
Felicia Rhedin	Ledamot	2024-06-09	
Charbel Altunkaynak	Ledamot	2025-05-21	
Joachim Nilsson	Suppleant	2024-06-09	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Annika Nilson, Felicia Rhedin, Stuart Wemyss och Joachim Nilsson

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Christer Halldelius, Annika Nilson, Marcus Åkerman och Charbel Altunkaynak.

Revisorer har varit: Ingela Schmidt med Thomas Svensson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Lucas Kjellberg (sammankallande), Birgitta Lönnberg, Olof Söderberg samt Lars Sjögren valda av föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15. På stämman deltog 18 st röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en aktuell 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 2025-10-30.

Avgiften har varit oförändrad under året och styrelsen bedömer att avgiften även kommer att vara oförändrad 2026.

Två av våra tre fastighetslån har under året löpt ut varför ny upphandling genomförts vilket resulterat i att vi bytt till Swedbank (mest fördelaktiga villkor).

Vi amorterar årligen på våra lån och för 2025 har vi amorterat 800 tkr. Fasträntekonton på SBAB, med relativt korta löptider, har nyttjats för att öka våra ränteintäkter.

Nytt avtal om ekonomisk förvaltning har tecknats med HSB. Nytt avtal har även tecknats med Remondis avseende hämtningen av källsorterat avfall.

Försäkringsupphandling har genomförts vilket resulterat i byte av försäkringsbolag till bolaget Gjensidige från och med 2026.

Under hösten har förberedelser gjorts för övergång från K2 till K3. Vi kommer från och med den 1 januari 2026 tillämpa Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR2012:1). Redovisning enligt K3 är, enligt beslut fattat av Bokföringsnämnden i juni 2025, obligatorisk för alla BRF:er från och med räkenskapsåret 2026. Övergången till K3 medför förändringar i redovisningsprinciper främst avseende värdering och klassificering av tillgångar och skulder. S.k. komponentindelning av fastighetens olika delar medför justerade avskrivningstider. Avskrivningarna kommer därför att öka. Övergången kommer att medföra en förändring av föreningens redovisade resultat och eget kapital. Effekten är av redovisningsteknisk karaktär och kommer inte att påverka föreningens kassaflöde, likviditet eller långsiktiga betalningsförmåga.

Vi har under året ändrat metod/redovisningsprincip för fördelning av ingående moms från ytbaserad till omsättningsbaserad fördelning. Ändringen möjliggör något högre avdrag för ingående moms. Vi har också begärt och fått rättelse retroaktivt för perioden 2019 - 2024 vilket resulterat i en återbäring om 181 tkr till föreningen.

I slutet av augusti genomfördes gårdsstädning med god uppslutning.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	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	Stamspolning
2020	Dammbindning av alla betonggolv i förrådsgångar, trapphus, el- och undercentraler
2020	Ommålning av träpaneler, entrépaneler i stål, kantlister vid hissarna
2020	Översyn/underhåll av fasadsockel på utsidan av byggnaden
2021	OVK för lägenheter och lokaler (slutfört 2022)
2021	Värmecentral: Rengöring av värmeväxlare, installation av filter och avgasning, byte av ställdon
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
2022	Plåtslageriarbeten på tak och stuprör, baserat på 2021 års taksyn
2022	Byte av ventiler i värmecentral
2022	Brandtätning
2022	Installation av hjärtstartare
2023	Uppriktning av skiljeväggar till altaner
2023	Byte av markplattor mot singel för att förebygga fuktskador på delar av fasaden
2023	Reparationsmålning av stålytor på nedre delen av fasaden och på ståldörrar, målning av betongpelare på markplan
2024	Stamspolning, lägenheter och lokaler
2024	Begränsad kontroll av status för målning av balkongräcken och fönsterbleck
2024	Reparation av befintlig DUC (digital undercentral)
2024	Installation av fallskydd i dagvattenbrunnar
2025	Renovering av gårdens utemöbler
2025	OVK lokaler
2025	Ny hemsida
2025	Digital bokning av tvättstugan
2025	Fasadtvätt inkl. balkongsidor
2025	Byte av DUC (digital undercentral)

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren

Årtal	Åtgärd
2026	Målning av pelare på loftgångar samt delar av trapphuset
2027	Renovering av fläktaggregat (LA1)
2027	Kontroll av och ev. omfogning av klinkergolv i tvättstuga
2027	Fasad: Kontroll och ev. målning av träpanel, fibercementskivor, slätputs och undertak träskivor
2027	Epoxibehandling av balkongplattor av betong
2027	Kontroll och ev. målning av balkongräcken av aluminium
2027	Takfönster: byte av lanterniner av plast
2027	Kontroll/byte av blandare i lokaler, tvättstuga och städrum/WC
2028	OVK lägenheter och lokaler
2028	Kontroll och ev. målning av takplåt, inkl. hisstoppar och fläktar
2029	Dammbindning, härdning av betonggolv
2029	Stamspolning lgh
2030	Målning av entréportar

Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 102 och under året har det tillkommit 13 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 103.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	260	145	231	322	461
Skuldsättning, kr/kvm	7 923	8 071	8 163	8 347	8 716
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 426	8 583	8 681	0	0
Räntekänslighet, %	10	10	11	12	11
Energikostnad, kr/kvm	199	193	174	172	146
Årsavgifter, kr/kvm	830	830	757	757	840
Årsavgifter/totala intäkter, %	82	82	81	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	992	954	923	904	962
Nettoomsättning, tkr	5 181	5 177	4 957	4 895	5 221
Resultat efter finansiella poster, tkr	53	-549	-65	264	1 051
Soliditet, %	75	74	74	74	73

Definitioner nyckeltal:

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Debitering av garage görs av Solna Filmstaden GA:1 som också äger underhållsansvaret för garaget. Därav inkluderas inte garageytor vid beräkning av nyckeltal.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2021 har inte beräknats, därav 0.**

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2021 har inte beräknats, därav 0.**

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	124 772 000	0	0	124 772 000
Underhållsfond, kr	5 131 965	0	719 256	5 851 221
S:a bundet eget kapital, kr	129 903 965	0	719 256	130 623 221
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	348 374	-549 332	-719 256	-920 214
Årets resultat, kr	-549 332	549 332	52 596	52 596
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-200 958	0	-666 660	-867 618
S:a eget kapital, kr	129 703 007	0	52 596	129 755 603

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 064 000 kr samt ianspråktagande skett med 344 744 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	-200 958
Årets resultat, kr	52 596
Reservation till underhållsfond, kr	-1 064 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	344 744
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-867 618

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-867 618
------------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 180 880	5 176 823
Övriga rörelseintäkter	Not 3	204 267	3 103
Summa Rörelseintäkter		5 385 147	5 179 926
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 617 237	-2 469 804
Övriga externa kostnader	Not 5	-66 341	-74 078
Personalkostnader	Not 6	-170 439	-152 683
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 215 985	-1 215 985
Summa Rörelsekostnader		-4 070 001	-3 912 548
Rörelseresultat		1 315 146	1 267 378
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	80 021	91 989
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 342 571	-1 908 699
Summa Finansiella poster		-1 262 550	-1 816 710
Resultat efter finansiella poster		52 596	-549 332
Resultat före skatt		52 596	-549 332
Årets resultat		52 596	-549 332

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	169 905 000	171 110 772
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	851	11 064
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		169 905 851	171 121 836

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar

169 906 351 171 122 336

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		3 884	2 006
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 014 612	1 103 224
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	209 232	183 170
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 227 728	1 288 400

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	2 848 000	2 118 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		2 848 000	2 118 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	31 227	164 445
<i>Summa Kassa och bank</i>		31 227	164 445

Summa Omsättningstillgångar

4 106 955 3 570 845

Summa Tillgångar

174 013 306 174 693 182

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	124 772 000	124 772 000
Fond för yttre underhåll	5 851 221	5 131 965
Summa Bundet eget kapital	130 623 221	129 903 965

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-920 214	348 374
Årets resultat	52 596	-549 332
Summa Ansamlad förlust	-867 618	-200 958

Summa Eget kapital

129 755 603 129 703 007

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	18 500 000	10 400 000
Summa Långfristiga skulder		18 500 000	10 400 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	24 500 000	33 400 000
Leverantörsskulder		199 834	154 286
Skatteskulder		25 381	19 231
Övriga kortfristiga skulder		201 292	136 821
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	831 196	879 837
Summa Kortfristiga skulder		25 757 703	34 590 175

Summa Skulder

44 257 703 44 990 175

Summa Eget kapital och skulder

174 013 306 174 693 182

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 315 146	1 267 378
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 215 985	1 215 985
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 215 985	1 215 985
Erhållen ränta	74 235	83 848
Erlagd ränta	-1 383 762	-2 184 756
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 221 604	382 454
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-202 895	24 310
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	108 719	108 522
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-94 176	132 832
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 127 429	515 286
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-800 000	-500 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-800 000	-500 000
Årets kassaflöde	327 429	15 286
Likvida medel vid årets början	3 384 303	3 369 018
Likvida medel vid årets slut	3 711 732	3 384 303

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnadskomponenter 15-120 år.
Avskrivning inventarier och maskiner sker med 20% på anskaffningskostnaden.
Mark skrivs inte av

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 31 565 kr

Kassaflödesanalys

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

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 055 916	4 055 916
	Intäkter från samfälligheten	190 939	181 108
	Hyror lokaler	788 010	786 548
	Hyror förbrukningsbaserad	42 924	42 516
	Övriga primära intäkter	113 914	110 735
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 191 703	5 176 823
	Hysesbortfall	-10 822	0
	<i>Summa</i>	-10 822	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 180 881	5 176 823
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	23 564	0
	Övriga sekundära intäkter*	180 703	3 103
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	204 267	3 103
	* Momsrättningar 2019-2024 180 703kr		
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-420 550	-471 758
	Snöröjning och halkbekämpning	-26 004	-32 170
	Reparationer	-188 494	-252 055
	Planerat underhåll	-344 744	-121 129
	Försäkringsskador	0	-4 621
	El	-175 832	-156 213
	Uppvärmning	-694 561	-714 631
	Vatten	-210 490	-179 225
	Sophämtning	-149 794	-150 121
	Fastighetsförsäkring	-89 862	-81 923
	Bredband	-104 948	-106 337
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-211 958	-199 620
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 617 237	-2 469 804

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-5 702	-5 483
	Administrationskostnader	-26 596	-27 857
	Extern revision	-15 320	-14 697
	Medlemsavgifter	-16 590	-16 590
	Föreningsverksamhet	-882	-7 850
	Övriga förvaltningskostnader	-1 250	-1 600
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-66 341	-74 078
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-8 595	-7 875
	Arvoden styrelse och valberedning	-126 633	-113 401
	Sociala avgifter	-35 211	-31 407
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-170 439	-152 683
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	6 352	10 831
	Ränteintäkter HSB bunden placering	7 847	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	65 822	81 158
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	80 021	91 989
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 342 526	-1 908 699
	Övriga finansiella kostnader	-45	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 342 571	-1 908 699

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	131 561 547	131 561 547
	Ingående anskaffningsvärde mark	55 000 000	55 000 000
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	186 561 547	186 561 547
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-15 450 775	-14 245 003
	Årets avskrivningar	-1 205 772	-1 205 772
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-16 656 547	-15 450 775
	<i>Utgående redovisat värde</i>	169 905 000	171 110 772
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	27 000 000	123 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 800 000	5 200 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	103 000 000	99 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 588 000	1 638 000
	Summa	137 388 000	228 838 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	64 966 000	64 966 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	64 966 000	64 966 000
	Taxeringsvärde byggnad-garage 11,5% av 16 628 000 blir 1 912 220		
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	51 065	51 065
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	51 065	51 065
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-40 001	-29 788
	Årets avskrivningar	-10 213	-10 213
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-50 214	-40 001
	<i>Utgående redovisat värde</i>	851	11 064

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	832 505	1 101 858
	Skattekonto	182 107	1 366
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 014 612	1 103 224
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	21 343	15 557
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	187 889	167 613
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	209 232	183 170
Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	800 000	0
	Placeringar SBAB	2 048 000	2 118 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	2 848 000	2 118 000
Not 15	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	SBAB	31 227	164 445
	<i>Summa Kassa och bank</i>	31 227	164 445

Årsredovisningen har beslutats av styrelsen 2026-02-18.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Röda Kvarn i Solna för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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 Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 för LCE 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Röda Kvarn i Solna för räkenskapsåret 2025 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. 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 revisionsssed 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 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Sara Lundkvist
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ingela Schmidt
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Röda Kvarn i Solna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Sven Christer Halldelius

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 20:21:19



Per Erik Sivert Wilén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 09:50:42



Stuart Wemyss

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 20:45:28



Marcus Åkerman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 07:05:32



Mathias Wussow

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 07:31:03



Felicia Rhedin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 18:45:15



Annika Nilson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 17:05:27



Charbel Altunkaynak

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 08:12:39



Ingela Schmidt

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 21:57:42



Sara Lundkvist

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 13:38:07



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Röda Kvarn i Solna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Ingela Schmidt

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 21:59:15



Sara Lundkvist

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 13:34:54

