



Org Nr: 769612-1271

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Röda Kvarn i Solna

Org.nr: 769612-1271

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

ME

**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Röda Kvarn i Solna**

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

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 styrelseansvarförsäkring.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**Årsavgifter**

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll

Byte till LED-lampor för all utebelysning inkl. loftgångar.

OVK genomförd i lokalerna.

2 ventilationsfläktar på taket utbyta.

Soprummet har målats om, både golv och väggar.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Ventilation	OVK för lägenheter och lokaler
2020/21	Hissarna	Översyn och underhåll av alla hisspartier
2020/21	Fastigheten	Översyn/underhåll av fasadsockeln på utsidan av fastigheten
2020	Fastigheten	Ommålning av entrépartier i stål.
2020	Fastigheten	Översyn och ev. ommålning av alla träpaneler
2020	Fastigheten	Dammbindning av alla betonggolv i förrådsgångar, trapphus och el- och undercentraler.

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2017	Fastigheten	Stamspolning
2017	Cykelrummet	Installerat upphängningsanordningar och förvaringshylla
2017	Trapphusen	Byte till LED-lampor
2013	Fastigheten	Byte av sockel på hela fastigheten mot innergården

LAL



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Röda Kvarn i Solna

Övriga väsentliga händelser

Både 2017 och 2018 amorterade vi i storleksordning 2 000 000 sek/år. Likaledes gjordes 2019 och vi planerar för det även för 2020. Vi erbjuder nu "inflyttningssamtal" till alla nyinflyttade. Valberedningen genomför samtalen och informerar då om både fastigheten och föreningen.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21. Vid stämman deltog 18 medlemmar varav 14 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under perioden 2019-01-01 - 2019-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Bertil Pettersson	Ordförande
Emelie Eklund	Ledamot
Mia Fallby	Ledamot
Peter Ackerfors	Ledamot
Peter Grundström	Ledamot
Thomas Svensson	Ledamot
Bo Nilsson	HSB-ledamot
Britt-Mari Wiséen	Suppleant
Fredrik Olsson	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Mia Fallby, Peter Ackerfors, Thomas Svensson och Britt-Mari Wiséen.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firman tecknas av Mia Fallby, Peter Grundström, Thomas Svensson och Bertil Pettersson, två i förening.

Revisorer

Ingela Schmidt	Föreningsvald ordinarie
Lena Sjögren	Föreningsvald suppleant
Martin Fredriksson	BoRevision AB

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Bertil Pettersson.

Valberedning

Valberedningen består av Olof Söderberg (sammankallande), 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 2019-09-26.

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.

Hållbarhet

Långsiktig hållbarhet är viktigt, inte bara för föreningen framtid utan också för ekonomi, miljö och socialt. Föreningen planerar att starta diskussioner om detta under nästa år för att kunna sätta upp målsättningar och riktlinjer för föreningens framtida hållbarhetsutveckling. UAF



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Röda Kvarn i Solna

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 114 (112) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 8 (9) 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	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	841	841	841	841	841
Totala Intäkter kr/kvm	951	958	958	974	952
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	437	490	474	462	-397
Belåning, kr/kvm	9 453	9 881	10 373	10 996	11 193
Räntekänslighet	12%	12%	13%	14%	14%
Drift och underhåll kr/kvm	399	368	389	359	385
Energikostnader kr/kvm	139	144	142	143	137

Förklaring av nyckeltal

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. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

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 överskott/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.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Röda Kvarn i Solna

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.

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	5 162	5 200	5 198	5 286	5 166
Resultat efter finansiella poster	985	1 455	1 306	1 300	-3 358
Soliditet	71%	70%	69%	67%	67%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

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.

Rörelseintäkter	5 161 807
Rörelsekostnader	- 3 742 594
Finansiella poster	- 433 923
Årets resultat	985 289
Planerat underhåll	+ 182 717
Avskrivningar	+ 1 205 772
Årets sparande	2 373 778
Årets sparande per kvm total yta	437

Förändring eget kapital

	Insatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	124 772 000	2 361 669	-1 408 011	1 455 243
Reservering till fond 2019		393 000	-393 000	
Ianspråktagande av fond 2019		-182 717	182 717	
Balanserad i ny räkning			1 455 243	-1 455 243
Årets resultat				985 289
Belopp vid årets slut	124 772 000	2 571 952	-163 051	985 289

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-163 051
Årets resultat	985 289
	822 238

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	47 232
Årets resultat	985 289
Reservering till underhållsfond	-393 000
Ianspråktagande av underhållsfond	182 717
Summa till stämmans förfogande	822 238

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	822 238
-------------------------	----------------

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


HSB Bostadsrättsförening Röda Kvarn i Solna

		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 161 807	5 199 870
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 345 770	-1 998 826
Övriga externa kostnader	Not 3	-55 690	-66 975
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-135 363	-124 131
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 205 772	-1 205 772
Summa rörelsekostnader		<u>-3 742 594</u>	<u>-3 395 704</u>
Rörelseresultat		1 419 213	1 804 166
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	4 187	1 716
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-438 110	-350 639
Summa finansiella poster		<u>-433 923</u>	<u>-348 923</u>
Årets resultat		985 289	1 455 243




HSB Bostadsrättsförening Röda Kvarn i Solna

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	177 139 630	178 345 401
		<u>177 139 630</u>	<u>178 345 401</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>177 140 130</u>	<u>178 345 901</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	54
Övriga fordringar	Not 9	3 209 489	3 172 496
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	70 792	167 212
		<u>3 280 281</u>	<u>3 339 762</u>
Kassa och bank	Not 11	15 203	15 223
Summa omsättningstillgångar		<u>3 295 484</u>	<u>3 354 985</u>
Summa tillgångar		<u>180 435 614</u>	<u>181 700 886</u>




HSB Bostadsrättsförening Röda Kvarn i Solna

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	124 772 000	124 772 000
Yttre underhållsfond	2 571 952	2 361 669
	<u>127 343 952</u>	<u>127 133 669</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-163 051	-1 408 011
Årets resultat	985 289	1 455 243
	<u>822 238</u>	<u>47 232</u>
Summa eget kapital	<u>128 166 191</u>	<u>127 180 901</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 49 300 000	53 300 000
	<u>49 300 000</u>	<u>53 300 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 2 000 000	324 041
Leverantörsskulder	124 175	208 921
Övriga skulder	Not 14 78 349	30 764
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 766 899	656 259
	<u>2 969 423</u>	<u>1 219 985</u>
Summa skulder	<u>52 269 423</u>	<u>54 519 985</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>180 435 614</u>	<u>181 700 886</u>




HSB Bostadsrättsförening Röda Kvarn i Solna

	2019-01-01	2018-01-01
Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	985 289	1 455 243
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 205 772	1 205 772
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 191 061</u>	<u>2 661 015</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	30 580	-62 006
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	73 479	-120 474
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 295 120</u>	<u>2 478 535</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-2 000 000	-2 668 622
Ränteswap	-324 042	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-2 324 042</u>	<u>-2 668 622</u>
Årets kassaflöde	-28 922	-190 087
Likvida medel vid årets början	3 095 822	3 285 909
Likvida medel vid årets slut	3 066 900	3 095 822

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

**HSB Bostadsrättsförening Röda Kvarn i Solna****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.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

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

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 1 377 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 21,4 % 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.




HSB Bostadsrättsförening Röda Kvarn i Solna

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 292 040	4 292 040
Intäkt från Samfälligheten	98 494	109 850
Hyrer	729 197	749 094
Övriga intäkter	42 076	48 886
Bruttoomsättning	<u>5 161 807</u>	<u>5 199 870</u>
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	329 093	276 670
Reparationer	327 488	198 589
El	101 607	108 017
Uppvärmning	561 140	594 960
Vatten	104 375	110 260
Sophämtning	89 583	95 651
Fastighetsförsäkring	71 158	58 416
Kabel-TV och bredband	142 746	155 565
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	169 298	183 872
Förvaltningsarvoden	249 168	189 324
Övriga driftkostnader	17 399	27 501
Planerat underhåll	182 717	0
	<u>2 345 770</u>	<u>1 998 826</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	0	2 877
Förbrukningsinventarier och varuinköp	8 734	9 772
Administrationskostnader	20 864	29 137
Extern revision	10 501	9 600
Medlemsavgifter	15 590	15 590
	<u>55 690</u>	<u>66 975</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	93 000	90 000
Revisionsarvode	5 000	5 000
Övriga arvoden	5 000	5 000
Sociala avgifter	32 363	24 131
	<u>135 363</u>	<u>124 131</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 372	1 453
Övriga ränteintäkter	2 814	263
	<u>4 187</u>	<u>1 716</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	436 324	331 943
Ränteswap kostnader	0	18 121
Övriga räntekostnader	3 748	575
	<u>440 072</u>	<u>350 639</u>




HSB Bostadsrättsförening Röda Kvarn i Solna

Noter	2019-12-31	2018-12-31
-------	------------	------------

Not 7 Byggnader och mark

Akkumulerade 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

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-8 216 146	-7 010 374
Årets avskrivningar	-1 205 772	-1 205 772
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 421 917	-8 216 146

Utgående redovisat värde	177 139 630	178 345 401
---------------------------------	--------------------	--------------------

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	94 000 000	84 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 422 000	6 600 000
Taxeringsvärde byggnad - garage 11,5 % av 13 935 000	1 602 525	1 622 880

Taxeringsvärde mark - bostäder	79 000 000	48 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 404 000	936 000
Summa taxeringsvärde	180 428 525	141 158 880

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500

Andel i HSB Stockholm	500	500
-----------------------	-----	-----

Not 9 Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto	37 933	38 029
Skattefordran	83 779	53 868
Momsfordran	13 788	0
Avräkningskonto HSB Stockholm	3 051 698	3 080 599
Övriga fordringar	22 291	0
	3 209 489	3 172 496

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader	70 792	126 684
Upplupna intäkter	0	40 528
	70 792	167 212

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

Not 11 Kassa och bank

Nordea	15 203	15 223
	15 203	15 223

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Danske bank	12350400050	0,65%	2022-06-30	16 900 000	0
Danske bank	12350400158	0,51%	2020-03-04	14 900 000	2 000 000
Stadshypotek	303314	1,35%	2023-06-30	19 500 000	0
				51 300 000	2 000 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	49 300 000
--	------------

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	41 300 000
---	------------




HSB Bostadsrättsförening Röda Kvarn i Solna

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	64 966 000	64 966 000
Not 13 Skulder till kreditinstitut		
Marknadsvärde swapavtal	0	324 041
Planerad extra amortering	2 000 000	0
	2 000 000	324 041
Not 14 Övriga skulder		
Depositioner	54 798	0
Momsskuld	0	30 764
Övriga kortfristiga skulder	23 551	0
	78 349	30 764
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	64 073	100 068
Förutbetalda hyror och avgifter	303 196	333 351
Övriga upplupna kostnader	399 630	222 840
	766 899	656 259

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


Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut


Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut


Stockholm, den 2020-05-05

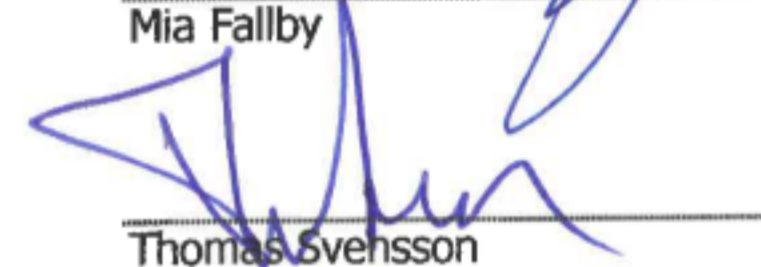

Bertil Pettersson

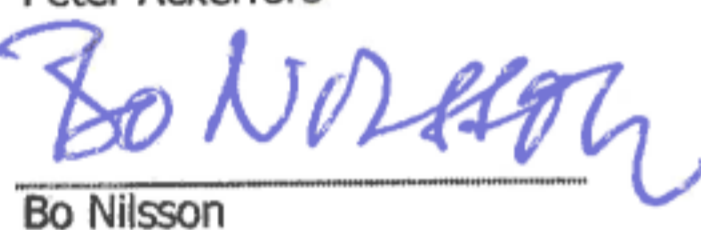

Peter Ackerfors


Emelie Eklund



Peter Grundström



Mia Fallby


Thomas Svehsson


Bo Nilsson

Vår revisionsberättelse har 2020-05-11 lämnats beträffande denna årsredovisning


Ingela Schmidt
Av föreningen vald revisor


Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Martin Fredriksson

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 räkenskapsåret 2019.

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 2019 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. 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 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 uppger, 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.

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 räkenskapsåret 2019 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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 den 5/5 2020

2020-05-11



BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Av föreningen vald revisor

Martin Fredriksson