



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Ryssjan i Stockholm



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Ryssjan i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716417-6955 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1988. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-03-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ryssjan Nr 1	1925-01-01	1925
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (hyresrätt)	187
2	elbilsplatser	0
73	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 615
Totalt 79 objekt		4 802

Föreningens lägenheter fördelas på: 41 st 1 rok, 15 st 2 rok, 23 st 3 rok, 9 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Viktor Ahrens	Ordförande	2020-06-25	2023-06-10
Andreas Länn	Ordförande	2023-06-10	
Andreas Länn	Ledamot	2022-05-25	
Lars Smedman	Ledamot	2022-05-25	
Maria Skott	Ledamot	2023-06-10	
Jens Fredin	Ledamot	2016-09-09	
Hans-Erik Therus	Ledamot	2023-06-10	
Lukas Narvaja	Ledamot	2019-07-04	2023-06-10
Anna Erika Olsson	Ledamot	2023-06-10	
Victor Harju	Ledamot	2020-06-25	
Peggy Hamberg	Suppleant	2022-05-25	
Håkan Carlsson	Suppleant	2021-07-01	2023-04-04
Louise Dyhlén	Suppleant	2023-06-10	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Andreas Länn.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Maria Skott, Jens Fredin, Lukas Narvaja, Anna Erika Olsson, Viktor Ahrens och Andreas Länn.

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

Valberedning har varit: Mikael Syrén (sammankallande) och Sigrid Elfström Kriss, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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.

Under en extrastämma fattades beslutet av föreningens medlemmar att köpa de två lägenheter på Blecktornsstigen 16 som under 2022 utvecklades till bostäder från källarutrymmen för att åtgärda de fuktproblem som uppstått och åter lägga ut lägenheterna till försäljning. Detta bidrog till att föreningens lån ökade med 6,6 miljoner kronor. Entreprenören tog efter en lång process på sig att åtgärda fuktproblemen utan kostnad för föreningen.

Styrelsen har under 2023 beslutat att höja årsavgiften med 5% från 2023-06-01 och 15% från 2024-01-01, med anledning av ökade räntekostnader och andra kostnadsökningar relaterade till den höga inflationstakten, främst vatten och fjärrvärme.

Under året installerades och driftsattes en ny undercentral i fastigheten vilket bidrar till sänkt energiförbrukning, samt asbestsanerades värmestammar i källaren.

Sedan 2012 har följande underhållsarbeten vidtagits (det finns inga pågående arbeten i fastigheten):

Årtal	Ändamål
2012	Fasad - Omputsning Bl.St 3 - 7
2012	Fönster - Renovering Bl.St 3 -7
2014	Fönsterbänk - Asbestsanering (Temperatur skydd mot radiatorer)
2015	Trapphus - Byte belysningsarmatur
2016	Fasad/Fönst - Bl.St 6-8-9-10-12 Omputsning fasad Renovering fönster
2017	Fönster - Hela Södra sidan + resterande väster: Renovering
2017	Postboxar - Byte till postboxar
2017	Stammar - Byte samtliga stammar. Renovering bad / toaletter
2018	Stammar - Stambyte fortsättning och avslutat
2020	Trapphus - Installation av säkerhetsdörrar
2020	Trapphus - Renovering inkl. byte av armaturer till LED
2020	Tvättstuga - Renovering och flytt av tvättstuga Blecktornsstigen
2020	Stammar - Byte av horisontella avloppsstammar
2020	Trädgård - Omläggning samt nyplantering rabatter södergården
2021	Torkrum - Ommålning av torkrum Metargatan
2021	Trädgård - Omläggning samt nyplantering rabatter södergården. Gäller de rabatter som ej gjordes under 2020
2022	Belysning - Byte av belysning cykelförråd till LED
2023	Byte undercentral, värmestammar, ventiler och radiatorventiler

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Lägenheterna 90 och 91 som köptes av föreningen efter beslut på extrastämma den 29 mars 2023 har åtgärdats och kommer att hyras ut under en begränsad tidsperiod innan de återigen läggs ut till försäljning.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 110 och under året har det tillkommit 10 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 109.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	110	124	164	195	225
Skuldsättning, kr/kvm	6 684	5 363	5 342	5 492	6 021
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 954	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	8	8	8	9
Energikostnad, kr/kvm	252	253	259	206	200
Årsavgifter, kr/kvm	823	733	733	739	729
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	862	802	780	797	771
Nettoomsättning, tkr	4 049	3 818	3 719	3 789	3 666
Resultat efter finansiella poster, tkr	-290	-700	-175	56	531
Soliditet, %	20	25	26	18	18

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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 2022-2019 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 2022-2019 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.

Upplysning vid förlust- negativt resultat

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 94 kr/m².

För att möta ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 15 %.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	463 632	0	0	463 632
Upplåtelseavgifter, kr	5 188 244	0	0	5 188 244
Underhållsfond, kr	3 901 191	0	189 000	4 090 191
S:a bundet eget kapital, kr	9 553 067	0	189 000	9 742 067
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-41 819	-700 301	-189 000	-931 120
Årets resultat, kr	-700 301	700 301	-290 195	-290 195
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-742 120	0	-479 195	-1 221 315
S:a eget kapital, kr	8 810 947	0	-290 195	8 520 752

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 189 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-742 120
Årets resultat, kr	-290 195
Reservation till underhållsfond, kr	-189 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 221 315

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-1 221 315
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 048 644	3 600 882
Övriga rörelseintäkter	Not 3	88 840	217 181
Summa Rörelseintäkter		4 137 484	3 818 063
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 514 806	-2 945 534
Övriga externa kostnader	Not 5	-160 671	-251 299
Personalkostnader	Not 6	-134 324	-112 860
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-817 865	-821 951
Summa Rörelsekostnader		-3 627 666	-4 131 643
Rörelseresultat		509 817	-313 580
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	1 540	1 365
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-801 553	-388 086
Summa Finansiella poster		-800 013	-386 721
Resultat efter finansiella poster		-290 195	-700 301
Resultat före skatt		-290 195	-700 301
Årets resultat		-290 195	-700 301

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 33 729 789 32 526 718

Summa Materiella anläggningstillgångar**33 729 789 32 526 718**

Finansiella anläggningstillgångar

Bostadsrätter i egen förening samt andel i HSB

Not 10 6 700 500 500

Summa Finansiella anläggningstillgångar**6 700 500 500****Summa Anläggningstillgångar****40 430 289 32 527 218**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

938 -3 793

Aktuell skattefordran

7 047 13 676

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11 1 257 252 2 745 120

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 119 869 223 905

Summa Kortfristiga fordringar**1 385 105 2 978 908****Summa Omsättningstillgångar****1 385 105 2 978 908****Summa Tillgångar****41 815 394 35 506 126**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	5 651 876	5 651 876
Fond för yttre underhåll	4 090 191	3 901 191
Summa Bundet eget kapital	9 742 067	9 553 067

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-931 120	-41 819
Årets resultat	-290 195	-700 301
Summa Ansamlad förlust	-1 221 315	-742 120

Summa Eget kapital**8 520 752****8 810 947**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	10 000 000	20 600 000
Summa Långfristiga skulder		10 000 000	20 600 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	22 087 500	4 917 500
Leverantörsskulder		180 902	260 190
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	157 787	167 917
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	868 453	749 572
Summa Kortfristiga skulder		23 294 642	6 095 179

Summa Skulder**33 294 642****26 695 179****Summa Eget kapital och skulder****41 815 394****35 506 126**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01	2022-01-01
2023-12-31	2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	509 817	-313 580
-----------------	---------	----------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	817 865	821 951
---------------	---------	---------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

817 865	821 951
----------------	----------------

Erhållen ränta

1 540	1 365
-------	-------

Erlagd ränta

-751 969	-344 516
----------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

577 253	165 220
----------------	----------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av varulager	0	0
--	---	---

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	105 318	-17 738
--	---------	---------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-20 121	2 421
---	---------	-------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

85 197	-15 317
---------------	----------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

662 451	149 902
----------------	----------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-2 020 935	150 694
---	------------	---------

Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	-6 700 000	0
--	------------	---

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-8 720 935	150 694
---	-------------------	----------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	6 570 000	-130 000
--	-----------	----------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	6 570 000	-130 000
--	------------------	-----------------

Årets kassaflöde

-1 488 484	170 596
-------------------	----------------

Likvida medel vid årets början

2 711 241	2 540 645
------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut

1 222 756	2 711 241
------------------	------------------

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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 inlämnande 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.

Beskattnings

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.

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.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftkostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 797 989	3 389 320
	Hyror lokaler	213 144	200 112
	Hyror garage och parkeringsplatser	126 000	126 000
	Hyror förbrukningsbaserad	2 843	3 090
	Hyror övrigt	2 400	2 400
	Övriga primära intäkter	56 293	21 548
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 198 669	3 742 470
	Avgiftsbortfall	-134 437	-126 000
	Hysesbortfall	-15 588	-15 588
	<i>Summa</i>	-150 025	-141 588
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 048 644	3 600 882

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	88 840	217 181
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	88 840	217 181

Not 3 kreditfaktura avseende sanering UC 2022.

Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-373 106	-359 582
	Snö och halk-bekämpning	-152 324	-95 438
	Reparationer	-159 668	-118 867
	Planerat underhåll	0	-469 501
	Försäkringsskador	0	-126 758
	El	-141 643	-156 537
	Uppvärmning	-969 823	-882 891
	Vatten	-96 356	-168 972
	Sophämtning	-100 769	-71 322
	Fastighetsförsäkring	-96 603	-87 038
	Kabel-TV och bredband	-166 330	-164 570
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-132 367	-125 738
	Förvaltningsavtalskostnader	-125 816	-118 320
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 514 806	-2 945 534

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-3 033	-6 353
	Administrationskostnader	-85 570	-93 023
	Extern revision	-16 375	-13 125
	Konsultkostnader	0	-99 281
	Medlemsavgifter	-26 160	-26 160
	Föreningsverksamhet	-10 025	-7 352
	Övriga förvaltningskostnader	-19 508	-6 005
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-160 671	-251 299
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Övriga arvoden	-105 001	-75 620
	Sociala avgifter	-27 323	-35 240
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-134 324	-112 860
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	864	1 117
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	676	248
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	1 540	1 365
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-801 431	-388 086
	Övriga räntekostnader	-122	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-801 553	-388 086

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	40 528 073	40 528 073
	Årets investeringar	2 020 935	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	42 549 008	40 528 073
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 001 355	-7 179 404
	Årets avskrivningar	-817 865	-821 951
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-8 819 219	-8 001 355
	Utgående redovisat värde	33 729 789	32 526 718
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	57 000 000	57 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 464 000	1 464 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	144 000 000	144 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	173 000	173 000
	Summa	202 637 000	202 637 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	32 205 000	29 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	32 205 000	29 000 000
Not 10	Bostadsrätter i egen förening samt andel i HSB	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Bostadsrätter i egen förening samt andel i HSB</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Bostadsrätter i egen förening	6 700 000	0
	Summa Bostadsrätter i egen förening samt andel i HSB	6 700 500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 222 756	2 711 241
	Övriga fordringar	34 495	33 879
	Summa Övriga fordringar	1 257 252	2 745 120
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	119 869	223 905
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	119 869	223 905

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2023-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,63%	2024-07-18	4 787 500	50 000
Stadshypotek AB	4,62%	2024-06-03	2 700 000	0
Stadshypotek AB	4,63%	2024-04-15	4 000 000	0
Stadshypotek AB	3,55%	2027-06-30	10 000 000	0
Stadshypotek AB	0,79%	2024-01-30	6 000 000	0
Stadshypotek AB	0,62%	2024-12-30	4 600 000	80 000
			32 087 500	130 000
Långfristig del			10 000 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			22 087 500	
Kortfristig del			22 087 500	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			130 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			520 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,00%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut**2023-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,63%	2024-07-18	4 787 500	50 000
Stadshypotek AB	4,62%	2024-06-03	2 700 000	0
Stadshypotek AB	4,63%	2024-04-15	4 000 000	0
Stadshypotek AB	3,55%	2027-06-30	10 000 000	0
Stadshypotek AB	0,79%	2024-01-30	6 000 000	0
Stadshypotek AB	0,62%	2024-12-30	4 600 000	80 000
			32 087 500	130 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			22 087 500	
Kortfristig del			22 087 500	

Not 15 Övriga kortfristiga skulder**2023-12-31****2022-12-31***Övriga skulder*

Depositioner	75 000	75 000
Inre fond	73 685	73 685
Övriga kortfristiga skulder	9 102	19 232
<i>Summa Övriga skulder</i>	157 787	167 917

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	368 000	334 953
	Upplupna räntekostnader	100 485	50 901
	Övriga upplupna kostnader	399 968	363 718
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	868 453	749 572

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 Brf Ryssjan i Stockholm, org.nr. 716417-6955

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ryssjan i Stockholm för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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. Risker 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 Ryssjan i Stockholm för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 provar 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

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kristin Molin
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Ryssjan i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDREAS LÄNN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 18:37:20



JENS FREDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 21:40:44



MARIA SKOTT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 00:05:37



VICTOR HARJU

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-02 kl. 10:02:13



HANS-ERIK THERUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 16:18:31



LARS SMEDMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 14:11:12



ANNA ERIKA OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 16:47:40



KRISTIN MOLIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-06-05 kl. 15:13:10



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-06 kl. 08:30:35



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Ryssjan i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KRISTIN MOLIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-06-05 kl. 15:15:46



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-06 kl. 08:30:50



HSB – där möjligheterna bor