



# HSB BRF VARMFRONTEN ÅRSREDOVISNING 2018



HSB – där möjligheterna bor

# Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

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

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

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



## Kallelse till Brf Varmfrontens ordinarie föreningsstämma den

20 maj 2019

kl. 19:00 i gårdslokalen.

### Dagordning:

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman.
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter.
17. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande

**23.** Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB

**24.** Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen

**25.** Föreningsstämmans avslutande

**Hjärtligt välkomna!**

***Styrelsen***



Org Nr: 769609-9139

# Styrelsen för HSB brf Varmfronten i Stockholm

Org.nr: 769609-9139

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31



## Förvaltningsberättelse för HSB brf Varmfronten i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2018-01-01 - 2018-12-31

### 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 byggnaden Varmfronten 1 Stockholms kommun. Marken till fastigheten upplåts med tomträtt, avtalet löper ut 2023-10-01.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

| Objekt        | Antal | Kvm   |
|---------------|-------|-------|
| Bostadsrätter | 118   | 9 217 |
| Hysesrätter   | 16    | 1 202 |
| Lokaler       | 16    | 1 350 |

Föreningens fastighet är byggd 1984 och har värdeår 1984.

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

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna förändrats med 2%. Avgifterna höjs med 2 % från januari 2019.

#### Genomfört underhåll

| Tidpunkt | Byggnadsdel           | Åtgärd                                                                  |
|----------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| 2018     | Lokaler               | Nya fläktar har installerats i de kommersiella lokalerna                |
| 2018     | Ventilation           | En OVK-besiktning av ventilationerna i fastigheten har genomförts.      |
| 2018     | Besiktning lägenheter | Samtliga lägenheter i föreningen har besiktigats.                       |
| 2018     | Värme/Vatten          | Styr och reglersystemet utbytt och undercentraler uppdaterade.          |
| 2018     | Hissar                | Hissarna på Varmfrontsgatan 4 och 18 har renoverats.                    |
| 2018     | Balkonger             | Balkongräcken har reparerats och ersatts.                               |
| 2018     | Utemiljö              | Trappor, staket, grillplatsen, bord och bänkar på gården har målats om. |
| 2018     | Tvättstugor           | Tvättstugan mot Pilotgatan har renoveras                                |

#### Pågående eller framtida underhåll

| Tidpunkt | Byggnadsdel | Åtgärd                                            |
|----------|-------------|---------------------------------------------------|
| 2019     | Tvättstugor | Ny maskinpark installerats under januari 2019.    |
| 2019     | Utemiljö    | Upprustningen av gården fortsätter.               |
| 2019     | Utemiljö    | Fortsatt underhåll av trädetaljer på gården.      |
| 2019     | Hysesrätter | Åtgärder i hyresrätter enligt Relitas besiktning. |

#### Tidigare genomfört underhåll

| Tidpunkt  | Byggnadsdel | Åtgärd                                                                  |
|-----------|-------------|-------------------------------------------------------------------------|
| 2017      | Trapphus    | Målning och renovering av trävirke runt fönstren i trapphusets entréer. |
| 2017      | Utemiljö    | Renovering av delar av innergården.                                     |
| 2016      | Loftgångar  | Målning och renovering av loftgångsräcken                               |
| 2016      | Gårdshuset  | Målning av gårdshuset                                                   |
| 2015      | Gårdshuset  | Upprustning av gårdshuset                                               |
| 2015      | Tak         | Taksäkerhet                                                             |
| 2013      | Värmesystem | Byte undercentral                                                       |
| 2009-2011 | Hissar      | Byte av hissar                                                          |



## Förvaltningsberättelse för HSB brf Varmfronten i Stockholm

---

### Övriga väsentliga händelser

Under året som gått har den gamla styrelselokalen på Varmfrontsgatan byggts om till två nya lägenheter vilka är färdigställda.

I augusti genomfördes en boendedag där det serverades korv med bröd samt sushirullar och det delades ut priser till vinnarna i tipspromenaden; både för vuxna och för barn. Det fanns även en container uppställd på Varmfrontsgatan för medlemmarna att kasta grovsopor i. Under dagen kom förslag att ha en till boendedag kommande vår.. Då planerar vi även att arrangera en loppmarknad.

Under året har styrelsen arbetat med att ta fram ett förslag för att sätta upp solceller på några av föreningens tak. Arbetet med förslaget fortsätter under 2019.

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-17. Vid stämman deltog 35 medlemmar varav 35 var röstberättigade samt 2 fullmakter.

### Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

| Styrelsemedlem      | Roll                 |
|---------------------|----------------------|
| Anna Åberg          | Ledamot              |
| Djamel Zeghachov    | Vice ordförande      |
| Ida Viveka Överland | Ledamot              |
| Inge Hjalmarsson    | Ordförande           |
| Sebastian Kappelin  | HSB-ledamot          |
| Peter Svensson      | Ledamot              |
| Vibeke Herness      | Ledamot, sekreterare |

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Anna Åberg, Vibeke Herness, Inge Hjalmarsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Inge Hjalmarsson, Djamel Zeghachov, Vibeke Herness, Peter Svensson. Teckning sker två i förening.

### Revisorer

|                       |                                   |
|-----------------------|-----------------------------------|
| Vanja Blomqvist       | Föreningsvald ordinarie           |
| Monica Almqvist Lovén | Föreningsvald suppleant           |
| BoRevision AB         | Av HSB Riksförbund utsedd revisor |

### Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningen inte haft någon representant i HSB:s fullmäktige.

### Valberedning

Valberedningen består av Bengt Käck, (ordförande) Grazyna Simeonidis och Gunnar Sandberg.

### Underhållsplan

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

Stadqeenliq fastighetsbesiktning genomfördes 2018-05-30.

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.

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 162 (158) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018 (2017). Under året har 8 (10) överlåtelser skett.



## Förvaltningsberättelse för HSB brf Varmfronten i Stockholm

### 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                                        | 2018  | 2017  | 2016  | 2015  | 2014  |
|--------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift, kr/kvm                                | 739   | 709   | 689   | 689   | 688   |
| Totala intäkter kr/kvm                           | 992   | 976   | 965   | 961   | 966   |
| Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm | 169   | 198   | 206   | -48   | 89    |
| Belåning, kr/kvm                                 | 5 621 | 5 621 | 5 621 | 5 621 | 5 621 |
| Räntekänslighet                                  | 10%   | 10%   | 11%   | 11%   | 10%   |
| Drift och underhåll kr/kvm                       | 737   | 680   | 627   | 637   | 664   |
| Energikostnader kr/kvm                           | 193   | 188   | 191   | 179   | 173   |

#### 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.

##### 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.



## Förvaltningsberättelse för HSB brf Varmfronten i Stockholm

| Övriga nyckeltal                  | 2018   | 2017   | 2016   | 2015   | 2014   |
|-----------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning                   | 11 680 | 11 490 | 11 352 | 11 305 | 11 372 |
| Resultat efter finansiella poster | -943   | -677   | -1 121 | -6 645 | -912   |
| Soliditet                         | 44%    | 44%    | 43%    | 41%    | 46%    |

(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       | 11 680 397       |
| Rörelsekostnader      | - 12 290 583     |
| Finansiella poster    | - 332 827        |
| <b>Årets resultat</b> | <b>-943 013</b>  |
| Planerat underhåll    | + 1 569 637      |
| Avskrivningar         | + 1 358 784      |
| <b>Årets sparande</b> | <b>1 985 408</b> |

**Årets sparande per kvm total yta 169**

### Förändring eget kapital

|                              | Insatser   | Upplåtelse-<br>avgifter | Yttre uh<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|------------------------------|------------|-------------------------|------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång      | 48 537 924 | 13 705 165              | 0                | -6 895 532             | -677 303          |
| Reservering till fond 2018   |            |                         | 1 469 000        | -1 469 000             |                   |
| Ianspråktagande av fond 2018 |            |                         | -1 469 000       | 1 469 000              |                   |
| Balanserad i ny räkning      |            |                         |                  | -677 303               | 677 303           |
| Upplåtelse lägenheter        | 355 852    | 1 619 148               |                  |                        |                   |
| Årets resultat               |            |                         |                  |                        | -943 013          |
| Belopp vid årets slut        | 48 893 776 | 15 324 313              | 0                | -7 572 835             | -943 013          |

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Styrelsens disposition

|                                       |                   |
|---------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat                   | -7 572 835        |
| Årets resultat                        | -943 013          |
| Reservering till underhållsfond       | -1 469 000        |
| Ianspråktagande av underhållsfond     | 1 469 000         |
| <b>Summa till stämmans förfogande</b> | <b>-8 515 847</b> |

#### Stämman har att ta ställning till:

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Balanseras i ny räkning | <b>-8 515 847</b> |
|-------------------------|-------------------|

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



## HSB brf Varmfronten i Stockholm

|                                                   |       | 2018-01-01<br>2018-12-31 | 2017-01-01<br>2017-12-31 |
|---------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Resultaträkning</b>                            |       |                          |                          |
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                   | Not 1 | 11 680 397               | 11 489 989               |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |       |                          |                          |
| Drift och underhåll                               | Not 2 | -10 240 177              | -9 655 309               |
| Övriga externa kostnader                          | Not 3 | -349 779                 | -439 169                 |
| Personalkostnader och arvoden                     | Not 4 | -341 842                 | -271 267                 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |       | -1 358 784               | -1 358 784               |
| Summa rörelsekostnader                            |       | -12 290 583              | -11 724 530              |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |       | <b>-610 185</b>          | <b>-234 540</b>          |
| <b>Finansiella poster</b>                         |       |                          |                          |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         | Not 5 | 53 478                   | 41 353                   |
| Rätekostnader och liknande resultatposter         | Not 6 | -386 305                 | -484 116                 |
| Summa finansiella poster                          |       | -332 827                 | -442 763                 |
| <b>Årets resultat</b>                             |       | <b>-943 013</b>          | <b>-677 303</b>          |

**HSB brf Varmfronten i Stockholm****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

|                             |       |                    |                    |
|-----------------------------|-------|--------------------|--------------------|
| Byggnader                   | Not 7 | 112 116 410        | 113 475 194        |
| Inventarier och maskiner    | Not 8 | 0                  | 0                  |
| Pågående nyanläggningar     | Not 9 | 126 780            | 0                  |
|                             |       | <u>112 243 190</u> | <u>113 475 194</u> |
| Summa anläggningstillgångar |       | <u>112 243 190</u> | <u>113 475 194</u> |

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

|                                              |        |                  |                  |
|----------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar     |        | 173 431          | 201 384          |
| Övriga fordringar                            | Not 10 | 1 564 305        | 6 071 384        |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 633 218          | 697 408          |
|                                              |        | <u>2 370 954</u> | <u>6 970 175</u> |

|                          |        |            |           |
|--------------------------|--------|------------|-----------|
| Kortfristiga placeringar | Not 12 | 10 800 000 | 4 300 000 |
|--------------------------|--------|------------|-----------|

|                |        |       |       |
|----------------|--------|-------|-------|
| Kassa och bank | Not 13 | 2 923 | 6 175 |
|----------------|--------|-------|-------|

|                             |  |                   |                   |
|-----------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Summa omsättningstillgångar |  | <u>13 173 877</u> | <u>11 276 350</u> |
|-----------------------------|--|-------------------|-------------------|

**Summa tillgångar****125 417 067****124 751 544**

**HSB brf Varmfronten i Stockholm****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

64 218 089

62 243 089

64 218 089

62 243 089

*Ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-7 572 835

-6 895 532

Årets resultat

-943 013

-677 303

-8 515 847

-7 572 835

Summa eget kapital

55 702 242

54 670 254

**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

66 155 000

66 155 000

66 155 000

66 155 000

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

475 602

1 140 469

Leverantörsskulder

1 076 262

867 959

Skatteskulder

10 728

7 846

Övriga skulder

Not 16

291 237

291 405

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

1 705 997

1 618 611

3 559 826

3 926 290

Summa skulder

69 714 826

70 081 290

**Summa eget kapital och skulder****125 417 067****124 751 544**

**HSB brf Varmfronten i Stockholm**

| <b>Kassaflödesanalys</b>                                 | <b>2018-01-01<br/>2018-12-31</b> | <b>2017-01-01<br/>2017-12-31</b> |
|----------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Löpande verksamhet</b>                                |                                  |                                  |
| Resultat efter finansiella poster                        | -943 013                         | -677 303                         |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b> |                                  |                                  |
| Avskrivningar                                            | 1 358 784                        | 1 358 784                        |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | 415 771                          | 681 481                          |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>     |                                  |                                  |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar        | 91 392                           | -52 611                          |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder           | -366 465                         | -1 394 853                       |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | 140 699                          | -765 983                         |
| <b>Investeringsverksamhet</b>                            |                                  |                                  |
| Investeringar i fastigheter                              | -126 780                         | 0                                |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet                   | -126 780                         | 0                                |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                           |                                  |                                  |
| Inbetalda insatser                                       | 1 975 000                        | 2 000 000                        |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                  | 1 975 000                        | 2 000 000                        |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                  | <b>1 988 919</b>                 | <b>1 234 017</b>                 |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                    | <b>10 377 559</b>                | <b>9 143 541</b>                 |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                      | <b>12 366 478</b>                | <b>10 377 559</b>                |

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



## HSB bnf Varmfronten i Stockholm

### 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 1 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-20 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 1 337 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 22 % 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 3 695 364 kr.

**HSB brf Varmfronten i Stockholm**

| <b>Noter</b> |                                                   | <b>2018-01-01<br/>2018-12-31</b> | <b>2017-01-01<br/>2017-12-31</b> |
|--------------|---------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Not 1</b> | <b>Nettoomsättning</b>                            |                                  |                                  |
|              | Årsavgifter                                       | 6 813 969                        | 6 533 091                        |
|              | Årsavgifter vatten                                | 1 120                            | 0                                |
|              | Hyror                                             | 3 739 789                        | 3 653 027                        |
|              | Bredband                                          | 325 284                          | 312 466                          |
|              | Övriga intäkter                                   | 1 022 945                        | 1 132 557                        |
|              | Bruttoomsättning                                  | 11 903 107                       | 11 631 141                       |
|              | Avgifts- och hyresbortfall                        | -222 634                         | -141 151                         |
|              | Hyresförluster                                    | -76                              | -1                               |
|              |                                                   | <b>11 680 397</b>                | <b>11 489 989</b>                |
| <b>Not 2</b> | <b>Drift och underhåll</b>                        |                                  |                                  |
|              | Fastighetsskötsel och lokavård                    | 1 034 460                        | 930 642                          |
|              | Reparationer                                      | 1 888 871                        | 1 463 011                        |
|              | El                                                | 899 331                          | 832 180                          |
|              | Uppvärmning                                       | 1 888 913                        | 1 926 873                        |
|              | Vatten                                            | 494 545                          | 467 643                          |
|              | Sophämtning                                       | 340 225                          | 221 454                          |
|              | Fastighetsförsäkring                              | 213 823                          | 199 744                          |
|              | Kabel-TV och bredband                             | 401 632                          | 387 918                          |
|              | Fastighetsskatt och fastighetsavgift              | 293 087                          | 290 205                          |
|              | Förvaltningsarvoden                               | 525 552                          | 586 781                          |
|              | Tomträttsavgäld                                   | 675 900                          | 675 900                          |
|              | Övriga driftkostnader                             | 14 201                           | 26 004                           |
|              | Planerat underhåll                                | 1 569 637                        | 1 646 954                        |
|              |                                                   | <b>10 240 177</b>                | <b>9 655 309</b>                 |
| <b>Not 3</b> | <b>Övriga externa kostnader</b>                   |                                  |                                  |
|              | Bevakningskostnader                               | 148 584                          | 139 785                          |
|              | Förbrukningsinventarier och varuinköp             | 23 676                           | 22 207                           |
|              | Administrationskostnader                          | 129 944                          | 42 119                           |
|              | Extern revision                                   | 17 663                           | 13 963                           |
|              | Konsultkostnader                                  | 9 813                            | 200 995                          |
|              | Medlemsavgifter                                   | 20 100                           | 20 100                           |
|              |                                                   | <b>349 779</b>                   | <b>439 169</b>                   |
| <b>Not 4</b> | <b>Personalkostnader och arvoden</b>              |                                  |                                  |
|              | Arvode styrelse                                   | 215 250                          | 169 904                          |
|              | Revisionsarvode                                   | 3 000                            | 3 000                            |
|              | Övriga arvoden                                    | 39 000                           | 36 000                           |
|              | Löner och övriga ersättningar                     | 705                              | 0                                |
|              | Sociala avgifter                                  | 74 482                           | 59 129                           |
|              | Övriga personalkostnader                          | 9 405                            | 3 234                            |
|              |                                                   | <b>341 842</b>                   | <b>271 267</b>                   |
| <b>Not 5</b> | <b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>  |                                  |                                  |
|              | Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm       | 759                              | 575                              |
|              | Ränteintäkter HSB placeringskonto                 | 505                              | 520                              |
|              | Ränteintäkter skattekonto                         | 0                                | 5                                |
|              | Ränteintäkter HSB bunden placering                | 51 621                           | 40 253                           |
|              | Övriga ränteintäkter                              | 593                              | 0                                |
|              |                                                   | <b>53 478</b>                    | <b>41 353</b>                    |
| <b>Not 6</b> | <b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b> |                                  |                                  |
|              | Räntekostnader långfristiga skulder               | 367 403                          | 411 983                          |
|              | Ränteswap kostnader                               | 18 902                           | 61 478                           |
|              | Övriga räntekostnader                             | 0                                | 10 655                           |
|              |                                                   | <b>386 305</b>                   | <b>484 116</b>                   |



## HSB brf Varmfronten i Stockholm

| Noter                                                                                                                                       | 2018-12-31         | 2017-12-31         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Not 7 Byggnader och mark</b>                                                                                                             |                    |                    |
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>                                                                                                      |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader                                                                                                        | 124 952 086        | 124 952 086        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>                                                                                             | <b>124 952 086</b> | <b>124 952 086</b> |
| <br>Ingående avskrivningar                                                                                                                  | -11 476 892        | -10 118 108        |
| Årets avskrivningar                                                                                                                         | -1 358 784         | -1 358 784         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>                                                                                                  | <b>-12 835 676</b> | <b>-11 476 892</b> |
| <br><b>Utgående redovisat värde</b>                                                                                                         | <b>112 116 410</b> | <b>113 475 194</b> |
| <br><b>Taxeringsvärde</b>                                                                                                                   |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder                                                                                                           | 90 000 000         | 90 000 000         |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler                                                                                                            | 9 200 000          | 9 200 000          |
| <br>Taxeringsvärde mark - bostäder                                                                                                          | 46 000 000         | 46 000 000         |
| Taxeringsvärde mark - lokaler                                                                                                               | 2 594 000          | 2 594 000          |
| <b>Summa taxeringsvärde</b>                                                                                                                 | <b>147 794 000</b> | <b>147 794 000</b> |
| <b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>                                                                                                       |                    |                    |
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>                                                                                                      |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde                                                                                                                  | 14 781             | 14 781             |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>                                                                                             | <b>14 781</b>      | <b>14 781</b>      |
| <br><b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>                                                                                           |                    |                    |
| Ingående avskrivningar                                                                                                                      | -14 781            | -14 781            |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>                                                                                                  | <b>-14 781</b>     | <b>-14 781</b>     |
| <br><b>Bokfört värde</b>                                                                                                                    | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| <b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>                                                                                           |                    |                    |
| Årets investeringar                                                                                                                         | 126 780            | 0                  |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                                                                                                    | <b>126 780</b>     | <b>0</b>           |
| <b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>                                                                                                |                    |                    |
| Avräkningskonto HSB Stockholm                                                                                                               | 1 058 206          | 5 566 539          |
| Placeringskonto HSB Stockholm                                                                                                               | 505 349            | 504 844            |
| Övriga fordringar                                                                                                                           | 750                | 0                  |
|                                                                                                                                             | <b>1 564 305</b>   | <b>6 071 384</b>   |
| <b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>                                                                                  |                    |                    |
| Förutbetalda kostnader                                                                                                                      | 498 887            | 561 885            |
| Upplupna intäkter                                                                                                                           | 134 331            | 135 523            |
|                                                                                                                                             | <b>633 218</b>     | <b>697 408</b>     |
| Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår. |                    |                    |
| <b>Not 12 Kortfristiga placeringar</b>                                                                                                      |                    |                    |
| Bunden placering 3 månader HSB Stockholm                                                                                                    | 4 500 000          | 500 000            |
| Bunden placering 6 månader HSB Stockholm                                                                                                    | 500 000            | 0                  |
| Bunden placering 12 månader HSB Stockholm                                                                                                   | 5 800 000          | 3 800 000          |
|                                                                                                                                             | <b>10 800 000</b>  | <b>4 300 000</b>   |

**HSB brf Varmfronten i Stockholm**

| Noter  |                                                                                                                                                                             | 2018-12-31      | 2017-12-31   |               |                   |                      |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------|---------------|-------------------|----------------------|
| Not 13 | Kassa och bank                                                                                                                                                              |                 |              |               |                   |                      |
|        | Handkassa                                                                                                                                                                   | 2 507           | 1 959        |               |                   |                      |
|        | Nordea                                                                                                                                                                      | 416             | 4 216        |               |                   |                      |
|        |                                                                                                                                                                             | <u>2 923</u>    | <u>6 175</u> |               |                   |                      |
| Not 14 | Skulder till kreditinstitut                                                                                                                                                 |                 |              |               |                   |                      |
|        | Låneinstitut                                                                                                                                                                | Lånenummer      | Ränta        | Ränteändr dag | Belopp            | Nästa års amortering |
|        | Nordea Hypotek                                                                                                                                                              | 39788802060     | 0,70%        | 2019-11-13    | 18 750 000        | 0                    |
|        | Nordea Hypotek                                                                                                                                                              | 39788859720     | 0,54%        | 2019-01-08    | 18 750 000        | 0                    |
|        | Nordea Hypotek                                                                                                                                                              | 39788859739     | 0,54%        | 2019-01-08    | 10 000 000        | 0                    |
|        | Nordea Hypotek                                                                                                                                                              | 39788859747     | 0,54%        | 2019-01-08    | 18 655 000        | 0                    |
|        |                                                                                                                                                                             |                 |              |               | <u>66 155 000</u> | <u>0</u>             |
|        | Långfristiga skulder exklusive kortfristig del                                                                                                                              |                 |              |               |                   | 66 155 000           |
|        | Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till                                                                                                         |                 |              |               |                   | 66 155 000           |
|        | <b>Ställda säkerheter</b>                                                                                                                                                   |                 |              |               |                   |                      |
|        | Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut                                                                                                              |                 |              |               | 93 109 000        | 93 109 000           |
|        | Utav föreningens skulder är 18,75 mkr knutna till ett swapavtal med nedanstående villkor:                                                                                   |                 |              |               |                   |                      |
|        | Låneinstitut                                                                                                                                                                | Kontraksnummer  | Ränta        | Förfallodag   | Nominellt belopp  | Marknads värde       |
|        | Nordea                                                                                                                                                                      | 1048718/1326025 | 3,19%        | 2019-09-30    | 18 750 000        | -475 602             |
|        |                                                                                                                                                                             |                 |              |               | 18 750 000        | -475 602             |
| Not 15 | Skulder till kreditinstitut                                                                                                                                                 |                 |              |               |                   |                      |
|        | Marknadsvärde swapavtal                                                                                                                                                     |                 |              |               | 475 602           | 1 140 469            |
|        |                                                                                                                                                                             |                 |              |               | <u>475 602</u>    | <u>1 140 469</u>     |
| Not 16 | Övriga skulder                                                                                                                                                              |                 |              |               |                   |                      |
|        | Depositioner                                                                                                                                                                |                 |              |               | 289 087           | 289 087              |
|        | Källskatt                                                                                                                                                                   |                 |              |               | 2 150             | 2 318                |
|        |                                                                                                                                                                             |                 |              |               | <u>291 237</u>    | <u>291 405</u>       |
| Not 17 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                                                                                                                                |                 |              |               |                   |                      |
|        | Upplupna räntekostnader                                                                                                                                                     |                 |              |               | 76 605            | 59 220               |
|        | Förutbetalda hyror och avgifter                                                                                                                                             |                 |              |               | 980 670           | 929 185              |
|        | Övriga upplupna kostnader                                                                                                                                                   |                 |              |               | 648 722           | 630 206              |
|        |                                                                                                                                                                             |                 |              |               | <u>1 705 997</u>  | <u>1 618 611</u>     |
|        | Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år. |                 |              |               |                   |                      |
| Not 18 | Väsentliga händelser efter årets slut                                                                                                                                       |                 |              |               |                   |                      |
|        | Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut                                                                                                                        |                 |              |               |                   |                      |



Org Nr: 769609-9139

## HSB brf Varmfronten i Stockholm

Noter

2018-12-31 2017-12-31

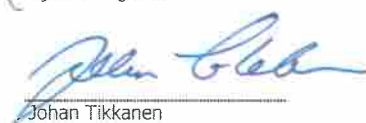
Stockholm, den 25/04-2019

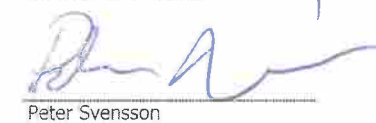
  
Anna Åberg

  
Djamel Zeghachov

  
Ida Viveka Overland

  
Inge Hjalmarsson

  
Johan Tikkanen

  
Peter Svensson

  
Vibeke Herness

Vår revisionsberättelse har 2019-04-26 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
Vanja Blomqvist

Av föreningen vald revisor

  
Martin Fredriksson

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Varmfronten i Stockholm, org.nr. 769609-9139

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Varmfronten i Stockholm för år 2018.

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 2018 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 för föreningen.

#### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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.

#### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra **uttalanden** ovan vill vi fästa uppmärksamhet på **klassificeringen** av föreningens skulder till **kreditinstitut** i årsredovisningen. Föreningen har **lån** som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

#### 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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.

#### Revisor 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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**.

MF

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 Varmfronten i Stockholm för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god **revisionssed** i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller **försummelser** som kan

föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Stockholm den 26 / 4 / 2019



Martin Fredriksson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Vanja Blomqvist

Av föreningen vald revisor

## **VALBEREDNINGENS FÖRSLAG TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMAN 2019**

### **FÖRSLAG TILL STYRELSE**

|                   | <b>Mandattid</b> |                    |
|-------------------|------------------|--------------------|
| <b>Ordförande</b> |                  |                    |
| Inge Hjalmarsson  | 2019-2020        | Omval 1 år         |
|                   |                  |                    |
| <b>Ledamöter</b>  |                  |                    |
| Lotta Larsson     | 2019-2020        | Nyval 1 år         |
| Inge Hjalmarsson  | 2019-2021        | Omval 2 år         |
| Peter Svensson    | 2018-2020        | Pågående mandattid |
| Djamel Zeghachov  | 2018-2020        | Pågående mandattid |
| Anna Åberg        | 2019-2021        | Omval 2 år         |
| Ida Överland      | 2018-2020        | Pågående mandattid |

### **FÖRSLAG TILL REVISOR SAMT ERSÄTTARE 1 år**

Monica Almqvist-Lovén, revisor

Björn Sundström, ersättare revisor

### **VALBEREDNING**

Bengt Käck, ordförande

Grazyna Simeonidis

Gunnar Sandberg

### **ANSVARIG GÅRDSLOKALEN**

Rawee Thongvijit (Lisa)

### **ANSVARIG ÖVERNATTNINGSLÄGENHETEN**

Siv Gustafsson

### Arvoden (att lägga in under punkt 15 i dagordningen)

Valberedningen föreslår att arvudet till styrelsen på tre och ett halvt inkomstbasbelopp (64 400 kr) kvarstår. Totalt arvode: 225400 kronor.

Valberedningen föreslår att arvudet höjs till 45000 till av styrelsen utsedda arbetsgrupper. Till arbetsgrupperna ska räknas omskötsel av tvättmedel till tvättstugorna (5000).

Valberedningen föreslår att revisorns arvode höjs till 4500 kronor.

Valberedningen föreslår att valberedningens arvode höjs till 15000 kronor.

Reseersättning enligt HSB Stockholms regler.

Förlorad arbetsinkomst mx 350 kronor per timme.

### Antal styrelseledamöter (att lägga in under punkt 16 i dagordningen)

Valberedningen föreslår att styrelsen detta år ska bestå av sex ledamöter + en HSB-ledamot och inga suppleanter.

# Ordlista

**Årsredovisning:** Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

**Förvaltningsberättelse:** Den del av årsredovisningen som i *text* förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

**Den ekonomiska redovisningen,** bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

**Resultaträkningen** visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. **Föreningsstämman** beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

**Balansräkningen** visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

**Anläggningstillgångar** är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

**Avskrivningar:** Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

**Omsättningstillgångar** kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

**Kortfristiga skulder** är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

**Likviditet** är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

**Skulder:** Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

**Fond för yttre underhåll:** Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

**Fond för inre underhåll:** I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avispecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

**Ansvarsförbindelser** är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

**Ställda panter** avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.



HSB – där möjligheterna bor