



Org Nr: 702000-5166

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Etsningen i Stockholm

Org.nr: 702000-5166

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-09-01 - 2019-08-31

HSB:s BOSTADSRÄTTSFÖRENING ETSNINGEN I STOCKHOLM 702000-5166

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Etsningen i Stockholm får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-09-01 – 2019-08-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningen bildades den 14 juni 1945 och registrerades den 27 juni 1945. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Etsningen nr 3 i Enskede-Årsta församling. Fastigheten består av 64 bostadsrätter bestående av 1 rum och kokvrå – 5 rum och kök till en sammanlagd boendeyta av 4'237,5 m².

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa Försäkrings AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot skadedjur och bostadsohyra.

Styrelse

Mårten Dunér	ordförande	t o m stämman 2019/2020
Jan Andersson	vice ordförande	t o m stämman 2019/2020
Annette Jyberg	sekreterare	t o m stämman 2018/2019
Ann-Charlotte Uddegård	kassör	t o m stämman 2018/2019
Carl Falkkloo	ledamot	t o m stämman 2018/2019
Christer Bjurålf Nygren	suppleant	t o m stämman 2018/2019
Fanny Åkerman	suppleant	t o m stämman 2018/2019
Per-Mikael Andersson	ledamot HSB	fr o m 2019-04-16

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av styrelsen gemensamt eller av ordföranden, vice ordföranden, sekreteraren och kassören, två i förening.

Ombud vid distriktsstämman

Föreningens ombud vid distriktsstämman för HSB Stockholm har varit Mårten Dunér och Ann-Charlotte Uddegård med Annette Jyberg och Jan Andersson som suppleanter.

Revisorer

Revisorer har varit Kristoffer Romberg med Bertel Finskas som suppleant, valda av föreningen, samt HSB:s Riksförbunds Revisionsbyrå BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Iris Lundby Andersson, sammankallande, och Kerstin Regnéus.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 januari 2019 i närvaro av 29 medlemmar från 26 lägenheter. Extra stämma hölls den 13 februari 2019 med anledning av ett andra beslut om nya stadgar. Närvarande var 10 medlemmar från lika många lägenheter. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Stadgar

Nu gällande stadgar för föreningen antogs under verksamhetsåret och registrerades den 10 maj 2019 vid Bolagsverket.

Anställda

Föreningen har inte haft några anställda. *MA*

Fastigheten

Fastighetsskötsel, trädgårdsskötsel och städning i fastigheten har utförts av Firma P Bouvin.

Styrelsen har gemensamt svarat för fastighetsförvaltningen.

Gemensam vår- och höststädning har genomförts under året då också en kort information om föreningens verksamhet har lämnats till närvarande medlemmar. Dessutom har det under året lämnats skriftlig information till medlemmarna i brevkasten vid fyra tillfällen.

Fyra (sex föregående år) bostadsrätter har under året bytt ägare. Det genomsnittliga kvadratmeterpriset vid överlåtelse har varit 62'457 kr. Jämfört med 2017/2018, då genomsnittspriset uppgick till 68'975 kr per kvadratmeter, betyder det en minskning med 9,4%.

Styrelsen har under året godkänt två ansökningar om upplåtelse i andra hand.

Ekonomi, årsavgifter, fastighetsskötsel och återvinning

Föreningen har en god ekonomi med låg belåning. Under verksamhetsåret valde dock styrelsen att höja månadsavgifterna med 5% per den 1 januari 2019 och ytterligare med 5% per den 1 januari 2020. Anledningen var att föreningen står inför flera stora renoveringar och förändringar inför de närmaste åren som kräver stora utgifter. Den senaste gången föreningen ändrade månadsavgifterna var 2008. Styrelsen har insett att det inte är ekonomiskt försvarbart att låta det gå så lång tid utan att månadsavgifterna regleras. Därför måste medlemmarna vara beredda på måttliga höjningar de närmaste åren. De kommande arbetena kommer att finansieras dels genom avgiftshöjningar, dels genom att föreningen lånar pengar.

Under det gångna verksamhetsåret har inga större arbeten genomförts i fastigheten. Styrelsen har istället ägnat mycket arbete åt att planera för kommande arbeten.

De arbeten som ändå har genomförts är mer av underhållskaraktär. Sent sommaren 2018 drabbades föreningslokalen av en vattenskada. Tyvärr drog saneringsarbetet ut på tiden, mycket med anledning av försäkringsbolagets sega handläggning. Arbetet kom dock igång tidigt sommaren 2019. Lokalen sanerades tillsammans med en dusch som finns i källaren i 2:an. Duschen var i dåligt skick och behövde saneras efter en dålig renovering i mitten av 1990-talet.

För flera år sedan beslöt medlemmarna att föreningen ska förvalta fastigheten själv. Det går bra så länge det handlar om löpande underhåll, men vid stora renoveringar och förändringar är det nödvändigt att anlita adekvat expertis. Styrelsen fattade därför beslut om att engagera ett konsultföretag som är experter på att genomföra dessa arbeten där deras hjälp anses nödvändig. Vid arbetet med föreningslokalen och duschen anlätades därför ett sådant företag i akt och mening att testa det inför kommande arbeten. Styrelsen har hittills varit nöjd, och har därför under hösten 2019 anlitat dem för ytterligare ett arbete, nämligen för fönsterprojektet, dvs inventering av fönster och balkongdörrar, förslag till åtgärder etc.

Porttelefonen har fortsatt att gäcka oss under året. Vid flera tillfällen har den fallerat och vägrat att släppa in oss. Delar av styrelsen gjorde därför ett studiebesök hos ny leverantör av porttelefonsystem sent i våras. Offert på ny, uppdaterad anläggning kommer att tas in under verksamhetsåret 2019/2020.

NA

Nyårsstormen Alfrida drabbade även oss. En vindskiva släppte delvis och ett antal tegelpannor blåstes ned från taket på 4:an. Skorstenen på 2:an skadades och plåtslagare behövde tillkallas. Ett mindre läckage på 2:ans vind har åtgärdats.

Under förra verksamhetsåret reparerades 2:ans takterrass. I början av sommaren 2019 införskaffades nya utemöbler till terrassen.

Skadegörelsen på och kring vår fastighet har tyvärr fortsatt under året. Vid flera tillfällen har delar av fastigheten utsatts för klotter. Styrelsens inställning till klotter är att det ska saneras omedelbart. Tyvärr är det kostsamt att sanera klotter, men dessvärre är det svårt att påverka förekomsten av det.

En av läsarna till nyckelbrickorna förstördes helt vid ett inbrottsförsök under senvåren. Inbrottet misslyckades eftersom vi för ett par år sedan såg till att tekniken i läsarna sitter skyddad på insidan av dörrarna och alltså är oåtkomlig men kostnaden att byta läsare hamnade ändå på ett femsiffrigt belopp.

Däremot finns det möjlighet för samtliga medlemmar att med enkla medel hjälpa till att hålla föreningens kostnader nere. Ett av de enklaste sätten är att sortera rätt i våra återvinningskärl. Minsta felsortering kostar föreningen straffavgifter för felsortering. Föreningen återvinner 13 fraktioner, vilket vi ska vara stolta över. Oftast fungerar det bra i återvinningsrummen, men vi måste bli mycket bättre på att sortera rätt, platta till kartonger och själva transportera bort grovsopor, vilket också innebär lägre kostnader för föreningen. Jämfört med förra verksamhetsåret har kostnaden för återvinning stigit med 42% i slutet av sommaren, delvis beroende på felsorteringsavgifter men också på höjda hämtningsavgifter.

Ett annat sätt att hålla kostnaderna nere är att se till att portarna går igen efter att man har passerat. Då slipper vi oönskade besökare i fastigheten som förorsakar både skadegörelse, inbrott och nedsmutsning med åtföljande sanering.

Cykelrummen har vid flera tillfällen under året haft besök av tjuvar. Flera cyklar och tillbehör till cyklar har stulits. Dörren till cykelrummen är en gammal trädörr som kommer att ersättas av en ny. Dörren är beställd, men det är lång leveranstid eftersom det är speciella mått på den. Förhoppningsvis sitter den plats före julen 2019.

Arbetet med nya, moderna stadgar påbörjades under förra verksamhetsåret. På årets ordinarie stämma och på en extra stämma i februari antogs de nya stadgarna. De registrerades den 10 maj 2019 på Bolagsverket. Föreningen har nu moderna stadgar som också har ett modernare, och mer lättförståeligt, språk. De nya stadgarna ger oss möjlighet att ta ut vissa kostnader direkt av medlemmar som i förlängningen belastar föreningen med utgifter, till exempel överlåtelseavgift, pantförskrivningsavgift samt en avgift för andrahandsupplåtelse. De bägge första avgifterna fanns visserligen i de förra stadgarna, men är i de nya anpassade till dagens högre kostnader.

Under verksamhetsåret har flera styrelsemedlemmar besökt flera olika mässor som har haft betydelse för föreningen och dess framtid. Även flera seminarier i HSB:s regim har besökts, bland annat ett om solceller.

15

De senaste fem åren har följande större åtgärder vidtagits.

- 2013 – nya, moderna hissar installerades
- 2014 – genomförd egenkontroll enligt Miljöbalkens bestämmelser med godkänt resultat
- 2015 – genomförd radonmätning med godkänt resultat
- 2015 – genomförd spolning av samtliga stammar
- 2015 – genomförd uppsäkring av el-stammar
- 2015 – förbättrat skalskydd av fastigheten
- 2016 – byte av stuprör och hängrännor (arbetet påbörjades föregående år)
- 2016 – förbättrad belysning i källaren
- 2017 – genomförd OVK
- 2017 – genomförd sotning utan anmärkning
- 2018 – renovering av tvättstugorna med ny maskinpark
- 2018 – löpande byte av trapphusarmatur
- 2019 – löpande underhållsarbeten av fastigheten, framförallt tak

MS

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019/2018	2018/2017	2017/2016	2016/2015	2015/2014
Årsavgift, kr/kvm	577	558	558	558	560
Totala Intäkter kr/kvm	610	595	590	584	583
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	93	87	110	166	180
Belåning, kr/kvm	390	390	272	625	625
Räntekänslighet	1%	1%	0%	1%	1%
Drift och underhåll kr/kvm	461	446	434	368	358
Energikostnader kr/kvm	229	229	225	210	203

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

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.

M

Övriga nyckeltal	2019/2018	2018/2017	2017/2016	2016/2015	2015/2014
Nettoomsättning	2 592	2 528	2 507	2 481	2 478
Resultat efter finansiella poster	231	-895	49	309	621
Soliditet	67%	66%	75%	61%	59%

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Vttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	92 020	1 708 981	1 455 087	1 571 354	-894 966
Reservering till fond 2018			500 000	-500 000	
Ianspråktagande av fond 2018			-19 950	19 950	
Balanserad i ny räkning				-894 966	894 966
Årets resultat					231 304
Belopp vid årets slut	92 020	1 708 981	1 935 137	196 337	231 304

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	676 387
Årets resultat	231 304
Reservering till underhållsfond	-500 000
Ianspråktagande av underhållsfond	19 950
Summa till stämmans förfogande	427 641

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	427 641
-------------------------	----------------

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

Kontaktuppgifter

HSB:s Brf Etsningen
Etsarvägen 4, 121 43 Johanneshov
e-post etsningen@bredband.net
tel 08-91 28 78 (dagtid)
hemsida www.hsb.se/stockholm/etsningen



**HSB Bostadsrättsförening Etsningen i Stockholm**

Resultaträkning		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 592 050	2 528 035
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 957 375	-1 893 895
Övriga externa kostnader	Not 3	-99 736	-137 760
Planerat underhåll		-19 950	-1 120 115
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-114 039	-110 650
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-144 854	-144 854
Summa rörelsekostnader		-2 335 954	-3 407 273
Rörelseresultat		256 095	-879 238
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	600	353
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-25 392	-16 082
Summa finansiella poster		-24 792	-15 728
Årets resultat		231 304	-894 966

**HSB Bostadsrättsförening Etsningen i Stockholm****Balansräkning****2019-08-31****2018-08-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	<u>4 919 717</u>	<u>5 064 571</u>
	4 919 717	5 064 571

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

Summa anläggningstillgångar

<u>4 920 217</u>	<u>5 065 071</u>
------------------	------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

Avräkningskonto HSB Stockholm

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	1	0
	1 246 094	809 753
Not 9	285	1 011
Not 10	<u>41 338</u>	<u>42 316</u>
	1 287 718	853 080

Summa omsättningstillgångar

<u>1 287 718</u>	<u>853 080</u>
------------------	----------------

Summa tillgångar

<u>6 207 935</u>	<u>5 918 151</u>
------------------	------------------

MS

**HSB Bostadsrättsförening Etsningen i Stockholm**

Balansräkning	2019-08-31	2018-08-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	92 020	92 020
Upplåtelseavgifter	1 708 981	1 708 981
Yttre underhållsfond	1 935 137	1 455 087
	<u>3 736 138</u>	<u>3 256 088</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	196 337	1 571 354
Årets resultat	231 304	-894 966
	<u>427 641</u>	<u>676 387</u>
Summa eget kapital	<u>4 163 778</u>	<u>3 932 475</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 <u>1 655 000</u>	<u>1 655 000</u>
	1 655 000	1 655 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	80 527	0
Skatteskulder	7 026	3 247
Fond för inre underhåll	25 933	25 933
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12 <u>275 671</u>	<u>301 497</u>
	389 157	330 676
Summa skulder	<u>2 044 157</u>	<u>1 985 676</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>6 207 935</u>	<u>5 918 151</u>

AA

**HSB Bostadsrättsförening Etsningen i Stockholm****Kassaflödesanalys****2018-09-01
2019-08-31****2017-09-01
2018-08-31****Löpande verksamhet**

Resultat efter finansiella poster

231 304

-894 966

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar

144 854

144 854

Kassaflöde från löpande verksamhet

376 158

-750 112

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar

1 703

1 611

Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder

58 480

-90 217

Kassaflöde från löpande verksamhet

436 341

-838 719

Investeringsverksamhet

Kassaflöde från investeringsverksamhet

0

0

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder

0

500 000

Kassaflöde från finansieringsverksamhet

0

500 000

Årets kassaflöde

436 341

-338 719

Likvida medel vid årets början

809 753

1 148 472

Likvida medel vid årets slut

1 246 094

809 753

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



HSB Bostadsrättsförening Etsningen i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

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

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,22% av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 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 0kr.



HSB Bostadsrättsförening Etsningen i Stockholm

Noter		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 443 032	2 364 067
	Hyrer	143 220	143 220
	Övriga intäkter	10 418	25 371
	Bruttoomsättning	2 596 670	2 532 658
	Avgifts- och hyresbortfall	-4 620	-4 620
	Hyresförluster	0	-3
		2 592 050	2 528 035
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	262 478	195 592
	Reparationer	262 136	293 410
	El	113 869	87 441
	Uppvärmning	778 881	792 711
	Vatten	79 647	93 568
	Sophämtning	62 488	39 862
	Fastighetsförsäkring	62 572	55 439
	Kabel-TV och bredband	92 176	99 742
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	89 346	85 428
	Förvaltningsarvoden	143 764	134 656
	Övriga driftkostnader	10 018	16 046
		1 957 375	1 893 895
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	40 304	67 662
	Administrationskostnader	28 049	13 533
	Extern revision	25	9 875
	Konsultkostnader	1 705	18 850
	Medlemsavgifter	29 653	27 840
		99 736	137 760
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	68 242	67 200
	Revisionsarvode	4 000	4 000
	Övriga arvoden	18 000	16 925
	Sociala avgifter	23 597	22 325
	Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
		114 039	110 650
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	470	325
	Övriga ränteintäkter	130	28
		600	353
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	24 919	16 070
	Övriga räntekostnader	473	12
		25 392	16 082

MA

**HSB Bostadsrättsförening Etsningen i Stockholm**

Noter		2019-08-31	2018-08-31				
Not 7	Byggnader och mark						
	Ackumulerade anskaffningsvärden						
	Anskaffningsvärde byggnader	11 806 670	11 806 670				
	Anskaffningsvärde mark	269 500	269 500				
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 076 170	12 076 170				
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan						
	Ingående avskrivningar	-7 011 599	-6 866 745				
	Årets avskrivningar	-144 854	-144 854				
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 156 453	-7 011 599				
	Utgående bokfört värde	4 919 717	5 064 571				
	Taxeringsvärde						
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	41 000 000	36 000 000				
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	109 000	0				
	Taxeringsvärde mark - bostäder	54 000 000	36 000 000				
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0				
	Summa taxeringsvärde	95 109 000	72 000 000				
Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav						
	Ingående anskaffningsvärde	500	500				
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500				
	Andel i HSB Stockholm	500	500				
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar						
	Skattekonto	285	1 011				
		285	1 011				
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter						
	Förutbetalda kostnader	41 016	42 170				
	Upplupna intäkter	322	146				
		41 338	42 316				
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.						
Not 11	Skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
	Swedbank hypotek	2853278246	1,740%	2019-10-26	355 000	0	
	Swedbank hypotek	2853278261	1,498%	2019-10-28	800 000	0	
	Swedbank hypotek	2950274221	1,258%	2019-10-28	500 000	0	
					1 655 000	0	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					1 655 000	
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					1 655 000	
	Ställda säkerheter						
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					4 103 500	4 103 500
Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
	Upplupna räntekostnader	1 778				0	
	Förutbetalda hyror och avgifter	211 255				209 982	
	Övriga upplupna kostnader	62 638				91 515	
		275 671				301 497	

M



HSB Bostadsrättsförening Etsningen i Stockholm

Noter

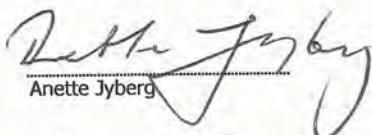
2019-08-31 2018-08-31

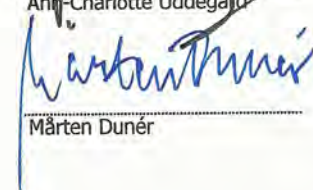
Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

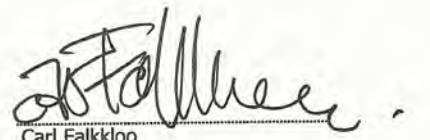
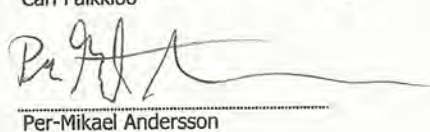
Not 13 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

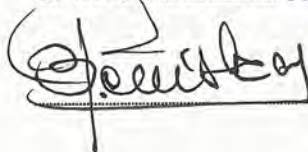
Stockholm, den 19 NOV 2019


Anette Jyberg

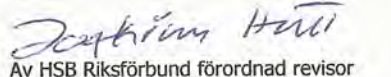

Ann-Charlotte Uddegård

Mårten Dunér


Carl Falkkloo

Per-Mikael Andersson

Vår revisionsberättelse har 2019-12-05 lämnats beträffande denna årsredovisning



Av föreningen vald revisor



Josephine Hult
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Etsningen i Stockholm, org.nr. 702000-5166.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Etsningen i Stockholm för år 2018-09-01—2019-08-31.

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 augusti 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 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 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.

nx

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 Etsningen i Stockholm för år 2018-09-01—2019-08-31 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. 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 fortlöpa 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 5/12-2019



Joakim Häll

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Kristoffer Romberg

Av föreningen vald revisor
Bertel Finskas