



Org Nr: 702002-2237

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm

Org.nr: 702002-2237

**får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret**

2018-01-01 - 2018-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Stålpennan 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 fastigheten Stålpennan 1, 2, 3, 4 samt 5 i Stockholm kommun.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholm kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	60	2 679
Lokaler	13	203
Parkerings- och garageplatser	14	

Föreningens fastighet är byggd 1940 (om- o tillbyggnad år 2006). Värdeår är 1985.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector Företagsförsäkring.

I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll

I samband med att Stålpennan äntligen fick sina laddplatser ingicks även ett avtal med Sunfleet som disponerar två platser för elfordon på parkeringen mot en månatlig kostnad. Dett avtal ökar inte bara föreningens intäkter utan ger även möjlighet till de medlemmar i föreningen som själva inte äger en bil att ändå få tillgång till bil.

Gräsmattan fick sig även en förstärkning precis ovanför parkeringen för att tyngre fordon som t.ex. brandbil eller lyftkran, inte ska fastna i marken om de behöver komma ut på gräsmattan vid utryckning eller annat arbete.

Runt samtliga hus installerades cortenstål för att skapa en tydlig gräns mellan gräsmatta och det dränerande lagret av singel. Det blir inte bara estetiskt vackrare utan ser även till att minska spridning av sten ut på gräsmattan och hålla planteringar på plats. Det har även installerats ett brandlarmssystem, med detektorer i källare, hyreslokaler, tvättstuga, hobbyrum, och andra utsatta platser. Syftet är att minimera skadorna av en brand, genom tidig detektion. Systemet är till för att de boende själva ska kunna undersöka orsaken vid larm, så att de vid brand själva ska kunna kontakta 112. Systemet driftsätts under 2019.

Mot slutet av året kom äntligen skärmtaken ovanför entréerna på plats. De ska inte bara skydda oss och våra gäster från snö och istappar, utan även våra nya entrédörrar och passérssystem mot regn och annat väder. Förhoppning om att redan i slutet av sommaren få upp de nya entrédörrarna grusades däremot då entreprenören av dörrar inte var lyhörda och snabba nog att åtgärda de anmärkningar vi hade på den provport som monterades på Bäckvägen 81. När samtliga anmärkningar var åtgärdade uppstod en längre leveranstid för tillverkning samt efterbehandling av dörrarna vilket medförde att de inte hann komma på plats innan årets slut.

Under året hann det däremot installeras ett elektroniskt passérssystem med bokningstavla för både tvättstuga och hobbyrum samt porttelefon. Systemet ersätter boendes och hantverkarens behov av traditionella nycklar och leder, när de gamla cylindrarna är utbytta, till att skalskyddet lyfts till en helt ny nivå och att risken för obehöriga i föreningens utrymmen drastiskt minskar.

Nya brandavskiljande källardörrar (för att ersätta de gamla som innehöll asbest) monterades, som även de smidigt öppnas med de nya nyckelbrickorna. De är försedda med brytskydd för att inte kunna forceras och fönsterruta för att skapa trygghet då man ser vad eller vem som finns på andra sidan dörren.

e



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Fönster	Byte a.t. Renovering
2020	Undercentral	Byte och flytt
2019	Trapphus	Målning, blästring av betonggolv, byte till LED-belysning
2019	Brandlarm	Färdigställande av system
2018-2019	Entréddörrar	Utbyte mot nya i trä, samt installation av sidoljus

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2018	Parkering	Laddstolpar (14 st) samt motorvärmare installerade
2018	Tvätttrum och hobbyrum	Nytt elektroniskt bokningssystem
2018	Passérsystem	Elektroniskt passérsystem med porttelefoner installerat
2018	Skärmtak	Nya skärmtak över entréerna
2018	Källardörrar	Nya källardörrar med fönster
2018	Brandlarm	Installation av detektorer i uthyrningslokaler samt flertalet av Stålpennans gemensamma utrymmen
2016	Värmesystem	Byte av radiatorventiler och termostater samt justering av stammar
2015	Balkonger	Nybyggnation
2015	Tak	Tilläggsisolering
2015	Fasader	Fasadrenovering i Stålpennan 2, sydsida
2012	Undercentral	Byte av styr- och reglerutrustning för undercentral
2011	Tak	Takrenovering
2011	Värme	Installation av fjärrvärme
1985	VA-stammar	Byte av stammar
1985	Fönster	Byte till treglasfönster

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-09. Vid stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar varav 1 med fullmakt.

Styrelsen

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Annika Olsson	Ledamot
Erik Ahlenius	Ledamot
Johan Nyberg	Ledamot
Mikael Grönvall	HSB-ledamot
Stig Lennartsson	Ledamot
Tommy Eriksson	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Erik Ahlenius och Tommy Ericsson.

Styrelsen har haft 12 protokollförda styrelsemöten, inkl. konstitutionerande möte.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Erik Ahlenius, Johan Nyberg och Stig Lennartsson. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Ann Svensson	Föreningsvald ordinarie
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Niclas Berglund och Kristian Holmberg.

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2018-10-14.

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.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 73 (67) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018 (2017). Under året har 8 (6) överlåtelse skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	911	911	801	801	801
Totala intäkter kr/kvm	1 048	1 024	940	943	886
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	269	212	179	302	226
Belåning, kr/kvm	9 179	9 312	5 455	4 150	4 249
Räntekänslighet	11%	11%	7%	6%	6%
Drift och underhåll kr/kvm	558	494	564	467	478
Energikostnader kr/kvm	227	214	193	176	184

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.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm

Energikostnader

Anger värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	3 021	2 952	2 710	2 719	2 554
Resultat efter finansiella poster	-186	276	89	-189	252
Soliditet	7%	8%	11%	14%	15%

(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	3 020 646
Rörelsekostnader	- 2 939 626
Finansiella poster	- 267 179
Årets resultat	-186 159
Planerat underhåll	+ 459 694
Avskrivningar	+ 503 160
Årets sparande	776 694

Årets sparande per kvm total vta 269

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	20 063	0	1 745 035	288 964	276 283
Reservering till fond 2018			34 000	-34 000	
Ianspråktagande av fond 2018			-459 694	459 694	
Balanserad i ny räkning				276 283	-276 283
Årets resultat					-186 159
Belopp vid årets slut	20 063	0	1 319 341	990 941	-186 159

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	565 248
Årets resultat	-186 159
Reservering till underhållsfond	-34 000
Ianspråktagande av underhållsfond	459 694
Summa till stämmans förfogande	804 782

Stämman har ett ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	804 782
-------------------------	---------

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

e

**HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm**

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 020 646	2 952 039
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 609 208	-1 424 907
Övriga externa kostnader	Not 3	-83 369	-140 327
Planerat underhåll		-459 694	0
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-284 196	-317 349
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-503 160	-333 605
Övriga rörelsekostnader	Not 5	0	-204 674
Summa rörelsekostnader		-2 939 626	-2 420 862
Rörelseresultat		81 020	531 177
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	9 940	11 475
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-277 119	-266 369
Summa finansiella poster		-267 179	-254 894
Årets resultat		-186 159	276 283



**HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm**

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	23 033 439	12 398 876
Inventarier och maskiner	Not 9	1 068	2 135
Pågående nyanläggningar	Not 10	1 889 060	10 116 979
		<u>24 923 567</u>	<u>22 517 990</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>24 924 067</u>	<u>22 518 490</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		27 476	3 498
Avräkningskonto HSB Stockholm		824 132	1 051 556
Placeringskonto HSB Stockholm		1 917 641	3 704 423
Övriga fordringar	Not 12	4 883	4 889
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	95 651	144 188
		<u>2 869 784</u>	<u>4 908 554</u>
Kortfristiga placeringar	Not 14	2 000 000	3 000 000
Summa omsättningstillgångar		<u>4 869 784</u>	<u>7 908 554</u>
Summa tillgångar		<u>29 793 851</u>	<u>30 427 044</u>

**HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm**

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	20 063	20 063
Yttre underhållsfond	1 319 341	1 745 035
	<u>1 339 404</u>	<u>1 765 098</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	990 941	288 964
Årets resultat	-186 159	276 283
	<u>804 782</u>	<u>565 248</u>
Summa eget kapital	<u>2 144 186</u>	<u>2 330 346</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 26 106 647	26 562 862
	<u>26 106 647</u>	<u>26 562 862</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 348 966	276 936
Leverantörsskulder	142 501	206 783
Skatteskulder	3 107	1 787
Fond för Inre underhåll	28 524	28 524
Övriga skulder	Not 17 121 592	123 252
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 898 327	896 554
	<u>1 543 018</u>	<u>1 533 836</u>
Summa skulder	<u>27 649 665</u>	<u>28 096 698</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>29 793 851</u>	<u>30 427 044</u>

**HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-186 159	276 283
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	503 160	333 605
Kassaflöde från löpande verksamhet	317 000	609 888
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	205 000
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	24 564	70 046
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-62 849	387 432
Kassaflöde från löpande verksamhet	278 716	1 272 367
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 908 737	-8 883 922
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 908 737	-8 883 922
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-384 185	11 116 262
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	-326
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-384 185	11 115 936
Årets kassaflöde	-3 014 206	3 504 380
Likvida medel vid årets början	7 755 979	4 251 599
Likvida medel vid årets slut	4 741 773	7 755 979

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





HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 1,7 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och lanspråkstagande 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 statliga 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 7 299 818 kr.

C

**HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm**

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 439 540	2 439 540
	Årsavgifter el	856	856
	Hyror	488 002	333 910
	Bredband	76 200	76 200
	Övriga intäkter	20 848	105 610
	Bruttoomsättning	3 025 446	2 956 116
	Avgifts- och hyresbortfall	-4 800	-4 075
	Hyresförluster	0	-2
		3 020 646	2 952 039
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokavård	133 278	119 597
	Reparationer	264 263	130 326
	El	75 144	45 573
	Uppvärmning	473 248	485 999
	Vatten	107 714	86 299
	Sophämtning	45 927	38 204
	Fastighetsförsäkring	44 741	43 077
	Kabel-TV och bredband	94 768	94 756
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	94 000	92 680
	Förvaltningsarvoden	102 775	94 996
	Tomträttsavgäld	173 350	193 400
		1 609 208	1 424 907
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Hyror och arrenden	0	4 651
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	7 050	3 009
	Administrationskostnader	52 406	71 947
	Extern revision	9 313	9 495
	Konsultkostnader	0	36 625
	Medlemsavgifter	14 600	14 600
		83 369	140 327
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	113 750	112 000
	Revisionsarvode	1 500	1 500
	Övriga arvoden	101 000	124 000
	Sociala avgifter	67 946	74 224
	Övriga personalkostnader	0	5 625
		284 196	317 349
Not 5	Övriga rörelsekostnader		
	Bostadsrättslokaler 61, 62, 63 (dödande)	0	204 674
		0	204 674
Not 6	Räntelätkter och liknande resultatposter		
	Räntelätkter avräkningskonto HSB Stockholm	466	734
	Räntelätkter HSB placeringskonto	4 218	3 312
	Räntelätkter skattekonto	0	2
	Räntelätkter HSB bunden placering	5 125	7 444
	Övriga räntelätkter	131	-17
		9 940	11 475
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	277 113	266 172
	Övriga räntekostnader	6	197
		277 119	266 369

**HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	19 820 103	19 820 103
Omklassificering från pågående nyanläggningar	11 136 656	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 956 759	19 820 103
Ingående avskrivningar	-7 421 227	-7 088 689
Årets avskrivningar	-502 092	-332 538
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 923 320	-7 421 227
Utgående bokfört värde	23 033 439	12 398 876
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	27 000 000	27 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 378 000	1 378 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	20 000 000	20 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	48 378 000	48 378 000
Not 9 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	39 983	39 983
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 983	39 983
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-37 848	-36 781
Årets avskrivningar	-1 067	-1 067
Utgående ackumulerade avskrivningar	-38 915	-37 848
Bokfört värde	1 068	2 135

**HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 10	Pågående nyanläggningar och förskott	
Ingående anskaffningsvärde	10 116 979	1 233 057
Årets investeringar	2 908 737	8 883 922
Omklassificering till byggnad	-11 136 656	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>1 889 060</u>	<u>10 116 979</u>
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>500</u>	<u>500</u>
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	
Skattekonto	<u>4 883</u>	<u>4 889</u>
	4 883	4 889
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	
Förutbetalda kostnader	93 651	141 688
Upplupna intäkter	<u>2 000</u>	<u>2 500</u>
	95 651	144 188
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 14	Kortfristiga placeringar	
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	<u>2 000 000</u>	<u>3 000 000</u>
	2 000 000	3 000 000

**HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm**

Noter					2018-12-31	2017-12-31
Not 15	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek	111301	1,05%	2019-01-30	765 000	150 000
	Stadshypotek	119063	1,05%	2019-03-04	313 313	80 000
	Stadshypotek	183365	1,79%	2019-12-01	962 510	40 000
	Stadshypotek	183377	1,60%	2020-09-01	858 250	10 000
	Stadshypotek	183382	1,60%	2020-09-01	1 086 000	12 000
	Stadshypotek	24775	1,16%	2021-06-01	11 105 825	0
	Stadshypotek	34862->111523	0,54%	2019-07-17	11 364 715	56 966
					26 455 613	348 966
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					26 106 647
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					24 710 783
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					27 000 000
					27 000 000	27 000 000
Not 16	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld					348 966
					276 936	276 936
Not 17	Övriga skulder					
	Depositioner					37 950
	Moms-skuld					15 385
	Källskatt					64 875
	Övriga kortfristiga skulder					3 382
					121 592	123 252
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader					28 246
	Förutbetalda hyror och avgifter					254 552
	Övriga upplupna kostnader					615 529
					898 327	896 554
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
Not 19	Väsentliga händelser efter årets slut					
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut					

e



Org Nr: 702002-2237

HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm

Noter

2018-12-31

2017-12-31

Stockholm, den 28/3 - 2019

Annika Osson

Erik Ahlenius

Johan Nyberg

Mikael Grönvall

Sög Lennartsson

Tommy Eriksson

Vår revisionsberättelse har 29 - 3 - 19 lämnats beträffande denna årsredovisning

Adnin Ali

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

190311

Jarajevd

ANN TÖRNKVIST

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Stålpennan i Stockholm, org.nr. 702002-2237

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stålpennan i Stockholm för räkenskapsåret 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. Revisornas 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 revisionssed 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. De 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.

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 Stålpennan i Stockholm för räkenskapsåret 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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 29/3 - 2019

Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Ann Tömkvist
Av föreningen vald revisor