



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Stålpennan i Stockholm



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702002-2237 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm (org.nr. 702002-2237) med säte i Hägersten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1942. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-08-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen innehar tomträtt för fastigheterna Stålpennan 1, 2, 3, 4 och 5 i Stockholms stad. Tomträttsavtal för de fem fastigheterna tecknades 2019-10-01 och gäller i tio år. De första fem åren har föreningen en reducerad tomträttsavgäld.

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Stålpennan 1	Stockholms stad	10 år	2029-10-01	1940 och 1942
Stålpennan 2	Stockholms stad	10 år	2029-10-01	1940
Stålpennan 3	Stockholms stad	10 år	2029-10-01	1942
Stålpennan 4	Stockholms stad	10 år	2029-10-01	1943
Stålpennan 5	Stockholms stad	10 år	2029-10-01	1942

Totalt 5 objekt

Föreningens fem flerbostadshus byggdes år 1939-45 och om- och tillbyggda år 2006. Värdeår 1985. Adresserna är Bäckvägen 69-83 (udda nummer), 126 47 Hägersten och Pingstvägen 62-64 (jämna nummer), 126 36 Hägersten.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector försäkring. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
60	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2679
14	p-platser samtliga utrustade med laddbox	0
6	lokaler (hyresrätt)	163
6	uthyrningsbara förråd	32
Totalt 86 objekt		2874

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 2 rok 38kvm, 3 st rok 41 kvm, 9 st 2 rok 44 kvm, 36 st 2 rok 44,5 kvm och 6 st 3 rok 55 kvm.

Till varje lägenhet hör två förråd.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Annika Jönsson	Ordförande	2022-04-19	2023-04-20
Mikael Grönvoll	HSB Ledamot	2022-04-19	2023-04-20
Tommy Ericsson	Ledamot	2022-04-19	2023-04-20
Gösta Bergman	Ledamot	2022-04-19	2023-04-20
Moa Peldán Carlsson	Ledamot	2022-04-19	2023-04-20
Måns Engblom	Ledamot	2022-04-19	2023-04-20

Inom styrelsen har ledamöterna fördelat följande roller mellan sig: ekonomi, strategisk förvaltning, löpande förvaltning, uthyrningsansvarig, medlemsansvarig, sekreterare och vice ordförande.

Styrelsen har från 2022-01-01 fram till stämman 2022-04-19 haft följande ledamöter: Johan Nyberg (ordförande), Gösta Bergman, Philip Calissendorff, Annika Jönsson, Moa Peldán Carlsson, Sanna Rapp, Albin Falk Hansson, Rasmus Torell (suppleant) och Mikael Grönvoll (HSB-ledamot).

Inom styrelsen har ledamöterna fördelat följande roller mellan sig: sekreterare, ekonomi, drift- och underhåll, miljö och trädgård, medlemsansvarig, kommunikation, vice ordförande.

Utöver styrelsen har rollen som expeditionschef innehafts av Tommy Ericsson fram till stämman 2022-04-19

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gösta Bergman, Moa Peldán Carlsson och Tommy Ericsson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten inklusive konstituerande.

Firmatecknare har varit: Tommy Ericsson, Annika Jönsson, Gösta Bergman och Moa Peldán Carlsson.

Firman tecknas av två i förening.

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

Valberedning har varit: Albin Falk Hansson (sammanställande), Malin Yngvesson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 19 april 2022. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar fram till paragraf 9, därefter deltog 14 stycken röstberättigade medlemmar.

Motioner

På stämman behandlades en motion från en medlem. Motionen rörde pallkragarna och besvarades av styrelsen

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgifter och obligatoriska tillägg

Under året har ingen justering av årsavgifterna eller obligatoriska tillägg skett.
I årsavgifterna ingår vatten och värme. Obligatoriskt tillägg för bredband och tv.

Underhållsplan

Styrelsen använder HSB:s digitala underhållsplan för att planera, prioritera och budgetera periodiskt underhåll. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond. Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla byggnaderna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Fastighetsbesiktning

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-09-11. Styrelsen förde protokoll på upptäckta felaktigheter och skador för framtida åtgärder.

Systematiskt brandskyddsarbete (SBA)

Under slutet av året genomförde styrelsen ett brandlarmstest för det gemensamma brandlarmet i samtliga fem hus.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Under året har fokus legat på färdigställande av trapphusen och andra allmänna utrymmen.

Under året har styrelsen upphandlat Svenska Ventilationsgruppen för OVK som ska utföras 2023.

Tekniska system

Uppvärmning: Fjärrvärme

Ventilation: Självdrag

Kontrakterade leverantörer/köpta tjänster

Ekonomisk förvaltning: HSB Stockholm

Fjärrvärme: Stockholm Exergi

El: Vattenfall

Källsortering: PreZero

Trapphusstädning: Städhuset AB

Teknisk förvaltning: Städhuset AB

Bredband: Ownit

Tv: Tele2

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2020-2022	Renovering av trapphus och allmänna utrymmen. Målning ytskikt, nya anslagstavlor, polering terrazzogolv, byte till LED-belysning
2020	Murfogning totalt 25 skorstenar, Stålpennan 1, 2, 3 och 5. Stp4 har plåt runt skorsten, ej murfogning utan enbart invändig förstärkningssjutning.
2020	Åtgärdande av grop efter markentreprenad
2020	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) i alla lägenheter och lokaler
2020	Totalrenovering av tvättstuga. Installation av nya maskiner med låg energianvändning
2019	Färdigställande av brandlarmsystem för allmänna utrymmen
2019	Byte till nya entréportar i trä och glas
2019	Energideklaration
2018	Passérsystem med porttelefoner vid entrédörrarna
2018	Elektroniskt bokningssystem - Tvätttrum och hobbyrum
2018	Rivning av entrésoprum. Nya skärmtak över entréportarna
2018	Källardörrar. Nya ståldörrar med fönster
2018	Brandlarm - Installation av detektorer i uthyrningslokaler samt i flertalet av Stp gemensamma utrymmen
2018	Parkering. Markparkering ombyggd och utökad från 13 till 14 platser. Installation av laddboxar till alla 14 platser.
2017	Dränering. Dränering och isolering av samtliga fem husgrunder
2017	Utvändiga källartrappor omgjutna och försedda med automatisk snösmältning. Installation av ramper.
2016	Byte av radiatorventiler och termostater, komponenter i stammarna byttes ut samt justering av stammar, injustering av hela värmesystemet. Fullt flöde i stamventiler, flödesreglering sker vid radiator
2015	Fasadrenovering sydsidan Bäckvägen 73-75
2015	Nybyggnation av balkonger och franska balkonger. Förberett för alla lgh, nybyggnation av 42 stycken.
2015	Tilläggsisolering av tak, vind (samtliga hus, dock ej vid västergavlarna med snedtak)
2015	Stamspolning vertikala VA-stammar (inkl lägenhetsstick)
2014	Våtrumsbesiktningar
2014	Installation av magnetitfilter och avgasare på värmesystemet. Nytt expansionskärl samt kompressor
2013	Spolning och filmning av avloppens samlingsledningar
2012	Ny styr- och reglerutrustning till befintlig undercentral
2012	Renovering av lokaler, flytt av föreningsexpedition från P64 till B71
2011	takrenovering samtliga hus (läkt och tegel)
2011	Radonmätning
2010	Nya maskiner till tvättstugan
2009	Obligatorisk ventilationskontroll

2009	Energideklaration
2006	Fasadrenovering för Stålpennan 1, 4 och 5
2005	Spolning av avloppsstammar
2004	Nybyggnad bastu
2001	Installation av fjärrvärme och undercentral
1999	Fasadrenovering Stålpennan 2 och 3
1985	Omfattande renovering. Byte till treglasfönster, byte av VA-stammar, byte av elstigar, nybyggnation källsorteringshus

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste ca 10 åren:

Årtal	Ändamål
2030	Energideklaration
2030	Relining VA-Stammar
2029	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
2026/2027	Elstigar
2026/2027	Underhåll fasader
2025/2026	Underhåll fönster och portar
2024/2025	Byte undercentral
2023/2024	Stampspolning lägenheter
2023	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

Övriga väsentliga händelser

Kommunikation till medlemmar

Under året har styrelsen skickat ut fyra infobrev till medlemmarna.

Nyinflyttade har fått ett välkomstbrev med ett matavfallsorteringsskit.

På föreningens hemsida www.stal pennan.se finns viktigt information samlad för medlemmarna, bla information om försäkring, renovering och stadgarna.

Städdagar

Under 2022 hade föreningen två städdagar, en på våren och en på hösten. Vårstädningen blev tyvärr lidande av dåligt väder men på höststädningen dök många medlemmar upp och tillsammans lyckades deltagande medlemmar städa och forsla bort väldigt mycket skräp. Under städdagarna har medlemmarna erbjudits möjlighet att slänga grovsopor.

Arborist

I november drabbades föreningen av ett snöoväder som gjorde att många av föreningens träd tog skada och många stora grenar föll ned. För att vårda träden och säkra dem för ytterligare skada tog styrelsen in en arborist för att beskära träden.

Nyckelfri hemtjänst

Under året erbjöd Stockholms stad föreningen nyckelfri hemtjänst för att förbättra servicen för den som har hemtjänst, vilket styrelsen tackade ja till. Nyckelfri hemtjänst innebär att hemtjänsten använder en digital nyckel som laddas med behörighet till de lås som nyckeln ska kunna öppna. Endast personal från den valda hemtjänsten kan låsa upp med den digitala nyckeln och när arbetspasset är slut upphör nyckeln att fungera. Den digitala nyckeln passar till ett tillbehör som Stockholms stad monterade utan kostnad för föreningen. För övriga boende i föreningen är det ingen skillnad från tidigare.

Ekonomi

Under året har styrelsen arbetat aktivt med föreningens lån. Detta har efter konkurrensutsättning mellan olika banker lett till att vissa av föreningens lån flyttats från Stadshypotek (Handelsbanken) till SBAB. Snittränta för föreningens samtliga lån var 2,31% per 2022-12-31. Styrelsen har börjat arbeta för att amortering för hela lånestocken ska ligga på ca 2%, där de lån med högst ränta har högre amortering och de med lägst ränta lägre amortering.

Föreningen har blivit erbjuden av Stockholms stad att friköpa de fem fastigheterna på 2019 års friköpsprisnivåer. Styrelsen har valt att tacka nej till erbjudandet på grund av föreningens lånebild.

Miljö

Föreningen verkar aktivt för att boende ska ha lätt tillhands att agera hållbart. Exempel på åtgärder:

- Återbruksrum: för att minimera uppkomsten av avfall samt uppmuntra cirkulärt beteende
- Källsorteringsrum: för ett ansvarsfullt omhändertagande (fraktionering, återvinning) av avfall
- Matavfallsinsamling: insamlingskit en del av välkommandet av alla nyinflyttade
- Fri och automatisk dosering av tvättkemikalier: för att minimera överdosering och minska klimatpåverkan. Endast miljö- och allergimärkta kemikalier köps in.
- Hobbyrum: för att kunna renovera (livstidsförlänga) möbler
- Grillstartare: Föreningen tillhandahåller el och grillstartare för att uppmuntra boende till minskad petroleumanvändning vid grillning.

Dessutom arbetar styrelsen ständigt med att minska föreningens energiförbrukning och miljöbelastning (tösalt används inte längre).

Socialt

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet. Föreningen anammar en inkluderande attityd, där alla är lika välkomna att nyttja föreningens faciliteter och delta i föreningens aktiviteter oavsett om en äger eller hyr sitt boende.

Föreningen har en verktygspool för att alla boende inte ska behöva investera i egna verktyg som sällan används.

Automatisk snösmältning av yttre trappnedfarter finns installerat för att trapporna ej ska behöva snöröjas och för att minska uppkomsten av belastningsskador vid snöröjning.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 75 och under året har det tillkommit 12 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 74.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	338	397	391	459	269
Skuldsättning, kr/kvm	9 200	9 389	8 863	9 024	9 179
Räntekänslighet, %	10	11	10	10	11
Energikostnad, kr/kvm	251	236	198	213	227
Driftskostnad, kr/kvm	732	654	619	588	686
Årsavgifter, kr/kvm	954	954	943	929	911
Totala intäkter, kr/kvm	1 155	1 121	1 098	1 133	1 051
Nettoomsättning, tkr	3 322	3 226	3 160	3 262	3 021
Resultat efter finansiella poster, tkr	-255	21	-238	400	-186
Soliditet, %	7	8	8	9	7

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	20 063	0	0	20 063
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 381 459	0	128 000	1 509 459
S:a bundet eget kapital, kr	1 401 522	0	128 000	1 529 522
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	905 184	20 732	-128 000	797 915
Årets resultat, kr	20 732	-20 732	-254 910	-254 910
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	925 916	0	-382 910	543 005
S:a eget kapital, kr	2 327 438	0	-254 910	2 072 527

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 128 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	925 915
Årets resultat, kr	-254 910
Reservation till underhållsfond, kr	-128 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	543 005

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	543 005

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

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 321 911	3 226 182
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 854 384	-1 711 262
Övriga externa kostnader	Not 3	-77 591	-51 032
Planerat underhåll		0	-20 600
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-179 717	-122 585
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 227 809	-1 103 527
Summa rörelsekostnader		-3 339 501	-3 009 006
Rörelseresultat		-17 590	217 176
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	7 928	5 258
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-245 248	-201 702
Summa finansiella poster		-237 320	-196 444
Årets resultat		-254 910	20 732

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 7	26 986 948	25 722 165
Pågående nyanläggningar	Not 8	0	2 153 829
		<u>26 986 948</u>	<u>27 875 994</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>26 987 448</u>	<u>27 876 494</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	1 667
Avräkningskonto HSB Stockholm		472 200	1 153 677
Placeringskonto HSB Stockholm		507	505
Övriga fordringar	Not 10	11 733	16 095
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	206 228	194 007
		<u>690 667</u>	<u>1 365 951</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	1 500 000	1 000 000
Summa omsättningstillgångar		<u>2 190 667</u>	<u>2 365 951</u>
Summa tillgångar		<u>29 178 115</u>	<u>30 242 445</u>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		20 063	20 063
Yttre underhållsfond		1 509 459	1 381 459
		<u>1 529 522</u>	<u>1 401 522</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		797 916	905 184
Årets resultat		-254 910	20 732
		<u>543 005</u>	<u>925 915</u>
Summa eget kapital		<u>2 072 528</u>	<u>2 327 438</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	15 170 825	12 980 825
		<u>15 170 825</u>	<u>12 980 825</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	11 344 475	14 081 475
Leverantörsskulder		85 952	168 317
Skatteskulder		6 792	7 362
Fond för inre underhåll		28 524	28 524
Övriga skulder	Not 15	48 449	85 485
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	420 570	563 019
		<u>11 934 763</u>	<u>14 934 182</u>
Summa skulder		<u>27 105 588</u>	<u>27 915 007</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>29 178 115</u>	<u>30 242 445</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-254 910	20 732
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 227 809	1 103 527
Kassaflöde från löpande verksamhet	972 898	1 124 259
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 192	-20 624
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-262 419	-178 295
Kassaflöde från löpande verksamhet	704 287	925 340
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-338 763	-1 769 148
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-338 763	-1 769 148
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-547 000	1 516 551
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-547 000	1 516 551
Årets kassaflöde	-181 476	672 743
Likvida medel vid årets början	2 154 182	1 481 439
Likvida medel vid årets slut	1 972 706	2 154 182

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

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.

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 3% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

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 1 519 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 20,6 % 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.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 556 288	2 556 288
Individuell mätning el	492	583
Hyror	621 996	548 693
Bredband	76 200	76 200
Övriga intäkter	66 935	55 248
Bruttoomsättning	3 321 911	3 237 012
Avgifts- och hyresbortfall	0	-10 830
	3 321 911	3 226 182
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokavård	219 972	125 043
Reparationer	83 783	137 782
El	164 861	113 111
Uppvärmning	457 934	478 058
Vatten	101 148	88 549
Sophämtning	70 296	59 074
Fastighetsförsäkring	53 555	46 814
Kabel-TV och bredband	92 640	92 574
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	110 060	104 220
Förvaltningsarvoden	96 639	103 663
Tomträttsavgäld	379 975	342 475
Övriga driftkostnader	23 521	19 898
	1 854 384	1 711 262
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	2 519	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	4 952
Administrationskostnader	36 657	17 356
Extern revision	15 625	14 125
Medlemsavgifter	22 790	14 600
	77 591	51 032
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	120 750	91 730
Revisionsarvode	3 000	0
Övriga arvoden	13 000	3 000
Sociala avgifter	42 967	27 855
	179 717	122 585
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	395	499
Ränteintäkter HSB placeringskonto	2	1
Ränteintäkter skattekonto	22	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	7 295	4 500
Övriga ränteintäkter	214	258
	7 928	5 258
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	245 198	187 764
Övriga räntekostnader	50	13 938
	245 248	201 702

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	36 771 937	36 771 937
Årets investeringar	2 492 592	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 264 529	36 771 937
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-11 049 772	-9 946 245
Årets avskrivningar	-1 227 809	-1 103 527
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 277 581	-11 049 772
Utgående bokfört värde	26 986 948	25 722 165
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	38 000 000	30 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 892 000	1 668 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	53 000 000	30 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	92 892 000	61 668 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	2 153 829	384 681
Årets investeringar	-2 153 829	1 769 148
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	2 153 829
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	12 853	16 095
	12 853	16 095
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	203 553	193 957
Upplupna intäkter	2 675	50
	206 228	194 007
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	1 500 000	1 000 000
	1 500 000	1 000 000

Noter		2022-12-31	2021-12-31				
Not 13	Skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
	SBAB	32765505	3,16%	2023-09-01	2 067 563	40 000	
	SBAB	32792030	2,61%	2023-02-01	6 496 402	120 000	
	SBAB	32808298	3,73%	2025-11-12	4 378 000	88 000	
	Stadshypotek AB	334575	0,53%	2023-12-30	2 000 000	0	
	Stadshypotek AB	395097	0,58%	2024-09-01	10 980 825	100 000	
	Stadshypotek AB	423879	3,22%	2023-03-01	592 510	96 000	
					26 515 300	444 000	
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					24 295 300	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					15 170 825	
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.						
	Ställda säkerheter						
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					27 600 000	27 600 000
Not 14	Skulder till kreditinstitut						
	Kortfristig del av långfristig skuld				11 344 475	14 081 475	
					11 344 475	14 081 475	
Not 15	Övriga skulder						
	Depositioner				25 800	25 800	
	Momsskuld				22 649	26 633	
	Källskatt				0	28 417	
	Övriga kortfristiga skulder				0	4 635	
					48 449	85 485	
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
	Upplupna räntekostnader				6 667	15 147	
	Förutbetalda hyror och avgifter				285 617	333 768	
	Övriga upplupna kostnader				128 286	214 104	
					420 570	563 019	

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

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 17	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Annika Jönsson

.....
Gösta Bergman

.....
Mikael Grönvall

.....
Moa Peldán Carlsson

.....
Måns Engblom

.....
Tommy Ericsson

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....

.....

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Victor Mossberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Stålpennan i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNIKA JÖNSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-18 kl. 10:36:01



GÖSTA BERGMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-18 kl. 10:57:16



TOMMY ERICSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-19 kl. 19:12:01



MÅNS ENGBLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-20 kl. 16:14:16



MIKAEL GRÖNVOLL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-09 kl. 16:40:10



MOA CARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-19 kl. 11:11:53



VICTOR MOSSBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-20 kl. 23:51:57



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 08:58:30



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Stålpennan i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

VICTOR MOSSBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-20 kl. 23:43:54



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 08:57:48



HSB – där möjligheterna bor