



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Stålpennan i Stockholm

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

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

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

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



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Stålpennan i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702002-2237 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 2024-02-12.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm stad:

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

Fastigheterna är from 1 jan 2024 försäkrade av Brandkontoret, dock var de under 2023 försäkrade hos Protector. Kollektivt bostadsrättstillägg ingick under 2023 men from 1 jan 2024 tecknas det separat av bostadsrättsinnehavare.

Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
60	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2679
14	p-platser med laddstolpar	0
6	lokaler (hyresrätt)	163
6	uthyrningsbara förråd	32

Totalt 86 objekt 2874

Föreningens 60 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	2022-04-21	
Mikael Grönvoll	Ledamot	2016-11-30	
Sigrid Bárány	Ledamot	2023-04-20	
Tommy Ericsson	Ledamot	2022-04-19	2023-04-20
Emilie Schultze	Ledamot	2023-04-20	
Tirion Keatinge	Ledamot	2023-04-20	
Ebba Dahlqvist	Ledamot	2023-04-20	
Gösta Bergman	Ledamot	2021-04-20	
Moa Peldán Carlsson	Ledamot	2021-04-20	2023-04-20
Måns Engblom	Ledamot	2022-04-19	2023-04-20

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Annika Jönsson och Gösta Bergman.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten, inklusive konstituerande styrelsemöte.

Firman tecknas två i förening av Sigrid Bárány, Annika Jönsson, Tirion Keatinge och Gösta Bergman.

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

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 (sammankallande) och Malin Yngvesson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-20. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

Extrastämma hölls 2023-11-28. På extrastämman deltog 6 röstberättigade medlemmar, varav 1 via fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-16.

Årsavgifter, obligatoriska tillägg och övriga avgifter

Årsavgifterna, som inkluderar värme och vatten, höjdes med 1,5% från och med 2023-01-01. Det obligatoriska tillägget för bredband och tv delades upp i två och höjdes med 50% (från 100 till 150 kr/lgh/mån) från och med 2023-01-01.

Hyran för parkeringsplats höjdes med 33% (från 600 till 800 kr/p-plats/mån) från och med 2023-01-01. Dessutom påbörjades debitering av el från laddstolpe.

Styrelsen har beslutat höja årsavgiften med 6% från 2024-01-01.

Ekonomi

Under året har ett antal av föreningens lån omsatts och styrelsen har arbetat aktivt med bindningstiderna, dels så att styrelsen enbart ska behöva hantera max ett lån per år framöver (vilket uppnåddes under 2023) och dels för att sprida ränteriskerna. Ett lån om cirka 500 000 kr hos Stadshypotek betalades av i sin helhet i början av december. Detta innebär att föreningen efter det har totalt fem lån hos de två bankerna SBAB och Stadshypotek (Handelsbanken).

Styrelsen har under året även fortsatt arbeta för att amorteringen för hela lånestocken ska ligga på ca 2% vilket planeras nås under 2024.

För föreningens samtliga lån var snitträntan 2,65% baserat på kvoten mellan beräknade räntekostnader och totala lånebelopp per 2023-12-31 och amorteringen 1,16%.

Tekniska system

Uppvärmning: Fjärrvärme

Ventilation: Självdrag

Kontrakterade leverantörer/köpta tjänster

Ekonomisk förvaltning: HSB Stockholm

Fjärrvärme: Stockholm Exergi

Elnät: Ellevio

Elleverantör: Vattenfall

Källsortering: PreZero

Trapphusstädning: Städhuset AB

Teknisk förvaltning: Städhuset AB

Bredband: Ownit

Tv: Tele2

Miljömässig, ekonomisk och social hållbarhet

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 verkar aktivt för att boende ska ha lätt tillhands att agera hållbart. Exempel på detta är:

- Återbruksrum: Stålpennans egna second hand-rum för alla medlemmar för att uppmuntra cirkulärt beteende och minimera uppkomsten av avfall
- Källsorteringsrum: för ett ansvarsfullt omhändertagande (fraktionering, återvinning) av avfall
- Hobbyrum med verktygspool: för att kunna renovera (livstidsförlänga) möbler och dylikt samt för att alla och envar inte ska behöva investera i egna verktyg som sällan används.
- Matavfallsinsamling: insamlingskit en del av välkommandet av alla nyinflyttade
- Kostnadsfri och automatisk dosering av tvättkemikalier i tvättstugan: för att minimera överdosering och minska klimatpåverkan. Endast miljö- och allergimärkta kemikalier köps in.
- Granngemenskap: städdagar avslutas med gemensam grillning och fika. Loppis på gården för att träffa medlemmar och närboende sinsemellan.
- Umgängesytor på gården: piazzan, grillberget och pallkragsodlingen.
- Grillning: Föreningen tillhandahåller el och grillstartare för att uppmuntra boende till minskad petroleumanvändning vid grillning.
- Bilpool: lättillgänglig bilpool på parkeringen intill gården samt rabatterat medlemskap via HSB.

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

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

Underhållsplan

Styrelsen har använt 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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts av styrelsen den 2023-09-16. Styrelsen förde protokoll på upptäckta anmärkningar och skador för framtida åtgärder och dessa togs sedan med och i beaktning vid uppdateringen av föreningens underhållsplan.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Svenska Ventilationsgruppen har utfört en obligatorisk ventilationskontroll (OVK) under januari 2023. Efter ett återbesök i april har föreningens lägenheter och lokaler en godkänd OVK som gäller till och med 2029-01-20.

Under året har det även pågått färdigställande belysningen i trapphusen.

Under juni har Paulmans tak utfört en takbesiktning då bland annat trasiga takpannor, hängrännor och stuprör lagades.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) i alla lägenheter och lokaler
2023	Fuktundersökning i avstängd bastu i B73
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 magnetfilter och avgasare på värmesystemet. Nytt expansionskärl samt kompressor
2013	Spolning och filmning av avloppens samlingsledning
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 (OVK)
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 planerar för följande åtgärder under de närmaste ca 10 åren:

Årtal	Ändamål
2034	Byte brandlarm (rökdetektorer) i gemensamma utrymmen
2031	VA-stamspolning lägenheter
2030	Fönster/fönsterdörrar, justering/kontroll
2030	Energideklaration
2030	Relining VA-Stammar
2029	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) i lägenheter och lokaler
2026/2027	Underhåll fasader
2025/2026	Underhåll fönster, fönsterdörrar och portar
2025/2026	Kontroll och ev. byte elstigar
2025	Fönster/fönsterdörrar, justering/kontroll
2024	Byte undercentral/fjärrvärmecentral
2024	VA-stamspolning och -stamfilmning lägenheter

Övriga väsentliga händelser

Extrastämma under hösten

Under året har det hållits en extrastämma den 28 november för att anta nya stadgar i en andra läsning. Årsstämman i april röstade enhälligt för ett godkännande av de nya stadgar och det gjorde även extrastämman. De nya stadgarna innebär en uppdatering för att överensstämma med den nya bostadsrättslagen samt redaktionella uppdateringar, till exempel så har namnet för landstinget ändrats till region. De nya stadgarna börjar gälla först när de är registrerade hos Bolagsverket.

Kommunikation till medlemmar

På föreningens hemsida www.stalpennan.se finns viktig information samlad för medlemmarna, bland annat information om försäkring, renovering och stadgarna.

Under året har styrelsen skickat ut fem infobrev till medlemmarna, dessa har kommunicerats i portar och på föreningens hemsida.

Nyinflyttade har fått ett välkomstbrev och ett matavfallsorteringsskit.

Städdagar

Under 2023 har föreningen haft två städdagar, en på våren och en på hösten. Många medlemmar dök upp och hjälptes åt att städa och forsla bort skräp. Under städdagarna gavs även möjlighet för alla medlemmar att slänga grovsopor. Efteråt hölls gemensam grillning och styrelsen berättade om arbetet under året.

Loppis

I september organiserades en loppis på föreningens gård som var väldigt uppskattad. Många medlemmar ställde ut och fick både sålt gamla prylar och möjlighet att umgås med sina grannar.

Fuktundersökning i bastu och tillfälligt cykelrum

I början av året har OCAB utfört en fuktundersökning i den avstängda bastun med tillhörande dusch- och omklädningsrum intill cykelrummet på gaveln till Bäckvägen 73. Undersökningen visade inga tecken på mögel eller dylikt och bastun med tillhörande utrymmen har från och med höstens städdag tillfälligt använts som cykelrum.

Utslaget passagesystem på grund av blixtnedslag

I augusti drabbades föreningen av ett blixtnedslag som slog ut passagesystemet. Styrelsen hade en tät kontakt med Mysec (som installerade passagesystemet) samt med drabbade boende och externa. Majoriteten av komponenterna i passagesystemet byttes ut till en kostnad av cirka 200 000 kr. Styrelsen skapade ett skadeärende hos förenings försäkringsbolag Protector och blev kompenserade för alla kostnader exklusive självriskens om cirka 10 000 kr.

Systematiskt brandskyddsarbete (SBA)

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 74 och under året har det tillkommit 8 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 74.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	177	338	397	391	459
Skuldsättning, kr/kvm	9 020	9 200	9 389	8 863	9 024
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 565	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	10	10	11	10	10
Energikostnad, kr/kvm	268	251	236	198	213
Årsavgifter, kr/kvm	968	954	954	943	929
Årsavgifter/totala intäkter, %	72	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 269	1 155	1 121	1 098	1 133
Nettoomsättning, tkr	3 400	3 322	3 226	3 160	3 262
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 163	-255	21	-238	400
Soliditet, %	3	7	8	8	9

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

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

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär samt ökade räntekostnader på föreningens lån. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 177 kr/kvm.

För att möta de ökade drift- och räntekostnaderna samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat att höja föreningens årsavgifter från och med januari 2024 med 6%.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

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
Underhållsfond, kr	1 509 459	0	-333 315	1 176 144
S:a bundet eget kapital, kr	1 529 522	0	-333 315	1 196 207
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	797 916	-254 910	333 315	876 320
Årets resultat, kr	-254 910	254 910	0	-1 162 122
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	543 006	0	333 315	-285 802
S:a eget kapital, kr	2 072 528	0	0	910 405

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 106 000 kr samt ianspråktagande skett med 439 315 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	543 005
Årets resultat, kr	-1 162 122
Reservation till underhållsfond, kr	-106 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	439 315
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-285 802

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-285 802
------------------------------------	-----------------

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

RESULTATRÄKNING

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

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	3 399 522	3 285 790
Övriga rörelseintäkter	Not 3	208 145	36 121
Summa Rörelseintäkter		3 607 667	3 321 911

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-2 710 240	-1 824 101
Övriga externa kostnader	Not 5	-98 739	-107 874
Personalkostnader	Not 6	-165 918	-179 717
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 227 809	-1 227 809
Summa Rörelsekostnader		-4 202 706	-3 339 501

Rörelseresultat

	-595 039	-17 590
--	-----------------	----------------

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	23 016	7 928
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-590 099	-245 248
Summa Finansiella poster		-567 083	-237 320

Resultat efter finansiella poster

	-1 162 122	-254 910
--	-------------------	-----------------

Resultat före skatt

	-1 162 122	-254 910
--	-------------------	-----------------

Årets resultat

	-1 162 122	-254 910
--	-------------------	-----------------

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 10 25 759 139 26 986 948

Summa Materiella anläggningstillgångar

25 759 139 26 986 948

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11 500 500

Summa Finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa Anläggningstillgångar

25 759 639 26 987 448

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar

Not 12 1 087 762 484 439

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 175 732 206 228

Summa Kortfristiga fordringar

1 263 494 690 667

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 14 250 000 1 500 000

Summa Kortfristiga placeringar

250 000 1 500 000

Summa Omsättningstillgångar

1 513 494 2 190 667

Summa Tillgångar

27 273 133 29 178 115

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	20 063	20 063
Fond för yttre underhåll	1 176 144	1 509 459
Summa Bundet eget kapital	1 196 207	1 529 522

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	876 320	797 916
Årets resultat	-1 162 122	-254 910
Summa Ansamlad förlust	-285 801	543 005

Summa Eget kapital**910 406****2 072 527**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	14 693 965	15 170 825
Summa Långfristiga skulder		14 693 965	15 170 825

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		10 930 825	11 344 475
Leverantörsskulder		126 617	85 952
Skatteskulder		0	6 792
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	114 311	81 514
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	497 009	416 030
Summa Kortfristiga skulder		11 668 762	11 934 763

Summa Skulder**26 362 728****27 105 588****Summa Eget kapital och skulder****27 273 133****29 178 115**

KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-595 039	-17 590
-----------------	----------	---------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	1 227 809	1 227 809
---------------	-----------	-----------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 227 809	1 227 809
------------------	------------------

Erhållen ränta	21 436	7 928
----------------	--------	-------

Erlagd ränta	-591 659	-253 728
--------------	----------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

62 547	964 418
---------------	----------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	43 717	-6 192
--	--------	--------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	149 210	-253 939
---	---------	----------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

192 927	-260 131
----------------	-----------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

255 474	704 287
----------------	----------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-338 763
---	---	----------

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-338 763
---	----------	-----------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-890 510	-547 000
--	----------	----------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-890 510	-547 000
--	-----------------	-----------------

Årets kassaflöde

-635 036	-181 476
-----------------	-----------------

Likvida medel vid årets början	1 972 706	2 154 182
---------------------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	1 337 670	1 972 706
-------------------------------------	------------------	------------------

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	7300 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 594 232	2 556 288
	Hyror lokaler	349 445	321 764
	Hyror garage och parkeringsplatser	208 500	181 800
	Hyror förbrukningsbaserad	18 067	18 828
	Hyror informationsöverföring	112 200	76 200
	Hyror övrigt	74 880	72 615
	Övriga primära intäkter	49 174	58 295
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 406 498	3 285 790
	Hysesbortfall	-6 976	0
	<i>Summa</i>	-6 976	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 399 522	3 285 790
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	177 214	0
	Övriga sekundära intäkter	30 931	36 121
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	208 145	36 121
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-350 383	-206 847
	Snö och halk-bekämpning	-9 908	-13 125
	Reparationer	-106 129	-83 783
	Planerat underhåll	-439 315	0
	Försäkringsskador	-187 714	0
	El	-128 793	-164 861
	Uppvärmning	-513 998	-457 934
	Vatten	-118 167	-101 148
	Sophämtning	-72 157	-70 296
	Fastighetsförsäkring	-58 911	-53 555
	Kabel-TV och bredband	-92 720	-92 640
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-114 260	-110 060
	Förvaltningsavtalskostnader	-94 544	-89 877
	Tomträttsavgäld	-417 475	-379 975
	Övriga driftkostnader	-5 766	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 710 240	-1 824 101

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-2 519
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-2 052	0
	Administrationskostnader	-26 295	-29 131
	Extern revision	-13 125	-15 625
	Medlemsavgifter	-14 600	-14 600
	Föreningsverksamhet	-27 966	-25 445
	Övriga förvaltningskostnader	-14 701	-20 554
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-98 739	-107 874
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-1 500	-3 000
	Övriga arvoden	-124 750	-133 750
	Sociala avgifter	-39 668	-42 967
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-165 918	-179 717
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-697 217	-697 217
	Avskrivning på markanläggning	-530 592	-530 592
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 227 809	-1 227 809
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	292	395
	Ränteintäkter HSB bunden placering	22 366	7 297
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	358	236
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	23 016	7 928
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-587 000	-245 198
	Övriga räntekostnader	-3 099	-50
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-590 099	-245 248

Not 10	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	28 652 691	26 160 099
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	10 611 838	10 611 838
	Årets investeringar	0	2 492 592
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	39 264 529	39 264 529
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 277 581	-11 049 772
	Årets avskrivningar	-1 227 809	-1 227 809
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-13 505 389	-12 277 581
	<i>Utgående redovisat värde</i>	25 759 139	26 986 948
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	38 000 000	38 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 892 000	1 892 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	53 000 000	53 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	92 892 000	92 892 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	27 600 000	27 600 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	27 600 000	27 600 000
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 087 670	472 706
	Övriga fordringar	92	11 733
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 087 762	484 439
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	1 580	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	174 152	206 228
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	175 732	206 228

Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	250 000	1 500 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	250 000	1 500 000

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	0,58%	2024-09-01	10 930 825	100 000
Stadshypotek AB	4,19%	2028-12-30	2 000 000	0
SBAB	3,73%	2025-11-12	4 290 000	88 000
SBAB	4,5%	2026-07-14	6 376 402	120 000
SBAB	4,21%	2027-09-15	2 027 563	40 000
			25 624 790	348 000

Långfristig del	14 445 965
Nästa års amortering av långfristig skuld	248 000
Lån som ska konverteras inom ett år	10 930 825
Kortfristig del	11 178 825
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	348 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 392 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,65%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Depositioner	25 800	25 800
Momsskuld	30 543	12 490
Inre fond	28 524	28 524
Övriga kortfristiga skulder	29 444	14 699
<i>Summa Övriga skulder</i>	114 311	81 514

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	256 090	281 077
Upplupna räntekostnader	5 107	6 667
Övriga upplupna kostnader	135 812	128 286
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	397 009	416 030

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB BRF 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 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. 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 BRF Stålpennan i Stockholm för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Victor Mossberg
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-03-20 kl. 12:35:50



GÖSTA BERGMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 12:31:00



SIGRID BÁRÁNY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 21:45:09



EMILIE SCHULTZE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 18:50:04



MIKAEL GRÖNVOLL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 15:15:43



TIRION KEATINGE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 17:36:48



EBBA DAHLQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 20:50:45



VICTOR MOSSBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 22:45:22



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 11:30:29



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-03-20 kl. 22:47:13



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 11:30:15



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Dessutom ska ett antal obligatoriska nyckeltal, för att kunna följa föreningens ekonomi och jämföra med andra, finnas här. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet/tomträtt med byggnader och eventuell mark.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även eventuell fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket bidrar till att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor