



STÅLPENNAN
BOSTADSRÄTTSFÖRENING

ÅRSREDOVISNING
2019



Org Nr: 702002-2237

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm

Org.nr: 702002-2237

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31 *ms*



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

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 och 5 i Stockholms kommun. Föreningen innehar tomträtt.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	60	2 679
Lokaler	13	203
Parkeringar och garageplatser	14	0

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

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit förändrats med 2 %.

Genomfört planerat underhåll

Högtryckstvätt

Inköp av högtryckstvätt för borttagande av klotter och algpåväxt på fasaderna. Den betalade sig redan vid första saneringstillfället.

Nya entréer

Föreningen fick sina nya entrépartier monterade vid årsskiftet.

Passersystem

Passersystemet togs successivt i drift allteftersom dörrar installerades.

Funktionaliteten till tvättstugan (och hobbyrummet som också omfattas av bokningssystemet) präglades av problem till följd av handhavande, som till stor del avhjälpes genom att en dörrstängare monterades och boende därmed tog sina pass i bruk med nyckelbricka.

Funktionaliteten i själva passersystemet har präglats av workaroud-lösningar, bl.a. för tvättstugans dagliga fria pass (kl.13-16) samt att systemet inte byggts upp lägenhetscentriskt.

Brandlarm

Brandlarmet är i bruk sedan våren. Det har detektorer i samtliga källarplan och lokaler, i syfte att ge en tidig varning vid brand. Systemet är inte uppkopplat till någon extern larmtjänst, utan bygger på att boende själva undersöker vad som har utlöst larmet. Efter ett par vådalarm (ingen rök eller brand kunde detekteras) strax efter driftsättning, byttes detektorerna i Stp 4 och systemet fungerar till synes som det ska. Ett larmtest under hösten bekräftade funktionaliteten.

Tillsammans bidrar dessa system till väsentligt ökad trygghet i Stålpennan, där vi nu genom passersystemet har bättre koll på vilka som rör sig i föreningen, samt att en brand inte kan utvecklas obemärkt.

Styrelsen har även fått positiv återkoppling på den gårdsbelysning som sedan tidigare har installerats och som gör att folk syns även i mörker.

LM



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm

Tvättstuga

Då föreningens tvättmaskiner och även tumlaren har drabbats av märkliga driftstopp trots att de endast är nio år gamla, har styrelsen påbörjat upphandling av en helt ny energieffektiv tvättstuga med en extra (dvs tre) tvättmaskiner samt nya ytskikt.

Löpande trädgård och underhåll

Fastighetsbesiktning genomfördes under hösten, där en taklucka åtgärdades för att inte flyga upp i vinden.

En uppgrävd grop vid gaveln B81 har tyvärr begränsat framkomligheten över gården en längre tid. Det är en rest från markentreprenaden för ett par år sedan, där dagvatten av oturliga skäl leds in mot huset istället för ut i terrängen och som markentreprenören har lovat att åtgärda men ännu inte gjort.

En nedfällbar ramp för barnvagnar och skottkärror installerades i yttre källartrappan till P64, där trädgårdsförråd och japanska dagiset finns.

Föreningen har genomfört två städdagar. I samban med dessa rensades återbruksrummet och boende fick slänga grovsopor i den lastbil som hyrts för ändamålet, samtidigt som återbruksvaror kunde forslas till Stadsmissionen i Sättra.

Några boende har som vanligt odlat i pallkragar, på gaveln av B73. Detta har hållit landskapet öppet från sly och även använts i mäklares marknadsföring av Stålpennan som en trivsamt förening.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2030	Fastighet	Stambyte
2022	Undercentral	Värmeväxlare
2022	Murfogning	Restauration av vittrande skorstenar
2021	Undercentral	Byte och flytt av densamma
2020	Trapphus	Renovering - målning, blästring av betonggolv, byte till LED-belysning med mera
2020	Tvättstuga	Renovering – inkl. nya maskiner
2020	OVK	Obligatorisk ventilationskontroll i alla lägenheter och lokaler

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Brandlarm	Färdigställande av system
2019	Entrédörrar	Utbyte
2018	Parkering	Laddstolpar 14 st samt motorvärmare
2018	Elektr.passérsystem	Passérsystem med porttelefoner vid entrédörrarna
2018	Elektr.bokn.system	Tvätttrum och hobbyrum
2018	Skärmtak	Nya skärmtak över entréerna
2018	Källardörrar	Nya dörrar med fönster
2018	Brandlarm	Installation av detektorer i uthyrningslokaler samt i flertalet av Stp gemensamma utrymmen
2016	Värmesystem	Byte av radiatorventiler och termostater samt justering av stammar
2015	Balkonger	Nybyggnation
2015	Tak	Tilläggsisolering
2015	Fasader	Fasadrenovering Stp 2, sydsidan
2012	Undercentral	Byte av styr- och reglerutrustning
2011	Tak	Takrenovering
2011	Värme	Byte av fjärrvärme
1985	VA-stammar	Byte av stammar
1985	Fönster	Byte till treglasfönster



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-17 på Midsommargården, Telefonplan. Vid stämman deltog 16 medlemmar och två närstående samt HSB-representant och extern ordförande, varav 16 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under 2019-01-01 - 2019-04-17 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Erik Ahlenius
Annika Olsson
Johan Nyberg
Stig Lennartsson
Tommy Eriksson
Mikael Grönvall

Roll

Ordförande
Ledamot
Vice ordförande
Ledamot
Ledamot
HSB-ledamot

Andrea Strandberg
Elisabet Jansson

Suppleant
Suppleant

Styrelsen har under 2019-04-17 - 2019-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Andreas Sundström
Anette Eriksson
Johan Nyberg
Mikael Grönvall
Penilla Gunther
Stig Lennartsson
Tilde Hansen

Roll

Ledamot
Ledamot
Vice ordförande
HSB-ledamot
Ordförande
Ledamot
Sekreterare

Andrea Strandberg
Kim Hernvall
Sara Askeback

Suppleant
Suppleant
Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Johan Nyberg och Stig Lennartsson. Dock har två ordinarie platser varit vakanta under del av hösten/vintern, då Anette Eriksson och Andreas Sundström avflyttat från föreningen. I tur att avgå som suppleant är Andrea Strandberg.

Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda styrelsemöten inkl konstituerande möte efter stämman.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Penilla Gunther, Johan Nyberg, Anette Eriksson och Stig Lennartsson. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Ann Svensson Föreningsvald ordinarie
BoRevision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Tommy Ericsson och Anna Bellander.

KK



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm

Underhållsplan

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

Stadgäns fastighetsbesiktning genomfördes den 8 september 2019.

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.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 74 (73) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 13 (8) överlåtelser, plus en lokal, 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	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	929	911	911	801	801
Totala Intäkter kr/kvm	1 132	1 048	1 024	940	943
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	459	269	212	179	302
Belåning, kr/kvm	9 024	9 179	9 312	5 455	4 150
Räntekänslighet	10%	11%	11%	7%	6%
Drift och underhåll kr/kvm	495	558	494	564	467
Energikostnader kr/kvm	213	227	214	193	184



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

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

Övriga nyckeltal

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 262	3 021	2 952	2 710	2 719
Resultat efter finansiella poster	400	-186	276	89	-189
Soliditet	9%	7%	8%	11%	14%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm****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		3 262 353
Rörelsekostnader	-	2 617 384
Finansiella poster	-	244 767
Årets resultat		400 201
Planerat underhåll	+	17 650
Avskrivningar	+	905 187
Årets sparande		1 323 038
Årets sparande per kvm total yta		459

Förändring eget kapital

	Insatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	20 063	1 319 341	990 941	-186 159
Reservering till fond 2019		106 000	-106 000	
Ianspråktagande av fond 2019		-17 650	17 650	
Balanserad i ny räkning			-186 159	186 159
Årets resultat				400 201
Belopp vid årets slut	20 063	1 407 691	716 430	400 201

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	716 430
Årets resultat	400 201
	1 116 632

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	804 780
Årets resultat	400 201
Reservering till underhållsfond	-106 000
Ianspråktagande av underhållsfond	17 650
Summa till stämmans förfogande	1 116 632

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	1 116 632
-------------------------	------------------

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

RAE

**HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm**

		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 262 353	3 020 646
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 427 850	-1 609 208
Övriga externa kostnader	Not 3	-105 139	-83 369
Planerat underhåll		-17 650	-459 694
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-161 558	-284 196
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-905 187	-503 160
Summa rörelsekostnader		-2 617 384	-2 939 626
Rörelseresultat		644 969	81 020
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	3 888	9 940
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-248 655	-277 119
Summa finansiella poster		-244 767	-267 179
Årets resultat		400 201	-186 159

MM

**HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 7

22 129 319

23 033 439

Inventarier och maskiner

Not 8

0

1 068

Pågående nyanläggningar

Not 9

4 645 293

1 889 060

26 774 61124 923 567*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10

500

500

500500

Summa anläggningstillgångar

26 775 11124 924 067**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

7 851

27 476

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 026 142

824 132

Placeringskonto HSB Stockholm

419 094

1 917 641

Övriga fordringar

Not 11

4 870

4 883

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12

162 309

95 651

1 620 2672 869 784

Kortfristiga placeringar

Not 13

1 000 000

2 000 000

Summa omsättningstillgångar

2 620 2674 869 784**Summa tillgångar****29 395 378****29 793 851***MA*

**HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

20 063

20 063

Yttre underhållsfond

1 407 691

1 319 341

1 427 754

1 339 404

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

716 430

990 941

Årets resultat

400 201

-186 159

1 116 632

804 782

Summa eget kapital

2 544 386

2 144 186

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

25 545 749

26 106 647

25 545 749

26 106 647

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

461 932

348 966

Leverantörsskulder

162 649

142 501

Skatteskulder

8 407

3 107

Fond för inre underhåll

28 524

28 524

Övriga skulder

Not 16

45 330

121 592

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

598 400

898 327

1 305 243

1 543 018

Summa skulder

26 850 992

27 649 665

Summa eget kapital och skulder**29 395 378****29 793 851***MS*

**HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm**

	2019-01-01	2018-01-01
Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	400 201	-186 159
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	905 187	503 160
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 305 388	317 000
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-47 020	24 564
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-350 741	-62 849
Kassaflöde från löpande verksamhet	907 627	278 716
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 756 232	-2 908 737
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 756 232	-2 908 737
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-447 932	-384 185
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-447 932	-384 185
Årets kassaflöde	-2 296 537	-3 014 206
Likvida medel vid årets början	4 741 773	7 755 979
Likvida medel vid årets slut	2 445 236	4 741 773

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 2,9 % 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 ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

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

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % 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.

AM

**HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm**

Noter	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 488 248	2 439 540
Årsavgifter el	856	856
Hyror	516 571	488 002
Bredband	76 200	76 200
Övriga intäkter	182 278	20 848
Bruttoomsättning	3 264 153	3 025 446
Avgifts- och hyresbortfall	-1 800	-4 800
	3 262 353	3 020 646
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	120 443	133 278
Reparationer	95 931	264 263
El	90 414	75 144
Uppvärmning	448 745	473 248
Vatten	75 053	107 714
Sophämtning	46 563	45 927
Fastighetsförsäkring	39 347	44 741
Kabel-TV och bredband	94 788	94 768
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	99 300	94 000
Förvaltningsarvoden	98 315	102 775
Tomträttsavgäld	218 950	173 350
	1 427 850	1 609 208
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	2 408	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	21 465	7 050
Administrationskostnader	45 775	52 406
Extern revision	11 000	9 313
Konsultkostnader	9 891	0
Medlemsavgifter	14 600	14 600
	105 139	83 369
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	119 750	113 750
Revisionsarvode	1 500	1 500
Övriga arvoden	4 000	101 000
Sociala avgifter	36 308	67 946
	161 558	284 196
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	662	466
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 453	4 218
Ränteintäkter HSB bunden placering	1 438	5 125
Övriga ränteintäkter	334	131
	3 888	9 940
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	248 582	277 113
Övriga räntekostnader	73	6
	248 655	277 119

RAY

**HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	30 956 759	19 820 103
Årets investeringar	0	11 136 656
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 956 759	30 956 759
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-7 923 320	-7 421 227
Årets avskrivningar	-904 121	-502 092
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 827 440	-7 923 320
Utgående bokfört värde	22 129 319	23 033 439
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	30 000 000	27 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 668 000	1 378 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	30 000 000	20 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	61 668 000	48 378 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	39 983	39 983
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 983	39 983
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-38 915	-37 848
Årets avskrivningar	-1 068	-1 067
Utgående ackumulerade avskrivningar	-39 983	-38 915
Bokfört värde	0	1 068
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	1 889 060	10 116 979
Årets investeringar	2 756 232	-8 227 919
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 645 293	1 889 060
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	4 870	4 883
	4 870	4 883

AK

**HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 12 Förtbetalda kostnader och upplupna intäkter		

Förtbetalda kostnader	162 246	93 651
Upplupna intäkter	63	2 000
	162 309	95 651

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Not 13 Kortfristiga placeringar

Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	1 000 000	2 000 000
	1 000 000	2 000 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	111301	1,30%	2020-01-30	615 000	150 000
Stadshypotek	119063	1,30%	2020-03-04	233 313	80 000
Stadshypotek	183377	1,60%	2020-09-01	848 250	10 000
Stadshypotek	183382	1,60%	2020-09-01	1 074 000	12 000
Stadshypotek	195626	0,54%	2020-07-17	11 250 783	113 932
Stadshypotek	227347	0,69%	2020-12-01	880 510	96 000
Stadshypotek	24775	1,16%	2021-06-01	11 105 825	0
				26 007 681	461 932

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 25 545 749

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 23 698 021

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 27 000 000 27 000 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	461 932	348 966
--------------------------------------	---------	---------

Not 16 Övriga skulder

Depositioner	25 800	37 950
Momsskuld	17 066	15 385
Källskatt	0	64 875
Övriga kortfristiga skulder	2 464	3 382
	45 330	121 592

Not 17 Upplupna kostnader och förtbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	25 093	28 246
Förtbetalda hyror och avgifter	281 155	254 552
Övriga upplupna kostnader	292 152	615 529
	598 400	898 327

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



HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm

Noter

2019-12-31 2018-12-31

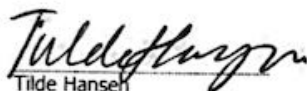
Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

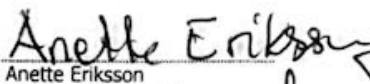
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

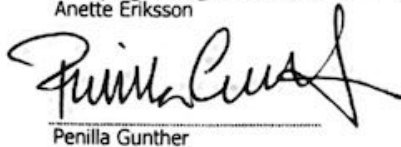
Stockholm, den 24/3-2020

Andreas Sundström

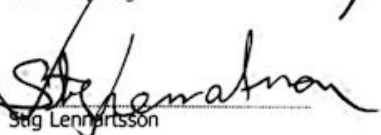

Niklas Grönvall

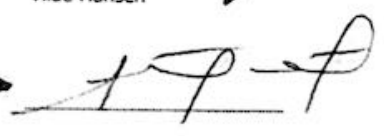

Tilde Hansen


Anette Eriksson


Penilla Gunther

Johan Nyberg


Stig Lennartsson


Vår revisionsberättelse har 2020-06-11 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor


Av HSB Riksförbund förordnad revisor

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 2019.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 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 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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. Risken 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.

net

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 2019 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 revisorssed 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 tryggsätt.

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.

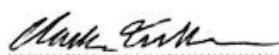
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 revisor 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 revisor 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 24 / 3 2020

2020-06-11



Martin Fredriksson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Ann Svensson
Av föreningen vald revisor