



Foto: Dan Waltin

HSB Brf Margretelund

ÅRSREDOVISNING 2019



HSB – där möjligheterna bor

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.



Org Nr: 716417-9439

Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Margretelund i Stockholm

Org.nr: 716417-9439

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive letter 'G' followed by a horizontal line extending to the right.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Margretelund 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 Sandvik 1 i Stockholms kommun.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	28	3 142
Parkeringar och garageplatser	28	700

Föreningens fastighet är byggd 1985 värdeår 1985.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam och i AIG försäkring vilket styrelseansvarförsäkring ingår.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll

Renovering av bilgaraget betong.

Byte av flera varmvattenberedare.

Dränerat utanför Y-huset.

Markvård: Slåtter och slyrensning har utförts samt beskärning av häckar och buskar samt nedtagning av några träd. Vi följer föreningens markvårdsplan, en del utför vår markvårdsentreprenör och del gör vi själva. För de träd som tagits ner har vi anlitat Trädmästarna. Inga större markarbeten har gjorts under året.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Y-huset	Målning av fasad och tak
2020	X-huset	Ersätta häcken utanför X-huset

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2010		Energideklaration
2010		Nya Ventilationsfläktar
2010-2017		Målning av Tak,fönster,verandor och husfasader
2014		Radonmätningar
2014-2015		Ny Tvättmaskin o Torkskåp
2016		Garage målning, Rengöring av tak
2016		Avlopp Spolade
2016		Fiberinstallation
2017		Rengöring och OVK besiktning på radhusens fläktar
2018		Byte av ventilationsfläktar för Svartviksslingan 64 och 38
2018		Byte av det ena torkskåpet
2018		Byte av lås till tvättstuga, soprum och Pingisrum



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Margretelund i Stockholm

Övriga väsentliga händelser

2 lån har lagts om.
Tvättstugans tak har lagats.
Genomgått godkänd miljökontroll av Stockholms stad.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-25. Vid stämman deltog 29 medlemmar varav 24 var röstberättigade. Varav 3 fullmakter.

Styrelse

Styrelsen har under perioden 2019-01-01 fram till stämman 2019-04-25 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Susann Jensen Engström	Ordförande
Per Pettersson	Vice ordförande
Camilla Blumenthal	Ledamot
Therese Holmqvist	Ledamot
Ulrica Petersson	Ledamot
Carmen Guidetti	Suppleant
Carl Moberg	Suppleant
Bengt Persson	HSB-ledamot

Under perioden från stämman 2019-04-25 fram till och med 2019-12-31 har följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Susann Jensen Engström	Ordförande
Per Pettersson	Vice ordförande
Camilla Blumenthal	Sekreterare
Kristin Arbman	Ledamot
Ulrica Petersson	Ledamot
Carmen Guidetti	Ledamot
Carl Moberg	Ledamot
Bengt Persson	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Susann J Engström, Camilla Blumenthal och Kristin Arbman.

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

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Susann J Engström, Per Pettersson, Kristin Arbman och Camilla Blumenthal. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Hasse Edsman	Föreningsvald ordinarie
Britt Rehnberg	Föreningsvald suppleant
Joakim Mattsson	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSBs fullmäktige

Föreningens representant i HSBs fullmäktige har varit Susann J Engström.

Valberedning

Valberedningen består av Simon Glans och Dan Waltin.

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetssyn genomfördes 2019-10-20.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Margretelund i Stockholm

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 värnar om en hållbar miljö. De åtgärder vi har är källsortering av sopor, återbruk vissa delar i samband med markvård bl a har vi en kompost samt död-ved-depå. För att måna om det djur och växtliv som finns på föreningens mark har exempelvis vissa döda grenar sparats för hackspettar och insekter, sålg har planterats för bina.

Social

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

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 49 (49) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 0 (3) överlåtelser 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	525	525	525	525	524
Totala Intäkter kr/kvm	714	633	607	629	606
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	298	269	254	275	287
Belåning, kr/kvm	2 941	2 984	3 079	3 143	3 183
Räntekänslighet	6%	6%	6%	6%	6%
Drift och underhåll kr/kvm	319	254	247	219	202
Energikostnader kr/kvm	50	57	49	46	44

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.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Margretelund i Stockholm

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	2 244	1 990	1 907	1 976	1 904
Resultat efter finansiella poster	-602	379	-204	140	235
Soliditet	56%	57%	55%	55%	54%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		2 244 061
Rörelsekostnader	-	2 709 619
Finansiella poster	-	136 400
Årets resultat		-601 957
Planerat underhåll	+	1 164 011
Avskrivningar	+	373 969
Årets sparande		936 022
Årets sparande per kvm total yta		298

**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Margretelund i Stockholm****Förändring eget kapital**

	Insatser	Kapitaltillskott	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 000 001	5 600 030	724 282	197 866	378 970
Reservering till fond 2019			570 000	-570 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-1 164 011	1 164 011	
Balanserat i ny räkning				378 970	-378 970
Årets resultat					-601 957
Belopp vid årets slut	6 000 001	5 600 030	130 271	1 170 847	-601 957

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	576 836
Årets resultat	-601 957
Reservering till underhållsfond	-570 000
Ianspråktagande av underhållsfond	<u>1 164 011</u>
Summa till stämmans förfogande	568 889

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	568 889
-------------------------	----------------

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

**HSB Bostadsrättsförening Margretelund i Stockholm**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 244 061	1 989 934
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 002 219	-798 457
Övriga externa kostnader	Not 3	-48 714	-72 653
Planerat underhåll		-1 164 011	-72 022
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-120 706	-115 502
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-373 969	-392 711
Summa rörelsekostnader		-2 709 619	-1 451 346
Rörelseresultat		-465 558	538 588
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	6 951	5 101
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-143 351	-164 719
Summa finansiella poster		-136 400	-159 618
Årets resultat		-601 957	378 970

**HSB Bostadsrättsförening Margretelund i Stockholm**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	20 136 839	20 510 807
		<u>20 136 839</u>	<u>20 510 807</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>20 137 339</u>	<u>20 511 307</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	6 049
Avräkningskonto HSB Stockholm		856 288	1 433 551
Övriga fordringar	Not 9	6 707	2 839
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	77 148	72 989
		<u>940 143</u>	<u>1 515 428</u>
Kassa och bank	Not 11	1 033 211	726 896
Summa omsättningstillgångar		<u>1 973 353</u>	<u>2 242 324</u>
Summa tillgångar		<u>22 110 692</u>	<u>22 753 632</u>

**HSB Bostadsrättsförening Margretelund i Stockholm**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	6 000 001	6 000 001
Kapitaltillskott	5 600 030	5 600 030
Yttre underhållsfond	130 271	724 282
	<u>11 730 302</u>	<u>12 324 313</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 170 847	197 866
Årets resultat	-601 957	378 970
	<u>568 889</u>	<u>576 836</u>
Summa eget kapital	<u>12 299 192</u>	<u>12 901 149</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 <u>9 141 822</u>	<u>8 811 550</u>
	9 141 822	8 811 550
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 100 000	565 000
Leverantörsskulder	239 875	138 055
Fond för inre underhåll	18 467	44 306
Övriga skulder	Not 14 28 420	3 500
Opplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>282 916</u>	<u>290 071</u>
	669 678	1 040 932
Summa skulder	9 811 500	9 852 482
Summa eget kapital och skulder	<u>22 110 692</u>	<u>22 753 632</u>

**HSB Bostadsrättsförening Margretelund i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-601 957	378 970
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	373 969	392 711
Kassaflöde från löpande verksamhet	-227 989	771 681
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 978	-9 719
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	93 746	-41 204
Kassaflöde från löpande verksamhet	-136 221	720 758
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-134 728	-297 461
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-134 728	-297 461
Årets kassaflöde	-270 949	423 297
Likvida medel vid årets början	2 160 447	1 737 150
Likvida medel vid årets slut	1 889 498	2 160 447

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



HSB Bostadsrättsförening Margretelund i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

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

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,42 % 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 12 096 tkr.

**HSB Bostadsrättsförening Margretelund i Stockholm**

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 650 180	1 650 180
Hyror	577 429	281 420
Övriga intäkter	24 612	60 734
Bruttoomsättning	<u>2 252 221</u>	<u>1 992 334</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-8 160	-2 400
	2 244 061	1 989 934
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	278 307	161 276
Reparationer	212 108	135 344
El	115 235	120 375
Vatten	43 314	57 787
Sophämtning	46 523	45 747
Fastighetsförsäkring	45 839	42 126
Kabel-TV och bredband	101 668	101 668
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	71 376	67 396
Förvaltningsarvoden	84 945	53 685
Övriga driftkostnader	2 905	13 054
	<u>1 002 219</u>	<u>798 457</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	2 165	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	5 339	17 399
Administrationskostnader	15 992	26 254
Extern revision	9 938	8 900
Medlemsavgifter	15 280	20 100
	<u>48 714</u>	<u>72 653</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	77 350	78 547
Revisionsarvode	3 049	2 000
Övriga arvoden	13 298	4 500
Löner och övriga ersättningar	0	4 050
Sociala avgifter	27 009	26 405
	<u>120 706</u>	<u>115 502</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	400	583
Övriga ränteintäkter	6 551	4 518
	<u>6 951</u>	<u>5 101</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	143 216	164 615
Övriga räntekostnader	135	104
	<u>143 351</u>	<u>164 719</u>

**HSB Bostadsrättsförening Margretelund i Stockholm**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	26 398 037	26 398 037
Anskaffningsvärde mark	3 200 000	3 200 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 598 037	29 598 037
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-9 087 230	-8 694 519
Årets avskrivningar	-373 969	-392 711
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 461 198	-9 087 230
Utgående bokfört värde	20 136 839	20 510 807
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	36 000 000	32 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 382 000	1 796 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	37 000 000	25 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 900 000	1 200 000
Summa taxeringsvärde	76 282 000	59 996 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 743	-6 105
Skattefordran	4 964	8 944
	6 707	2 839
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	68 034	72 989
Upplupna intäkter	9 114	0
	77 148	72 989
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kassa och bank		
Övriga bankkonton	1 033 211	726 896
	1 033 211	726 896

**HSB Bostadsrättsförening Margretelund i Stockholm**

Noter				2019-12-31	2018-12-31		
Not 12	Skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
	Swedbank	2751896230	1,51%	2021-09-24	3 375 000	100 000	
	Swedbank	2751896271	0,77%	2020-06-28	2 300 000	0	
	Swedbank	2951668728	0,77%	2020-06-28	3 566 822	0	
					9 241 822	100 000	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					9 141 822	
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					8 741 822	
	Ställda säkerheter						
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					16 320 000	16 320 000
Not 13	Skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
	Kortfristig del av långfristig skuld					100 000	565 000
Not 14	Övriga skulder						
	Övriga kortfristiga skulder					28 420	3 500
						28 420	3 500
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
	Upplupna räntekostnader					8 510	22 717
	Förutbetalda hyror och avgifter					144 471	148 425
	Övriga upplupna kostnader					129 935	118 929
						282 916	290 071

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



HSB Bostadsrättsförening Margretelund i Stockholm

Noter

2019-12-31

2018-12-31


Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 2020-03-04

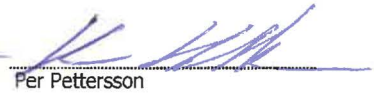

Bengt Persson


Camilla Blumenthal


Carl Johan Moberg


Carmen Guidetti


Kristin Arbman


Per Pettersson


Susann Jensen Engström


Ulrica Petersson

Vår revisionsberättelse har 2020-03-09 lämnats beträffande denna årsredovisning


Hasse Edsman


Joakim Mattsson

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Margretelund i Stockholm, org.nr. 716417-9439

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Margretelund i Stockholm för år 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.

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 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.

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 Margretelund i Stockholm för år 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 ersättningskyldighet 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 9/3 2020

Joakim Mattsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

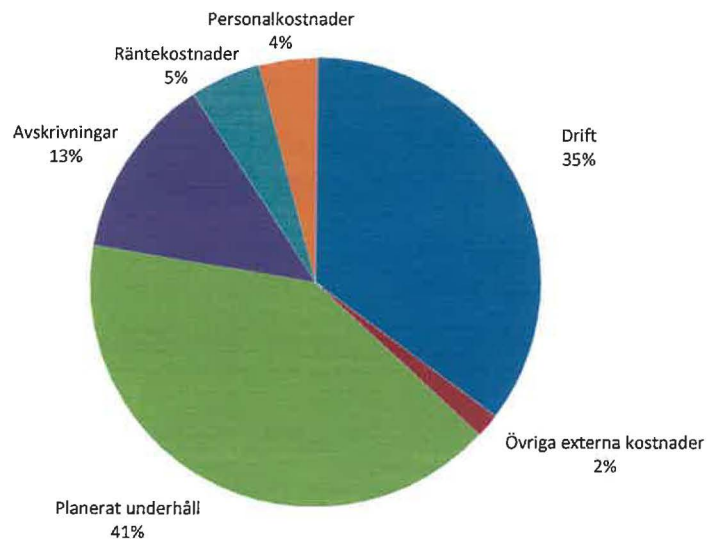
Hasse Eusman

Av föreningen vald revisor

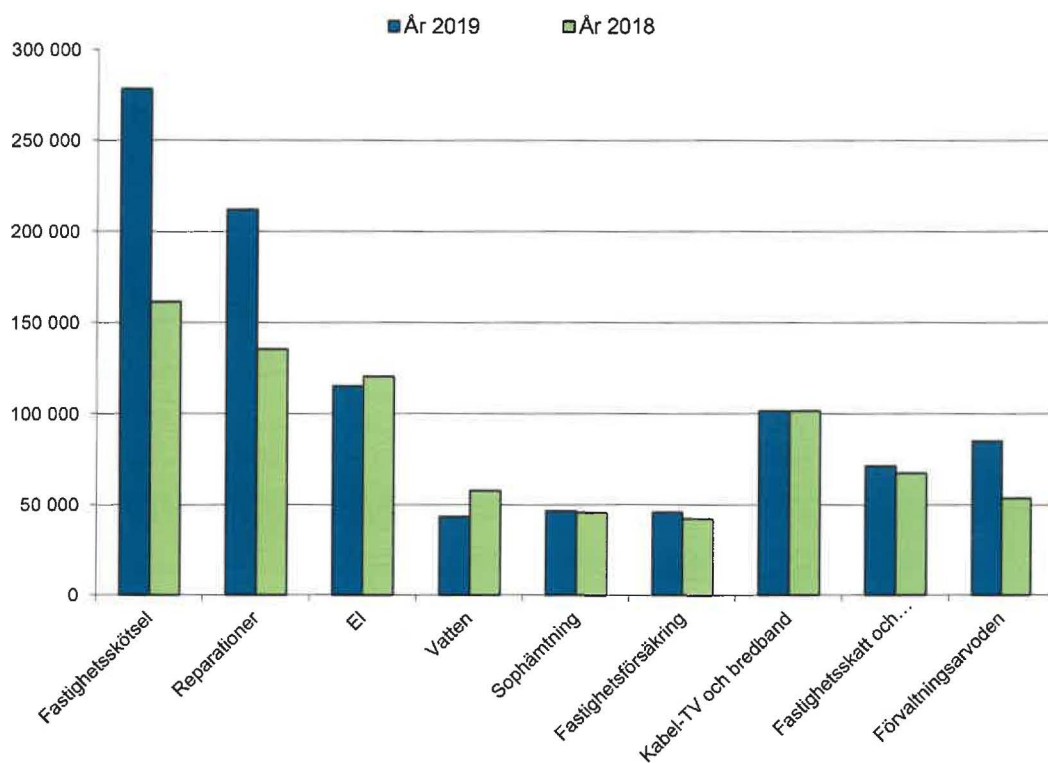


HSB Bostadsrättsförening Margretelund i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader





Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

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. 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 med mark och byggnader.

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 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 säkerställer 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.

TOMTRÄTT

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

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.



HSB – där möjligheterna bor