



ÅRSREDOVISNING

2019

HSB Bostadsrättsförening Förmannen

## **Medlemmarna i HSBs Brf Förmannen inbjuds härmed till ordinarie föreningsstämma.**

Tid: Onsdagen den 17 Juni 2019, kl 19,00

Plats: Mornington Hotell (Beroende på Covid-19 kan det hållas utomhus)

### **DAGORDNING**

1. Föreningsstämmans öppnande.
2. Val av stämмоordförande.
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
4. Godkännande av röstlängd.
5. Godkännande av dagordning.
6. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet.
7. Val av minst två rösträknare.
8. Fråga om kallelse skett i behörig ordning.
9. Genomgång av styrelsens årsredovisning.
10. Genomgång av revisorernas berättelse.
11. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning.
12. Beslut med anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
14. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman.
15. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter.
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
17. Presentation av HSB-ledamot.
18. Beslut om antal revisorer och suppleant.
19. Val av revisor/er och suppleant.
20. Beslut om antal ledamöter i valberedningen.
21. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande.
22. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB.
23. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen.
24. Föreningsstämmans avslutande.

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i föreningen har medlemmen en röst. Medlem som inte betalt förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

Ombudet ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakt skall vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får vid föreningsstämman medföra ett biträde.

**OBS! Medtag legitimation.**

Välkommen önskar styrelsen



Org Nr: 702000-7097

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Förmannen i Stockholm

Org.nr: 702000-7097

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

*D.P.*

## HSB BRF FÖRMANNEN I STOCKHOLM

Styrelsen för HSBs bostadsrättsförening Förmannen i Stockholm (org.nr. 702000-7097) får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 till 2019-12-31.

### Förvaltningsberättelse

Föreningen bildades 1938-11-13, registrerades 1940-12-18 och har efter renovering nytt värdeår 1993. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Stockholm kommun. Föreningen innehar och förvaltar fastigheterna med tomträtt:

Lindaren 2	Björkbacksvägen 10-12
Lindaren 3	Björkbacksvägen 16-18
Avläsaren 3	Björkbacksvägen 24-26
Avläsaren 4	Björkbacksvägen 28-30
Avläsaren 5	Björkbacksvägen 32-34
Avläsaren 6	Björkbacksvägen 36-38
Avläsaren 7	Björkbacksvägen 40-42
Avläsaren 8	Björkbacksvägen 44-46
Avläsaren 9	Björkbacksvägen 48-50
Svarvaren 2	Granbacken 7-9
Förmannen 2	Granbacken 16-18
Förmannen 3	Tallbacksvägen 11-13
Förmannen 4	Tallbacksvägen 7-9
Förmannen 5	Tallbacksvägen 3-5
Förmannen 6	Lindstigen 1-7
Förmannen 7	Granbacken 2-10

Sammanlagt 37 portar med 224 lägenheter upplåtna som bostadsrätt. Föreningen har fullvärdesförsäkring på sina fastigheter hos Folksam.

### Tomrättsavtal

Föreningen innehar mark med tomträtt. Fastigheterna och dess tomrättsavtal ser ut enligt följande.

Fastighet	Adress	t.o.m.
Lindaren 2	Björkbacksvägen 10-12	2029-09-30
Lindaren 3	Björkbacksvägen 16-18	2029-09-30
Avläsaren 3	Björkbacksvägen 24-26	2029-09-30
Avläsaren 4	Björkbacksvägen 28-30	2029-09-30
Avläsaren 5	Björkbacksvägen 32-34	2029-09-30
Avläsaren 6	Björkbacksvägen 36-38	2029-09-30
Avläsaren 7	Björkbacksvägen 40-42	2029-09-30
Avläsaren 8	Björkbacksvägen 44-46	2029-09-30
Avläsaren 9	Björkbacksvägen 48-50	2029-09-30

Handwritten notes in blue ink: R1, NL, and other illegible scribbles.

Svarvaren 2	Granbacken 7-9	2028-12-31
Förmannen 2	Granbacken 16-18	2028-12-31
Förmannen 3	Tallbacksvägen 11-13	2028-12-31
Förmannen 4	Tallbacksvägen 7-9	2028-12-31
Förmannen 5	Tallbacksvägen 3-5	2028-12-31
Förmannen 6	Lindstigen 1-7	2028-12-31
Förmannen 7	Granbacken 2-10	2028-12-31

### Medlemmar

Förutom HSB Stockholm, HSB Stockholms styrelseledamöter och suppleanter har föreningen 269 medlemmar. Under räkenskapsåret har 28 lägenhetsöverlåtelser ägt rum.

### Föreningsfrågor

Föreningen har haft en ordinarie stämma, 2019-05-21 då 25 röstberättigade medlemmar närvarade.

### Styrelse

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

#### *Ordinarie ledamöter*

Cyrus Swire	Ordförande
Hanna Edman	Vice ordförande
Ulf Lindberg	Sekreterare
Jonas Söderlind	Ekonomi
Olof Larde	Ledamot
Niklas Larsson	Ledamot
Monica Eldh	Ledamot (avgick i juli 2019)
Anne Källman	HSB representant

#### *Suppleant*

Robin Iwarsson

Vid kommande föreningsstämma står följande medlemmar i tur att avgå eller väljas om: Hanna Edman, Ulf Lindberg, Robin Iwarsson, Cyrus Swire, Jonas Söderlind, Niklas Larsson.

### Firmatecknare

Föreningens firmatecknare har varit samtliga ordinarie styrelsemedlemmar, två i förening.

### Revisorer

Revisorer har varit Ann-Charlotte (Lotta) Olsson (ord), Astrid Hellberg (suppleant) samt Borevision AB; av HSBs riksförbund utsedd revisor. Föreningens revisorer är valda på ett år.

rp

CSM

ud

RI  
llc e

§ NL

### **Valberedning**

Sedan föregående föreningsstämma 2019-05-21 har valberedningen bestått av Jacob Löfgren (ordf), Kerstin Andersson, Sofia Wahlberg och Axel Guttman Raab. Alla fyra är valda på ett år.

### **Ombud vid distriktsstämma**

Styrelsens ordinarie ledamöter har varit föreningens ombud vid distriktsstämman för HSB Stockholms distrikt 8. Suppleanter har varit styrelsens suppleanter.

### **Sammanträden**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21. Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 13 protokollförda ordinarie sammanträden.

### **Anställda**

Föreningen har inte haft några anställda.

### **Arvoden och ersättningar**

Arvoden till förtroendevalda har utgått med 137 150 kr exklusive sociala avgifter.

### **Fastigheterna**

Årets stora arbete har varit fasadrenoveringen på Tallbacksvägen. Ett arbete som fortgått under större delen av året och som blev klart under november. Övriga arbeten som utförts under 2019 följer nedan i punktform.

- Ett av de gemensamma utrymmena på gaveln till Granbacken 10 har gjorts om till cykelförråd.
- Arbete för att avveckla sopkarusellerna för hushållssopor har inletts.
- Systematiskt brandskyddsarbete (SBA) har utförts kontinuerligt under året.
- Färdigställt och inrett styrelserummet på Granbacken 9.
- Mindre asfaltering på Björkbacksvägen 32-34 och 44.
- Byggt om entrén på Björkbacksvägen 16.

### **Framtida underhåll**

Styrelsen följer en 20-årig underhållsplan som revideras kontinuerligt. Förutom periodiskt återkommande åtgärder utför vi grundrenoveringar i den takt som vår ekonomi tillåter.

### **Planerade åtgärder 2020**

- Fortsatt arbete kring avveckling av sopkarusellerna för hushållssopor samt installation av kärlskåp.
- Införa digital bokning av övernattnings/festlokalen.

### **Årsavgifter och hyror**

Ingen förändring av årsavgifterna har gjorts.

### **Andelstal**

Avgifterna för lägenheterna i föreningen baseras på andelstal. Dessa är uträknade utifrån de insatser som åsattes lägenheterna efter byggnationen 1938-40. Då husen längs Björkbacksvägen färdigställdes året efter de övriga och då var dyrare att bygga så fick lägenheterna i dessa fastigheter högre insatser och därmed högre avgifter än övriga. Detta innebär att avgiften för två, i övrigt likvärdiga, lägenheter skiljer sig.

CSW  
uz  
ML  
R1

### Studieverksamhet

Hanna Edman har gått två kurser. En kurs i bostadsrättsjuridik genom HSB samt en kurs i styrelsearbete genom HSB. Den sistnämnda kursen har även Robin Iwarsson deltagit i.

### Ekonomi

HSB har skött fastighetsförvaltning, fastighetsskötsel och markskötsel. Föreningen har avtal med Com Hem AB för kabel-TV och Internet samt även föreningens fastighetsnät.

Städning inom fastigheterna har skötts av HSB Städ.

Ekonomi har skötts av HSB Stockholm enligt avtal.

Föreningen är försäkrad genom Folksam.

Föreningens största enskilda utgift är uppvärmning som brukligt.

Om föreningens lån se nedan.

### Föreningens lån

Föreningens samtliga lån ligger i Nordea, några som rörliga och några bundna. Vi för en ständig kontakt med våra kontaktpersoner på Nordea för att gå igenom läget samt att de kommer med förslag på eventuella förändringar

### Flerårsöversikt

#### Nyckeltal

	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	988	988	988	993	996
Totala Intäkter kr/kvm	998	995	1 000	1 005	1 002
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	221	246	214	189	171
Belåning, kr/kvm	5 464	4 789	4 801	4 819	4 856
Räntekänslighet	6%	5%	5%	5%	5%
Drift och underhåll kr/kvm	656	623	622	598	610
Energikostnader kr/kvm	272	266	260	258	261

#### Förklaring Nyckeltal

##### Årsavgifter

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 och investeringar

Förening har ett antal stora komponenter som slits på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför ska det finnas ett sparande till det framtida underhållet och utbytet av dessa

Handwritten notes in blue ink: "COM", "NL", "8", "NL", "KE", "PH", "Ud", "8", "NL".

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. Längre ner visas hur överskott/sparande har räknats.

### 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	10 158	10 133	10 183	10 230	10 207
Resultat efter finansiella poster	1 244	1 080	-239	885	355
Soliditet	12%	12%	10%	10%	8%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

ok

CSM  
ll  
ll e R1  
§ NK



## 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	10 157 708
Rörelsekostnader	-8 212 155
Finansiella poster	<u>701 394</u>
Årets resultat	<b>1 244 158</b>

Planerat underhåll	0
Avskrivningar	<u>1 009 914</u>
Årets sparande	<b>2 254 072</b>

## Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	397 683	1 375 729	4 587 371	-796 568	1 080 188
Reservering till fond 2019			556 000	-556 000	
I anspråkstagande av fond 2019			0	0	
Balanserad i ny räkning				1 080 188	-1 080 188
Årets resultat					1 244 158
Beloppet vid årets slut	397 683	1 375 729	5 143 371	-272 380	1 244 158

## Förslag till resultatdisposition

### Styrelsens disposition:

Balanserat resultat	283 620
Årets resultat	1 244 158
Styrelsens avsättning till yttre fond enligt underhållsplan	-556 000
Styrelsens ianspråkstagande av yttre fond enligt underhållsplan	<u>0</u>
	<b>971 778</b>

### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>971 778</b>
-------------------------	----------------

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

12/10

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "COM", "NL", and others.

**HSB Bostadsrättsförening Förmannen i Stockholm**

		<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	10 157 708	10 132 560
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-6 676 640	-6 347 104
Övriga externa kostnader	Not 3	-341 360	-148 114
Planerat underhåll		0	-411 589
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-184 242	-157 552
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 009 914	-1 009 914
Summa rörelsekostnader		-8 212 155	-8 074 273
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 945 553</b>	<b>2 058 287</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	7 715	6 514
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-709 110	-984 613
Summa finansiella poster		-701 394	-978 099
<b>Årets resultat</b>		<b>1 244 158</b>	<b>1 080 188</b>

D.p

GM  
H &  
RI  
de  
NL

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

Byggnader

Not 7 49 136 887 50 146 801

Pågående nyanläggningar

Not 8 8 798 126 280 000

57 935 013 50 426 801*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

57 935 513 50 427 301**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

1 920 4 529

Avräkningskonto HSB Stockholm

6 259 051 5 390 310

Placeringskonto HSB Stockholm

5 5

Övriga fordringar

Not 10 5 513 6 272

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 563 165 541 356

6 829 653 5 942 472

Kortfristiga placeringar

Not 12 1 001 001 1 000 841

Kassa och bank

Not 13 114 476 104 583

Summa omsättningstillgångar

7 945 130 7 047 895**Summa tillgångar****65 880 643** **57 475 196**

b.p

COM bc R1  
ud bc & NL

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

Insatser

397 683

397 683

Upplåtelseavgifter

1 375 729

1 375 729

Yttre underhållsfond

5 143 3714 587 371

6 916 783

6 360 783

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-272 380

-796 568

Årets resultat

1 244 1581 080 188

971 778

283 620

Summa eget kapital

7 888 5616 644 403**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

55 539 88248 663 882

55 539 882

48 663 882

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

100 000

100 000

Leverantörsskulder

920 184

752 511

Övriga skulder

Not 16

6 282

2 090

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

1 425 7341 312 310

2 452 200

2 166 911

Summa skulder

57 992 082

50 830 793

**Summa eget kapital och skulder****65 880 643****57 475 196**

r.p

GSM

RI  
lee

Udr

a

j

NL

**HSB Bostadsrättsförening Förmannen i Stockholm**

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 244 158	1 080 188
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 009 914	1 009 914
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 254 072</u>	<u>2 090 102</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-18 441	-14 139
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>285 289</u>	<u>130 489</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 520 920</u>	<u>2 206 452</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	<u>-8 518 126</u>	<u>-243 750</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-8 518 126</u>	<u>-243 750</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>6 876 000</u>	<u>-125 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>6 876 000</u>	<u>-125 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>878 794</b>	<b>1 837 702</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>6 495 738</b>	<b>4 658 036</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>7 374 532</b>	<b>6 495 738</b>

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

xp

GW  
RI  
be  
u  
NL



## HSB Bostadsrättsförening Förmannen 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 1,3 % av anskaffningsvärdet.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Inventarier är fullt avskrivna.

#### 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 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

D.P

GMW

RI  
lee

uk

§

NL



## HSB Bostadsrättsförening Förmannen i Stockholm

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	10 040 592	10 040 592
Hyrer	44 952	44 312
Övriga intäkter	72 536	48 028
Bruttoomsättning	<u>10 158 080</u>	<u>10 132 932</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-372	-372
	<b>10 157 708</b>	<b>10 132 560</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 129 768	1 097 785
Reparationer	685 217	555 500
El	317 227	291 803
Uppvärmning	2 154 575	2 153 121
Vatten	299 519	267 880
Sophämtning	432 478	398 349
Fastighetsförsäkring	121 799	110 726
Kabel-TV och bredband	87 041	88 050
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	312 857	308 893
Förvaltningsarvoden	302 019	289 818
Tomträttsavgäld	761 325	724 200
Övriga driftkostnader	72 815	60 979
	<b>6 676 640</b>	<b>6 347 104</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	33 657	14 036
Administrationskostnader	255 218	82 043
Extern revision	19 625	19 175
Medlemsavgifter	32 860	32 860
	<b>341 360</b>	<b>148 114</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	116 650	102 900
Revisionsarvode	5 500	5 500
Övriga arvoden	15 000	10 000
Löner och övriga ersättningar	3 850	2 100
Sociala avgifter	43 242	37 052
	<b>184 242</b>	<b>157 552</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 649	1 904
Ränteintäkter HSB placeringskonto	0	5
Ränteintäkter skattekonto	208	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	4 500	4 288
Övriga ränteintäkter	358	317
	<b>7 715</b>	<b>6 514</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	570 340	330 549
Ränteswap kostnader	137 822	652 027
Övriga räntekostnader	948	2 037
	<b>709 110</b>	<b>984 613</b>

Handwritten notes and signatures in blue ink, including a large signature and initials like "v.b", "RI", "K", and "NL".



## HSB Bostadsrättsförening Förmannen i Stockholm

Noter	2019-12-31	2018-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	80 251 171	80 251 171
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>80 251 171</b>	<b>80 251 171</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-30 104 370	-29 094 456
Årets avskrivningar	-1 009 914	-1 009 914
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-31 114 284</b>	<b>-30 104 370</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>49 136 887</b>	<b>50 146 801</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	114 000 000	100 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	683 000	1 005 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	93 000 000	65 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	162 000	330 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>207 845 000</b>	<b>166 335 000</b>
<b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	280 000	36 250
Årets investeringar	8 518 126	243 750
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 798 126</b>	<b>280 000</b>
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	4 841	1 540
Skattefordran	672	4 732
<b>5 513</b>	<b>6 272</b>	
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	562 502	540 693
Upplupna intäkter	663	663
<b>563 165</b>	<b>541 356</b>	
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 12 Kortfristiga placeringar</b>		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	1 000 000	1 000 000
Andelar i Fonus	1 000	841
<b>1 001 000</b>	<b>1 000 841</b>	
<b>Not 13 Kassa och bank</b>		
Nordea	114 032	104 139
Swedbank	444	444
<b>114 476</b>	<b>104 583</b>	

np  
GWN  
Ud  
Ri  
A  
NL





## HSB Bostadsrättsförening Förmannen i Stockholm

Noter 2019-12-31    2018-12-31**Not 14    Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788825206	1,15%	2021-05-14	3 925 000	50 000
Nordea Hypotek	39788825222	1,15%	2021-05-14	11 525 748	50 000
Nordea Hypotek	39788858805	1,00%	2021-11-17	9 880 924	0
Nordea Hypotek	39788883540	1,38%	2024-01-17	11 332 210	0
Nordea Hypotek	39788887759	1,33%	2023-12-20	12 000 000	0
Nordea Hypotek	39788920020	0,75%	2023-06-21	6 976 000	0
				<b>55 639 882</b>	<b>100 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 55 539 882Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 55 139 882**Ställda säkerheter**Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 51 825 900    50 015 700**Not 15    Skulder till kreditinstitut**Kortfristig del av långfristig skuld 100 000    100 000**Not 16    Övriga skulder**

Källskatt	0	630
Övriga kortfristiga skulder	6 282	1 460
	<b>6 282</b>	<b>2 090</b>

**Not 17    Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	80 508	52 667
Förutbetalda hyror och avgifter	858 758	826 613
Övriga upplupna kostnader	486 468	433 030
	<b>1 425 734</b>	<b>1 312 310</b>

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

**Not 18    Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

v.p.

CSW    be e  
8  
NL  
uL    RI    A



**HSB Bostadsrättsförening Förmannen i Stockholm**

**Noter**

**2019-12-31 2018-12-31**

Stockholm, den 9/4-20

Anne Källman

Cyrus Swire

Jonas Söderlind

Niklas Larsson

Olof Larde

Ulf Lindberg

Hanna Edman

Vår revisionsberättelse har 2020-4-16 lämnats beträffande denna årsredovisning

Ann-Charlotte Ohlsson  
Av föreningen vald revisor

Daniel Yousif  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Ud R1

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Förmanen i Stockholm, org.nr. 702000-7097

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Förmanen 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 revisorssed 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 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.

*VP*

## 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 Förmannen 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 revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 16 / 4 2020



Daniel Yousif  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Ann-Charlotte Ohlsson  
Av föreningen vald revisor

# Motion - Uppdatering av stadgar

Brf Förmannens stadgar behöver uppdateras på grund nya lagar som har trätt i kraft de senaste åren. De justeringar som behöver göras har styrelsen sammanställt och skickas till alla medlemmar tillsammans med de nya stadgarna.

Styrelsen i Bostadsrättsföreningen Förmannen önskar att stämman härmed bifaller ändringarna.

/ Styrelsen i Brf Förmannen

---

## Förändringar i bostadsrättsföreningen Förmannens stadgar 2020-02-21

*Kursiv* = text gamla stadgar

Normal = text nya stadgar

**Fetmarkerad** = Förklaring

Avgifter till bostadsrättsföreningen

§ 11 Insats, andelstal och årsavgift

*Årsavgiften ska täcka driftskostnader, avskrivningar, övriga kapitalkostnader och andra kostnader. Om inre fond finns ingår även fondering för inre underhåll. Årsavgiftens storlek ska medge reservering för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet kan ske enligt upprättad underhållsplan.*

Årsavgiften ska täcka bostadsrättsföreningens löpande verksamhet. Årsavgiften ska medge att reservering för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet kan ske enligt upprättad underhållsplan. Om inre fond finns ingår även fondering för inre underhåll.

### **Omformulering.**

§ 12 Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift

*Bostadsrättsföreningen får ta ut överlåtelseavgift av bostadsrättshavaren med högst 2,5 procent av prisbasbeloppet. Bostadsrättsföreningen får ta ut pantsättningsavgift av bostadsrättshavaren med högst 1 procent av prisbasbeloppet.*

Bostadsrättsföreningen får ta ut med överlåtelseavgift av bostadsrättshavaren med högst 3,5 procent av prisbasbeloppet. Bostadsrättsföreningen får ta ut pantsättningsavgift av bostadsrättshavaren med högst 1,5 procent av prisbasbeloppet.

**Höjning av det maximala belopp som förening får ta ut. Betyder dock inte att ett belopp i huvud taget tas ut, vilket det inte görs i vår förening.**

*Prisbasbeloppet bestäms enligt lagen om allmän försäkring och fastställs för överlåtelseavgift vid ansökan om medlemskap och för pantsättningsavgift vid underrättelse om pantsättning.*

Prisbasbeloppet bestäms enligt socialförsäkringsbalken och fastställs för överlåtelseavgift vid ansökan om medlemskap och för pantsättningsavgift vid underrättelse om pantsättning. Avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. Bostadsrättsföreningen får ta ut avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren med högst 10 procent av prisbasbeloppet per år. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

**Tillägg i texten med ett högsta belopp som föreningen får ta i avgift för upplåtelse av bostad. Betyder inte att föreningen kommer ta ut en avgift, vilket man hittills inte gjort. Men nya stadgarna förhindrar också föreningen att ta ut en avgift som är högre än 10 procent.**

### Föreningsstämman

#### **§ 13** Räkenskapsår och årsredovisning

*Senast vid april månads slut ska styrelsen till revisorerna lämna årsredovisning. Denna består av förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och tilläggsupplysningar.*

Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna lämna årsredovisning. Denna består av resultaträkning, balansräkning och tilläggsupplysningar.

**Omformulering av inlämnande av årsredovisning ges beroende av när stämman är i tiden, istället för en specifik månad.**

#### **§ 16** Kallelse till föreningsstämman

*Kallelse får utfärdas tidigast 4 veckor före föreningsstämman och ska utfärdas senast två veckor före föreningsstämman.*

Kallelse får utfärdas tidigast 6 veckor före föreningsstämman och ska utfärdas senast två veckor före föreningsstämman.

**Kallelse får utfärdas 2 v tidigare än innan.**

Nytt tillägg: Bostadsrättsföreningen får då skriftlig kallelse krävs enligt lag använda elektroniska hjälpmedel. Närmare reglering av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lag.

**Att man får använda sig av t ex email.**

## § 17 Dagordning

Ny punkt: Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman.

**Stämman ska stämma av att alla närvarande har närvarorätt.**

*Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får på föreningsstämman medföra ett biträde.*

Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får medföra valfritt biträde.

**Omformulering till valfritt.**

## § 21 Styrelse

*Bostadsrättsföreningens firma tecknas av styrelsen. Ordinarie ledamöter har firmateckningsrätt två i föreningen.*

Bostadsrättsföreningens firma tecknas av styrelsen. Styrelsen kan utse högst fyra personer, varav minst 2 styrelseledamöter, att två tillsammans teckna bostadsrättsföreningens firma.

**Omformulering.**

## § 25 Revisorer

*Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen lämnad den 31 maj.*

Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen lämnad senast 3 veckor före föreningsstämman.

**Omformulering i inlämnande av revisionsberättelsen i förhållande till stämman istället för specifik månad.**

## § 31 Bostadsrättsinnehavarens ansvar

**Ihopslagning av punkt 4 och 5. Nya stadgar endast 15 punkter istället för 16. Ansvar för ytterdörr flyttad till bostadsrättshavare.**

## § 45 Vissa meddelanden

Nytt tillägg: Bostadsrättsföreningen får till medlemmarna eller till någon annan då krav enligt lag finns på skriftlig information använda elektroniska hjälpmedel. Närmare reglering av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lag.

**Föreningen får använda t ex email men ska då följa bestämmelser. Föreningen använder inte email för allmän information idag.**