

Bostadsrättsföreningen
Förmannen

Årsredovisning 2018



Bostadsrättsföreningen

Förmannen



Bostadsrättsföreningen

Förmannen



Inbjudan

Föreningens årsstämma kommer i år att hållas på Mornington Hotell, Norrbyvägen 30,
Tisdagen den 21 Maj 2018.

Det kommer att vara affischerat i entrén. Konferenslokalen är högst upp!

Agenda för kvällen:

18:00 - Välkommen – dörrarna öppnas

I samband med detta bjuds på fika.

19:00 - Start av årsstämman

I samband med årsmötet finns även möjlighet att ställa frågor till styrelsen.
Inkomna motioner skall behandlas av stämman.

Anmälan skall vara styrelsen tillhanda senast den **15 maj**.

Du anmäla dig enklast genom att **SMS:a** eller ringa 073-774 60 10 och anger namn,
3-siffriga lägenhetsnummer (samma nummer som du bokar tvätt) och hur många
ni är som kommer.

Du kan även skicka **e-post** till brf.formannen@gmail.com.

Varmt välkomna!



Medlemmarna i HSBs Brf Förmannen inbjuds härmed till ordinarie föreningsstämma.

Tid: Tisdagen den 21 maj 2019, kl 19,00

Plats: Mornington Hotell

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

2018-01-01 - 2018-12-31

ry

LO

SMY §

NL

CW

Q

PB

JS

92

HSB BRF FÖRMANNEN I STOCKHOLM

Styrelsen för HSBs bostadsrättsförening Förmannen i Stockholms (org.nr. 702000-7097) får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 till 2018-12-31.

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 225 lägenheter upplåtna som bostadsrätt.

Tomrättsavtal

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

Fastighet	Adress	t.o.m.
Lindaren 2	Björkbacksvägen 10-12	2019-09-30
Lindaren 3	Björkbacksvägen 16-18	2019-09-30
Avläsaren 3	Björkbacksvägen 24-26	2019-09-30
Avläsaren 4	Björkbacksvägen 28-30	2019-09-30
Avläsaren 5	Björkbacksvägen 32-34	2019-09-30
Avläsaren 6	Björkbacksvägen 36-38	2019-09-30
Avläsaren 7	Björkbacksvägen 40-42	2019-09-30
Avläsaren 8	Björkbacksvägen 44-46	2019-09-30
Avläsaren 9	Björkbacksvägen 48-50	2019-09-30
Svarvaren 2	Granbacken 7-9	2028-12-31

Comfy a

ML \$ JS
PB
CW

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 20 lägenhetsöverlåtelser ägt rum.

Föreningsfrågor

Föreningen har haft en ordinarie stämma, 2018-05-02 då 21 röstberättigade medlemmar närvarade.

Styrelse

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Cyrus Swire	Ordförande
Jonas Söderlind	Vice ordförande
Sebastian Mårtensson	Sekreterare
Jimi Seikinen	Ekonomi
Olof Larde	Ledamot
Niklas Larsson	Ledamot
Catharina Nilsson	Ledamot
Perihan Benturki	HSB representant

Suppleant

Hanna Edman

Vid kommande föreningsstämma står följande medlemmar i tur att avgå eller väljas om: Olof Larde, Jimi Siekinen, Niklas Larsson, Catharina Nilsson och Hanna Edman.

Firmatecknare

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

Revisorer

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

Valberedning

Sedan föregående föreningsstämma 2018-05-02 har valberedningen bestått av Jacob Löfgren, Oscar Fagerlund och Marigold Vermeheren. Suppleant i valberedningen är Kerstin Andersson. Alla fyra är valda på ett år.

Handwritten signatures and initials:
 A large signature in blue ink, possibly "Cyrus Swire".
 Other initials and marks: "AB", "JS", "NL", "CW", "D.Y.", and a blue checkmark.

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 2018-05-02. Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 12 protokollförda ordinarie sammanträden.

Anställda

Föreningen har inte haft några anställda.

Arvoden och ersättningar

Arvoden till förtroendevalda har utgått med 102 900 kr exklusive sociala avgifter.

Fastigheterna

Året har präglats av projektering och upphandling av fasadrenoveringen på Tallbacksvägen samt framtida arbeten.

- Kontroll av fasadskador samt viss projektering.
- Renovering av styrelselokalen har utförts.
- Systematiskt brandskyddsarbete (SBA) har utförts kontinuerligt under året.

Framtida underhåll

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

Planerade åtgärder 2019

- Fortsatt projektering för reparation av fasadskador.
- Eventuell renovering av tvättstuga på Björkbacksvägen.

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.

Studieverksamhet

Ingen studieverksamhet har bedrivits.

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 Ståd. Ekonomin har skötts av HSB Stockholm enligt avtal.

RY
G
NL & JS
B

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

	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	992	992	993	996	977
Totala Intäkter kr/kvm	995	1 000	1 005	1 002	991
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	246	214	189	171	208
Belåning, kr/kvm	4 789	4 801	4 819	4 856	4 898
Räntekänslighet	5%	5%	5%	5%	5%
Drift och underhåll kr/kvm	623	622	598	610	575
Energikostnader kr/kvm	266	260	258	261	234

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 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.

Handwritten notes in blue ink:
b.v
CONY & CO
e NL
PS
JS
A

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 bostadsrätts 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

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	10 133	10 183	10 230	10 207	10 087
Resultat efter finansiella poster	1 080	-239	885	355	1 033
Soliditet	12%	10%	10%	8%	7%

(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	10 132 560
Rörelsekostnader	-8 074 273
Finansiella poster	<u>-978 099</u>
Årets resultat	1 080 188

Planerat underhåll	411 589
Avskrivningar	<u>1 009 914</u>
Årets sparande	2 501 691

D.V

Copy
NL
PB
SS
CW

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	397 683	1 375 729	4 373 960	-343 744	-239 413
Upplåtelse lägenheter					
Reservering till fond 2018			625 000	-625 000	
I anspråkstagande av fond 2018			-411 589	411 589	
Balanserad i ny räkning				-239 413	239 413
Årets resultat					1 080 188
Beloppet vid årets slut	397 683	1 375 729	4 587 371	-796 568	1 080 188

Förslag till resultatdisposition

Styrelsens disposition:

Balanserat resultat före fondreglering	-583 157
Årets resultat	1 080 188
Styrelsens avsättning till yttre fond enligt underhållsplan	-625 000
Styrelsens ianspråktagande av yttre fond enligt underhållsplan	411 589
	<u>283 620</u>

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	283 620
-------------------------	----------------

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

PP

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature, and other initials like \$, e, NL, PB, CW, and a star symbol.



HSB Bostadsrättsförening Förmannen i Stockholm

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	10 132 560	10 182 676
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-6 347 104	-6 335 708
Övriga externa kostnader	Not 3	-148 114	-153 907
Planerat underhåll		-411 589	-1 355 292
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-157 552	-162 316
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 009 914	-1 063 453
Summa rörelsekostnader		-8 074 273	-9 070 676
Rörelseresultat		2 058 287	1 112 000
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	6 514	2 853
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-984 613	-1 354 266
Summa finansiella poster		-978 099	-1 351 413
Årets resultat		1 080 188	-239 413

P.Y

Cmy
A

\$

Q

J5

84

NL

CN

PB

**HSB Bostadsrättsförening Förmannen i Stockholm****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 7 50 146 801 51 156 715

Pågående nyanläggningar

Not 8 280 000 36 250

50 426 801 51 192 965*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

50 427 301 51 193 465**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

4 529 9 627

Avräkningskonto HSB Stockholm

5 390 310 4 526 781

Placeringskonto HSB Stockholm

5 5 851

Övriga fordringar

Not 10 6 272 0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 541 356 528 391

5 942 472 5 070 649

Kortfristiga placeringar

Not 12 1 000 841 841

Kassa och bank

Not 13 104 583 124 564

Summa omsättningstillgångar

7 047 895 5 196 054**Summa tillgångar**

57 475 196 56 389 519

p.y

Gm7

\$

Q

J5

86

NL

CW

AD

PB

**HSB Bostadsrättsförening Förmannen i Stockholm****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

Upplåtelseavgifter

Yttre underhållsfond

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa eget kapital

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa skulder

Summa eget kapital och skulder

		397 683	397 683
		1 375 729	1 375 729
		4 587 371	4 373 960
		<u>6 360 783</u>	<u>6 147 372</u>
		-796 568	-343 744
		1 080 188	-239 413
		<u>283 620</u>	<u>-583 157</u>
		<u>6 644 403</u>	<u>5 564 215</u>
	Not 14	48 663 882	48 713 882
		<u>48 663 882</u>	<u>48 713 882</u>
	Not 15	100 000	175 000
		752 511	620 655
	Not 16	2 090	17 316
	Not 17	1 312 310	1 298 451
		<u>2 166 911</u>	<u>2 111 422</u>
		50 830 794	50 825 304
		<u>57 475 197</u>	<u>56 389 519</u>

D.Y.

Gmy

NL

e

f

f

JS

f

PB

CW

**HSB Bostadsrättsförening Förmannen i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 080 188	-239 413
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 009 914	1 063 453
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 090 102</u>	<u>824 040</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 139	6 259
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	130 489	-342 749
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 206 452</u>	<u>487 550</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-243 750	-1 853 491
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-243 750</u>	<u>-1 853 491</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-125 000	-184 698
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-125 000</u>	<u>-184 698</u>
Årets kassaflöde	1 837 702	-1 550 639
Likvida medel vid årets början	4 658 036	6 208 675
Likvida medel vid årets slut	6 495 738	4 658 036

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

24
Cmy

NL
FB
CW
do



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 1 337 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga 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.

p.y

Omny

Q JS
NL PB
F HJ CW



HSB Bostadsrättsförening Förmannen i Stockholm

Noter	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	10 040 592	10 040 592
Hyror	44 312	44 232
Övriga intäkter	48 028	98 273
Bruttoomsättning	<u>10 132 932</u>	<u>10 183 097</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-372	-372
Hyresförluster	0	-49
	10 132 560	10 182 676
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 097 785	1 033 652
Reparationer	555 500	692 609
El	291 803	285 715
Uppvärmning	2 153 121	2 057 281
Vatten	267 880	309 010
Sophämtning	398 349	380 908
Fastighetsförsäkring	110 726	95 649
Kabel-TV och bredband	88 050	86 844
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	308 893	307 910
Förvaltningsarvoden	289 818	278 896
Tomträttsavgäld	724 200	724 200
Övriga driftkostnader	60 979	83 034
	6 347 104	6 335 708
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	14 036	9 810
Administrationskostnader	82 043	82 061
Extern revision	19 175	18 713
Konsultkostnader	0	10 463
Medlemsavgifter	32 860	32 860
	148 114	153 907
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	102 900	101 800
Revisionsarvode	5 500	5 500
Övriga arvoden	10 000	10 000
Löner och övriga ersättningar	2 100	0
Sociala avgifter	37 052	33 836
Övriga personalkostnader	0	11 180
	157 552	162 316
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 904	2 094
Ränteintäkter HSB placeringskonto	5	6
Ränteintäkter skattekonto	0	27
Ränteintäkter HSB bunden placering	4 288	0
Övriga ränteintäkter	317	727
	6 514	2 853
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	330 549	216 496
Ränteswap kostnader	652 027	1 125 212
Övriga räntekostnader	2 037	12 558
	984 613	1 354 266

Copy to e NL \$ SS PB CW



HSB Bostadsrättsförening Förmannen i Stockholm

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	80 251 171	77 574 710
Årets investeringar	0	2 676 461
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	80 251 171	80 251 171
Utgående bokfört värde	50 146 801	51 156 715
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	100 000 000	100 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 005 000	1 005 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	65 000 000	65 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	330 000	330 000
Summa taxeringsvärde	166 335 000	166 335 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	36 250	859 220
Årets investeringar	243 750	1 853 491
Omklassificering till byggnad	0	-2 676 461
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	280 000	36 250
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 540	0
Skattefordran	4 732	0
	6 272	0
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	540 693	528 391
Upplupna intäkter	663	0
	541 356	528 391
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	1 000 000	0
Andelar i Fonus	841	841
	1 000 841	841
Not 13 Kassa och bank		
Nordea	104 139	124 120
Swedbank	444	444
	104 583	124 564

CSM

e

\$ NL

PB

b.y

JS

CU

**HSB Bostadsrättsförening Förmannen i Stockholm****Noter** **2018-12-31** **2017-12-31****Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788796397	0,48%	2019-01-14	12 000 000	0
Nordea Hypotek	39788808409	0,84%	2019-01-18	11 332 210	0
Nordea Hypotek	39788825206	1,15%	2021-05-14	3 975 000	50 000
Nordea Hypotek	39788825222	1,15%	2021-05-14	11 575 748	50 000
Nordea Hypotek	39788858805	1,00%	2021-11-17	9 880 924	0
				48 763 882	100 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 48 663 882Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 48 263 882

(Nominell belopp per 30 december 12 000 000 kr) har ränteswapats till bundna räntan 4,16%.

Löptiden på 9 år med förfalldag 14 januari 2019.

Marknadsvärde på swapen är 137 849 kr.

Ställda säkerheterFastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 50 015 700 50 015 700**Not 15 Skulder till kreditinstitut**Kortfristig del av långfristig skuld 100 000 175 000**Not 16 Övriga skulder**

Källskatt	630	0
Övriga kortfristiga skulder	1 460	17 316
	2 090	17 316

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	52 667	36 240
Förutbetalda hyror och avgifter	826 613	846 009
Övriga upplupna kostnader	433 030	416 202
	1 312 310	1 298 451

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

b-y

Copy & NL @
RB CO JS



HSB Bostadsrättsförening Förmannen i Stockholm

Noter

2018-12-31 2017-12-31

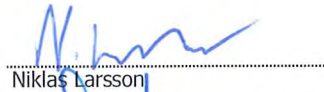
Stockholm, den 11 april 2019


Catharina Nilsson


Cyrus Swire


Jimi Siekkinen


Jonas Söderlind



Niklas Larsson



Olof Larde


Perihan Benturkis


Sebastian Mårtensson

Vår revisionsberättelse har 2019.04 - 12 lämnats beträffande denna årsredovisning


Ann-Charlotte Ohlsson
Av föreningen vald revisor


Daniel Yousif
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Förmannen i Stockholm, org.nr. 702000–7097

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Förmannen i Stockholm för år 2018.

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 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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 revisionsred 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 på fel, 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå

på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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.

8.4

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 Förmannen i Stockholm för år 2018 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan

föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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 12 / 04 2019


Daniel Yousif

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor

Bakgrund

Överfulla kärl i soprummet på Granbacken 2.

- Förpackningar är ej komprimerade.
- Bristfällig sortering, ex. plast och stekpannor blandas med metall.
- Flaskor slängs ned kvar i plastpåse.
- Deponi och brännbart missbrukas.
- Elektronik står utanför.

Kan ovanstående vara orsakerna till att kostnaderna har ökat från 310 000 2013 till 380 000 2018?

Därför yrkar vi i valberedningen på att:

1. Styrelsen redovisar anledningen till kostnadsökningen.
2. Styrelsen tar fram en informationskampanj till hushållen.
3. Informationen kring sortering uppdateras i soprummet.
4. Se över om det finns utrymme för ett extra soprum.
5. Om punkt 1-4 ej har någon effekt, se över möjlighet för kameraövervakning.

Svar från styrelsen

1. Det finns många orsaker till höjningen av kostnaderna av sopsorteringen. Men klart är att vi har fler kärl idag än för 5 år sedan och det är en ökad mängd plast och papper som töms varje vecka. Höjningen av kostnaden för Ragn-Sells tömning av soprummet har under 4-5 år endast gått upp ca 15.000kr. Den stora kostnadsökningen gäller våra hushållssopor där Stockholm Vatten och Avfall ökat sina avgifter kraftigt.
2. Styrelsen ska ta fram ett informationsblad som skall delas ut till alla hushåll, där vi noga presenterar vad de kan slänga i föreningens soprum och vad de skall slänga i återvinningsstationen i Bromma bakom Plantagen.
3. Samma informationsblad kommer sättas upp i soprummet.
4. Detta är en bra idé som går att lösa. Om vi flyttar cykelförrådet på gaveln av Granbacken 2 till outnyttjade barnvagnsförrådet på Granbacken 10 så kan vi dubbla ytan av soprummet.
5. Detta vore nödvändigt om det fanns en risk för skadegörelse eller brandrisk men i och med att det endast gäller dålig organiserad soprum är kameraövervakning ett allt för invecklad och dyr samt "integritetskränkande" åtgärd.

Styrelsen rekommenderar stämman att bifalla punkt 2, 3 och 4.



Felanmälan

Felanmälan eller frågor om hyresavtal görs alltid hos HSB Stockholms Servicecenter. Via webben görs antingen felanmälan på föreningens hemsida flik "Felanmälan", eller på HSB:s hemsida under flik "Nyheter". För övriga frågor ställs till Styrelsen. Samtliga telefonnummer finns i varje trapphus.

Felanmälan av *Portkodsystem* eller beställning av extra brickor kontakta styrelsen.

Vid frågor eller problem som gäller våra nya fönster med nya fönster gör felanmälan direkt hos *Fog & Fönster* eller kontakta styrelsen.

HSB Felanmälan

Felanmälan

Här kan du göra en felanmälan för din bostadsrätt eller hyreslägenhet.

Välj din bostadsrättsförening i rullisten här nedan och fyll sedan i dina uppgifter. Gäller felanmälan en annan adress än den egna, anger du den adressen och var felet uppstått. Uppger du ditt mobilnummer eller e-postadress så får du en återkoppling med ärendenummer direkt i din telefon/e-post.

För dig som har tillgång till HSB Portalen kan ärendet följas via Mina ärenden. Logga in på www.hsb.se.

Tänk på att du som bostadsrättsinnehavare ansvarar för ett visst underhåll i din lägenhet. Detta regleras genom din bostadsrättsförenings stadgar. Vissa tjänster som du beställer här kan komma att faktureras dig.

Vid frågor kontakta din HSB förening, kontaktuppgifter finner du på www.hsb.se.

* = obligatoriska uppgifter

Region

Region

Ange din region ▼ **1. Välj "HSB Stockholm" här!**

Din bostad

Adress * **3. Välj Adress.**

Ange din lägenhetsadress

Bostadsrättsförening/Hyresrätt * **2. Välj "Förmannen".**

eller välj din bostadsrättsförening/hyresrätt ▼

Lägenhetsnummer * **4. Välj din tresiffrig lägenhetsnummer.**

▼

Personuppgifter bostadsinnehavare **5. Fyll i alla uppgifter nedan:**

Förnamn *

Skriv ditt förnamn

Efternamn *

Skriv ditt efternamn

Mobiltelefon *

Skriv ditt mobiltelefonnummer (+467XXXXXXXX)

Hemtelefon *

Skriv ditt telefonnummer (+46XXXXXXXX)

E-postadress

Skriv din e-postadress

Ärende

OBS! Det går endast att anmäla ett fel åt gången. När du klickat på *Skicka* får du upp en sida där du kan klicka på *Skapa ny felanmälan*. Du behöver inte fylla i alla fält på nytt utan de är förifyllda.

Läge * **6. Välj bland badrum, hall m.fl.:**

Välj läge →

Beskrivning *

8. Beskriv med egna ord här och är du osäker på "Läge" så beskriv tydligare här!

Läge *

Välj läge

Välj läge

Badrum

Hall

Kök

Lägenhet

Sovrum

Vardagsrum

Övrigt

Fel * **7. Välj bland olycka typer av fel:**

Välj fel ▼

9. När du är klar tryck på knappen "Skicka".

Skicka



Bostadsrättsföreningen

Förmanen

www.formannen.net

brf.formannen@gmail.com

