

## HSB Brf Stureby i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret: 2019-01-01-2019-12-31. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Verksamheten

#### Allmänt

Föreningen innehar tomrätterna, samt äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna Cellofanet, Paketet, Kartongen, Fiberskivan, Stickan, Träflisan, Linnepappret och Kvisthålet. Av föreningens 401 lägenheter upplåts samtliga med bostadsrätt. Föreningenslokaler upplåts alla med hyresrätt. Samtliga tomrättsavtal går ut under 2021-2022.

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 privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

#### Medlemmar

Föreningen hade 2019-12-31 543 medlemmar.

Under året har 49 överlåtelser skett i föreningen.

#### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23. Vid stämman deltog 51 röstberättigade medlemmar, ingen via fullmakt.

#### Styrelse

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll	tid
Veronica Östlin	ordförande	2år
Malin Runnakko Axén	vice ordförande	2år
Erik Olsblom	Ledamot	1 år
Elisabeth Rannelid	Ledamot	1 år
Hilma Larsson	Ledamot	1 år
Mikael Frisk	Ledamot	1 år
Malin Hedlund	avgått december 2019	
Marcus Palmelius	ledamot utsedd av HSB.	

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden, varav 1 konstituerande.

Principer för arvode har under perioden varit en fast del på 25% av ett PBB till ordförande.

Utöver detta erhåller ledamöter ett arvode om 0,5% av ett PBB per arbetad timme. Revisorn får 22250 kronor och valberedningen 30% av ett PBB att fritt fördela mellan sig.

Arvodet till styrelsen har under räkenskapsåret utgått med 128 202 kr, till revisorer 11125 kr och övriga 6975 kr.



## Revisorer

Mikael Lundström Föreningsvald ordinarie revisor  
Christer Valtersson Föreningsvald revisorssuppleant  
Samt revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB riksförbund.

## Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Helena Nilsson, sammankallande, Helena Holtbo och Ann Ulfves.

## Föreningens fastigheter

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	401	21 876
Hysesrätter	0	0
Lokaler	56	1 843
Parkeringar och garageplatser	126	0

- Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.
- Förvaltningsavtalet med SBC innefattar en årlig statusbesiktning och har genomförts. Avvikelser finns protokollförda och åtgärdas enligt plan.
- Två stycken markbesiktningar gjorda av SBC med löpande åtgärder.
- Föreningen har drabbats av 12 vattenskador under 2019 som åtgärdats till en kostnad av 410 380 kronor

## Systematiskt brandskyddsarbete

Föreningen anlitar Egalif AB för kontroll av brandskyddet. Rondering sker en gång per kvartal enligt föreningens checklista. Ronderingarna protokollförs och åtgärdas enligt plan.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Samtliga tomträttsavtal går ut under 2021-2022. I och med detta har Stockholms Stad aviserat en höjning av tomträttsavgälden med 93 kronor/m<sup>2</sup> BTA (bruttoarea). Föreningens BTA är 5436 m<sup>2</sup> och höjningen sker succesivt under en 4 års period, vilket på sikt kommer att kräva en avgiftshöjning.

### Medlemsaktiviteter

Föreningen ordnade en grillfest på ängen i augusti, samt en glöggfest i december.

A



## Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2018-2020	Entréer/portar	Kodlås/taggläsare och brytskydd installeras på samtliga entréer.
2020	Panncentralen	Ska ställas i ordning så möjlighet till uthyrning finns av
2020	Soprum	Dörrar skall åtgärdas
2020	Belysning mot skogen	Möjligheter att sätta belysning på baksidan av våra fastigheter för att motverka inbrott kommer att ses över.
2020	Utemiljö	Se över asfalteringen i området.

## Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Avfallsstationer	Samtliga avfallsstationer är målade.
2019	Garageportar	Utsidan på samtliga garageportar är målade samt taken vid garagen
2019	Avlopp	Samtliga stammar har spolats
2019	Skönviksvägen 274	2 stycken lägenheter har tillförts föreningen. Tidigare var detta en tvättstuga.
2018-2019	Portlås	Installation av portlås och brytspärr påbörjades
2018-2019	Skyddsrum	15 skyddsrum åtgärdade efter besiktning av MSB.
2017-2018	Garagetak	Rivning och uppbyggnad av 5 st. betongtak över garageportar. Design i ursprunglig stil. Belysning under alla tak.
2017	Avlopp	Byte liggande stam i källaren Skönviksvägen 271-275
2017	Mark	Dränering framsida och gavlar Skönviksvägen 271-275
2016	Mark	Asfaltering gångstigar, parkeringsplatser och garagenedfarter. Götaforsvägen 1-17, 21, 22 Skönviksvägen 270-272
2016	Tak	Lagning och målning alla plåtdetaljer på taken

na



2016	Källartrappor	Lagning av trasiga källartrappor
2016	Fönster	Renovering, byte inre glas mot energiglas
2015	Ventilation	Obligatorisk ventilationskontroll och rensning av kanaler
2015	Tak	Omläggning tak Skönviksvägen 275
2014	Sophus	Målning av sophusen
2013	Lekplats	Lekplatsen vid Skönviksvägen 309 renoverades
2013	Motorvärmare	De äldre motorvärmarna byttes ut mot nya
2012	Värmeväxlare	Undercentralerna renoverades
2011	Belysning/ källargångar	Belysningen i källargångarna byttes mot akustikstyrda/rörelsestyrda och källargångar, cykelrum och barnvagnsrum målades
2008/2009	Fasader/balkonger /trapphus	Fasader och balkonger renoverades och trapphusen målades
2006	Gym/bastu	Gym/bastu-lokalen renoverades
2004	Asfalt	Parkeringen Söråkersvägen asfalterades
2000	Tvättstugor	Alla maskiner byttes ut
1995- 1997	Stammar	Stambyte
1995- 1997	Balkonger	Balkongräckena byttes ut

### Vindsutbyggnaden

I december 2019 respektive januari 2020 har det påbörjats utbyggnad av lägenheter på tredje våningen på Skönviksvägen 297 respektive 293 till att även omfatta ovanliggande vindsutrymme med tillkommande takkupor. Föreningen har tagit in en konsult som projektledare. Arbetet som kommer bekostas av ägarna till underliggande bostadsrätter, planeras klart till sommaren 2020, vart efter föreningen kan börja ta ut avgift för de tillkommande utrymmena.

### Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes den 9-11/7-2019. *AS*





Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick.

## Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

SBC	teknisk förvaltning
SBC	fastighetsskötsel
SBC	yttre skötsel/mark
SBC	städning
HSB	ekonomisk förvaltning, köhantering p-plats , andrahandsuthyrning
HSB	lån
Stena recykling	återvinning
Comhem	kabel TV
Stockholm Stadsnät	fiber/bredband
Etni	snöröjning
Folksam	fastighetsförsäkring
Ellevio/vattenfall	el
Stockholm Stad	vatten och sopor
Egalif AB	SBA

## Arbetsgrupper

Under 2019 har 2 arbetsgrupper utsetts av styrelsen, en matavfallsgrupp samt en säkerhetsgrupp. Förslag till beslut är ännu inte återredovisade till styrelsen.

## Motioner från stämman 2019

### Oberoende besiktning av balkongrenovering

Mats Jönis byggkonsult AB har anlåtats för att besiktiga de balkonger som renoverats. Rapporten visar att inga konstruktionsfel finns på balkongerna men att skönhetsfel uppstått. Styrelsen ska ta ställning till de olika kostnadsförslag som finns för att ev åtgärda detta.

*W*



## Hållbarhet

### Ekonomi

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

### Miljö

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

### Social

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

## 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	750	735	730	708	708
Totala intäkter kr/kvm	805	784	772	745	752
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	216	201	177	147	140
Belåning, kr/kvm	2 522	2 587	2 648	2 733	2 778
Räntekänslighet	4%	4%	4%	4%	4%
Drift och underhåll kr/kvm	540	528	514	495	503
Energikostnader kr/kvm	210	214	208	209	193

### 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.

#### 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**

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

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

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

### **Belåning, kr/kvm**

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

### **Räntekänslighet**

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

### **Drift och underhåll**

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

### **Energikostnader**

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

<b>Övriga nyckeltal</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	19 105	18 556	18 259	17 629	17 794
Resultat efter finansiella poster	929	2 378	1 719	-113	43
Soliditet	21%	20%	17%	15%	15%
(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)					

*W*



## 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		19 104 941
Rörelsekostnader	-	17 517 810
Finansiella poster	-	657 655
<b>Årets resultat</b>		<b>929 476</b>

Planerat underhåll	+	2 301 625
Avskrivningar	+	1 893 507
<b>Årets sparande</b>		<b>5 124 608</b>

**Årets sparande per kvm total yta 216**

### Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Vttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	780 049	9 851 028	8 539 277	-5 048 460	2 378 341
Reservering till fond 2019			963 000	-963 000	
Anspråktagande av fond 2019			-2 301 625	2 301 625	
Balanserat i ny räkning				2 378 341	-2 378 341
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					929 476
Belopp vid årets slut	780 049	9 851 028	7 200 652	-1 331 495	929 476

### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-2 670 120
Årets resultat	929 476
Reservering till underhållsfond	-963 000
Anspråktagande av underhållsfond	2 301 625
Summa till stämmans förfogande	<b>-402 019</b>

### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>-402 019</b>
-------------------------	-----------------

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







Org Nr: 702002-2179

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Stureby i Stockholm

Org.nr: 702002-2179

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

**HSB Bostadsrättsförening Stureby i Stockholm**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	19 104 941	18 555 530
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-12 811 970	-12 487 728
Övriga externa kostnader	Not 3	-300 219	-186 989
Planerat underhåll		-2 301 625	-372 284
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-210 489	-630 989
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 893 507	-1 996 862
Summa rörelsekostnader		-17 517 810	-15 674 852
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 587 131</b>	<b>2 880 678</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	3 449	1 811
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-661 104	-504 149
Summa finansiella poster		-657 655	-502 338
<b>Årets resultat</b>		<b>929 476</b>	<b>2 378 341</b>

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

Byggnader och mark

Not 7 73 793 313 75 686 820

Inventarier och maskiner

Not 8 0 0

Pågående nyanläggningar

Not 9 515 394 0

74 308 707 75 686 820*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

74 309 207 75 687 320**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

50 123 3 484

Avräkningskonto HSB Stockholm

6 152 572 4 816 778

Placeringskonto HSB Stockholm

21 21

Övriga fordringar

Not 11 138 277 89 066

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 889 446 726 473

7 230 439 5 635 822

Kortfristiga placeringar

Not 13 6 203 6 203

Kassa och bank

Not 14 254 423 254 423

Summa omsättningstillgångar

7 491 066 5 896 449**Summa tillgångar****81 800 272 81 583 768**



Org Nr: 702002-2179

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

Insatser	780 049	780 049
Upplåtelseavgifter	9 851 028	9 851 028
Yttre underhållsfond	7 200 652	8 539 277
	<u>17 831 729</u>	<u>19 170 354</u>

*Fritt eget kapital/ansamlad förlust*

Balanserat resultat	-1 331 495	-5 048 460
Årets resultat	929 476	2 378 341
	<u>-402 019</u>	<u>-2 670 120</u>

Summa eget kapital 17 429 710 16 500 234

**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 15	58 915 671	59 439 395
		<u>58 915 671</u>	<u>59 439 395</u>

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 16	900 000	1 776 276
Leverantörsskulder		1 298 473	1 109 093
Skatteskulder		62 966	7 336
Fond för inre underhåll		0	0
Övriga skulder	Not 17	291 499	301 583
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 901 953	2 449 851
		<u>5 454 891</u>	<u>5 644 139</u>

Summa skulder 64 370 562 65 083 534

**Summa eget kapital och skulder****81 800 272****81 583 768**



Org Nr: 702002-2179

**HSB Bostadsrättsförening Stureby 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	929 476	2 378 341
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 893 507	1 996 862
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 822 983</u>	<u>4 375 203</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-258 823	381 871
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	687 028	-513 654
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 251 188</u>	<u>4 243 420</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-515 394	-544 481
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-515 394</u>	<u>-544 481</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 400 000	-1 427 521
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 400 000</u>	<u>-1 427 521</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 335 794</b>	<b>2 271 418</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>5 077 426</b>	<b>2 806 008</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>6 413 220</b>	<b>5 077 426</b>

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



## HSB Bostadsrättsförening Stureby i Stockholm

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

#### Avskrivning fastighet

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

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,5% av anskaffningsvärdet.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 9% 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.

**HSB Bostadsrättsförening Stureby i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	16 398 080	16 039 937
Hyror	2 225 276	1 957 420
Övriga intäkter	504 080	829 199
Bruttoomsättning	<u>19 127 436</u>	<u>18 826 556</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-22 495	-270 932
Hyresförluster	0	-94
	<b>19 104 941</b>	<b>18 555 530</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 857 636	1 788 675
Reparationer	1 501 677	1 417 640
El	522 370	533 325
Uppvärmning	3 792 307	3 859 185
Vatten	668 792	679 617
Sophämtning	428 600	428 932
Fastighetsförsäkring	265 694	241 540
Kabel-TV och bredband	474 532	557 582
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	684 983	632 733
Förvaltningsarvoden	1 178 176	949 288
Tomträttsavgäld	1 324 304	1 324 304
Övriga driftkostnader	112 901	74 907
	<b>12 811 970</b>	<b>12 487 728</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	49 568	4 838
Förbrukningsinventarier och varuinköp	37 610	32 272
Administrationskostnader	63 587	48 148
Extern revision	33 875	29 688
Konsultkostnader	45 740	20 153
Medlemsavgifter	69 840	51 890
	<b>300 219</b>	<b>186 989</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	128 203	179 197
Revisionsarvode	11 125	22 250
Övriga arvoden	6 975	20 370
Löner och övriga ersättningar	0	241 991
Sociala avgifter	42 199	140 740
Pensionskostnader och förpliktelser	11 863	14 078
Övriga personalkostnader	10 124	12 363
	<b>210 489</b>	<b>630 989</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 078	875
Ränteintäkter HSB placeringskonto	0	21
Övriga ränteintäkter	1 371	915
	<b>3 449</b>	<b>1 811</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	661 104	501 043
Övriga räntekostnader	0	3 106
	<b>661 104</b>	<b>504 149</b>

**HSB Bostadsrättsförening Stureby i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	123 439 959	121 454 916
Årets investeringar	0	1 985 043
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>123 439 959</b>	<b>123 439 959</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-47 753 139	-45 859 298
Årets avskrivningar	-1 893 507	-1 893 841
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-49 646 646</b>	<b>-47 753 139</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>73 793 313</b>	<b>75 686 820</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	198 000 000	177 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	9 000 000	6 400 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	179 000 000	130 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	4 556 000	3 189 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>390 556 000</b>	<b>316 589 000</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 311 379	1 311 379
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 311 379</b>	<b>1 311 379</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-1 311 379	-1 208 358
Årets avskrivningar	0	-103 021
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 311 379</b>	<b>-1 311 379</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	0	1 440 562
Årets investeringar	515 394	-1 440 562
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>515 394</b>	<b>0</b>
<b>Not 10 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 11 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	138 277	89 066
	<b>138 277</b>	<b>89 066</b>



**HSB Bostadsrättsförening Stureby i Stockholm****Noter** **2019-12-31**    **2018-12-31****Not 12    Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader	889 446	726 473
	<b>889 446</b>	<b>726 473</b>

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

**Not 13    Kortfristiga placeringar**

Bunden placering	6 203	6 203
	<b>6 203</b>	<b>6 203</b>

**Not 14    Kassa och bank**

Nordea	254 423	254 423
	<b>254 423</b>	<b>254 423</b>

**Not 15    Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788896588	0,84%	2022-03-16	10 636 453	400 000
Nordea Hypotek	39788938531	0,96%	2024-11-20	11 260 000	500 000
Nordea Hypotek	39788945279	1,06%	2024-12-18	6 363 093	0
Stadshypotek	239572	1,40%	2022-07-30	15 000 000	0
Stadshypotek	335481	1,40%	2023-12-01	6 946 525	0
Stadshypotek	335483	1,40%	2023-12-01	9 609 600	0
				<b>59 815 671</b>	<b>900 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 58 915 671

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 55 315 671

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 67 798 040 67 798 040

**Not 16    Skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld	900 000	1 776 276
--------------------------------------	---------	-----------

**Not 17    Övriga skulder**

Depositioner	273 129	273 129
Källskatt	18 370	28 454
	<b>291 499</b>	<b>301 583</b>

**Not 18    Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	67 816	0
Förutbetalda hyror och avgifter	1 458 253	1 542 380
Övriga upplupna kostnader	1 375 884	907 471
	<b>2 901 953</b>	<b>2 449 851</b>

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



**HSB Bostadsrättsförening Stureby i Stockholm**

**Noter**

**2019-12-31**

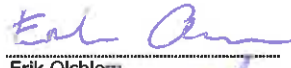
**2018-12-31**

**Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

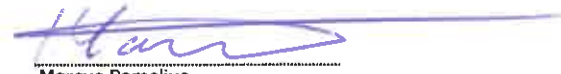
Stockholm, den 5/5-20

  
Elisabet Rannelid

  
Erik Olsblom

  
Hilma Larsson

  
Malin Axén

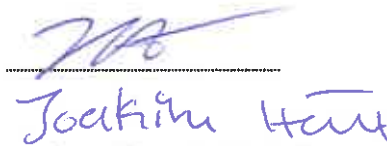
  
Marcus Pamelius

  
Mikael Frisk

  
Veronica Östlin

Vår revisionsberättelse har 19/5-20 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
Mikael Frisk

  
Joakim Hart  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Av föreningen vald revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Stureby i Stockholm, org.nr. 702002-2179

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stureby 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 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 revisorsred 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 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 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 Stureby i Stockholm för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 revisionssed 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 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 överträdelse 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 6/5 2020

2020-05-19

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mikael Lundström  
Av föreningen vald revisor