



Org Nr: 769609-7448

# Styrelsen för HSB brf Långpannan i Stockholm

Org.nr: 769609-7448

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



## Förvaltningsberättelse för HSB brf Långpannan i Stockholm

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

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

#### Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Baretten 1 i Stockholms kommun.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	163	10 521
Hysesrätter	17	1 093
Lokaler	56	507

Föreningens fastighet är byggd år 1969-70. Värdeår 1970.

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

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

#### Genomfört planerat underhåll

Under 2019 har föreningen bytt samtliga fönster och balkongdörrar i alla fastigheter i både lägenheter och källare.

#### Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Insteg & portar	Renovering och byte av insteg och portar.

#### Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel
2019	Samtliga fönster & balkongdörrar är utbytta.
2018	Installation av "tag-system" på dörrarna
2016-2017	Renovering av balkonger och tak
2014	Nyinstallation av sekundär värmepump i undercentral hus 5
2013	Byte av utomhusbelysning till LED armatur (gård & parkering)
2013	Byte av frånluftsfläktar
2013	Nyinstallation av primär värmepump i undercentral hus 1
2011	Renovering av trapphus



## Förvaltningsberättelse för HSB brf Långpannan i Stockholm

---

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21. Vid stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar.

### Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

<b>Styrelsemedlem</b>	<b>Roll</b>
Dejan Vranjes	Ledamot
Eira Fuchs	Ledamot
Lena Lindborg	HSB-ledamot
Marie-Louise Holmlund	Ledamot
Staffan Törnqvist	Ledamot
Thoralf Axelsson	Ledamot
Veronica Agnoletto	Ledamot
Anders Elmgren	Suppleant
Lena Floser	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Dejan Vranjes, Marie-Louise Holmlund och Staffan Törnqvist.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Staffan Törnqvist, Marie-Louise Holmlund, Eira Fuchs samt Veronica Agnoletto.

Teckning sker två i förening.

### Revisorer

Susanne Silfverberg	Föreningsvald ordinarie
Kenneth Törnblom	Föreningsvald suppleant
KPMG	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

### Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representanter i HSB:s fullmäktige har varit Eira Fuchs, Marie-Louise Holmlund och Dejan Vranjes.

### Valberedning

Valberedningen består av Sonja Berggren (sammanställande) och Rigmor Thorhard.

### Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2019-03-14.

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

### Hållbarhet

#### Ekonomi

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

#### Miljö

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

#### Social

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



## Förvaltningsberättelse för HSB brf Långpannan i Stockholm

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 225 (224) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 10 (15) överlåtelser skett.

### Flerårsöversikt

#### Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	715	710	699	692	679
Totala Intäkter kr/kvm	777	841	816	772	763
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	125	250	102	168	199
Belåning, kr/kvm	4 184	4 184	3 383	2 970	2 970
Räntekänslighet	7%	7%	6%	5%	5%
Drift och underhåll kr/kvm	548	535	570	506	468
Energikostnader kr/kvm	188	196	194	190	162

### Förklaring av nyckeltal

#### Årsavgift

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

#### Totala intäkter

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

#### Sparande till framtida underhåll

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

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

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

#### Belåning, kr/kvm

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

#### Räntekänslighet

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





## Förvaltningsberättelse för HSB brf Långpannan i Stockholm

### 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	9 422	10 188	9 893	9 355	9 253
Resultat efter finansiella poster	-3 506	-1 650	-3 550	-2 801	32
Soliditet	65%	64%	69%	71%	71%

(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	9 422 230
Rörelsekostnader	- 12 251 202
Finansiella poster	- 676 801
<b>Årets resultat</b>	<b>-3 505 773</b>

Planerat underhåll	+ 1 272 322
Avskrivningar	+ 3 746 372
<b>Årets sparande</b>	<b>1 512 921</b>

**Årets sparande per kvm total vta 126**

### Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	84 133 917	25 589 656	0	-8 287 682	-1 650 354
Reservering till fond 2019			917 000	-917 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-917 000	917 000	
Balanserad i ny räkning				-1 650 354	1 650 354
Årets resultat					-3 505 773
Belopp vid årets slut	84 133 917	25 589 656	0	-9 938 036	-3 505 773

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-9 938 036
Årets resultat	-3 505 773
Reservering till underhållsfond	-917 000
Ianspråktagande av underhållsfond	917 000
Summa till stämmans förfogande	<b>-13 443 810</b>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning **-13 443 810**

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

**HSB brf Långpannan i Stockholm**

		<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
<b>Resultaträkning</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	9 422 230	10 187 542
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-6 641 262	-6 485 746
Övriga externa kostnader	Not 3	-320 873	-350 192
Planerat underhåll		-1 272 322	-1 184 528
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-270 373	-277 608
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 746 372	-3 490 098
Summa rörelsekostnader		<u>-12 251 202</u>	<u>-11 788 171</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 828 972</b>	<b>-1 600 630</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	30 983	20 881
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-707 784	-70 606
Summa finansiella poster		<u>-676 801</u>	<u>-49 725</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 505 773</b>	<b>-1 650 354</b>

**HSB brf Långpannan i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	139 184 096	129 731 880
Inventarier och maskiner	Not 8	0	11 794
Pågående nyanläggningar	Not 9	37 500	6 859 921
		<u>139 221 596</u>	<u>136 603 595</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>139 221 596</u>	<u>136 603 595</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 628	0
Avräkningskonto HSB Stockholm		3 896 322	8 740 766
Övriga fordringar	Not 10	927	11 322
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	753 603	589 182
		<u>4 652 480</u>	<u>9 341 270</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	5 000 000	10 000 000
Summa omsättningstillgångar		<u>9 652 480</u>	<u>19 341 270</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>148 874 076</u></b>	<b><u>155 944 865</u></b>

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

Insatser

84 133 917

84 133 917

Upplåtelseavgifter

25 589 656

25 589 656

109 723 573109 723 573*Fritt eget kapital/ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-9 938 036

-8 287 682

Årets resultat

-3 505 773

-1 650 354

-13 443 810-9 938 036

Summa eget kapital

96 279 76399 785 537**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

50 707 00050 707 000

50 707 000

50 707 000

*Kortfristiga skulder*

Leverantörsskulder

536 093

2 548 818

Skatteskulder

818

0

Övriga skulder

Not 14

940

661

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

1 349 4612 902 849

1 887 312

5 452 328

Summa skulder

52 594 312

56 159 328

**Summa eget kapital och skulder****148 874 076****155 944 865**



**HSB brf Långpannan i Stockholm**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-3 505 773	-1 650 354
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	3 746 372	3 490 098
Kassaflöde från löpande verksamhet	240 599	1 839 744
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-155 654	392 740
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-3 565 016	2 840 918
Kassaflöde från löpande verksamhet	-3 480 071	5 073 401
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-6 364 373	-6 859 921
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-6 364 373	-6 859 921
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	0	9 707 000
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	6 360 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	16 067 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-9 844 444</b>	<b>14 280 480</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>18 740 766</b>	<b>4 460 285</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>8 896 322</b>	<b>18 740 766</b>

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



## HSB brf Långpannan 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 2,31 % av anskaffningsvärdet.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

#### Fastighetsavgift /fastighetsskatt

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

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

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

#### Uppskjuten skatt

I förekommande fall grund för bedömning av värdet av uppskjuten skatteskuld. Uppstår oftast i BRF vid sk paketering. I denna BRF finns ingen paketering och därmed ingen uppskjuten skatt. Vid sådant fall ska det här framgå varför uppskjuten skatt värderas till 0 kronor (hänvisning till att syftet med innehavet av föreningens fastighet bedöms som evig)



## HSB brf Långpannan i Stockholm

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	7 518 828	7 467 022
Hyror	1 400 183	1 398 493
Bredband	7 680	7 871
Övriga intäkter	599 532	1 438 364
Bruttoomsättning	<u>9 526 223</u>	<u>10 311 750</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-103 993	-111 017
Hyresförluster	0	-13 191
	<b>9 422 230</b>	<b>10 187 542</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetskötsel och lokalvård	1 265 479	928 288
Reparationer	728 490	924 387
El	281 055	275 419
Uppvärmning	1 692 333	1 841 467
Vatten	305 843	263 857
Sophämtning	157 842	161 221
Fastighetsförsäkring	203 545	159 625
Kabel-TV och bredband	571 909	531 979
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	251 277	242 630
Förvaltningsarvoden	475 128	485 761
Tomträttsavgäld	675 000	631 900
Övriga driftkostnader	33 361	39 212
	<b>6 641 262</b>	<b>6 485 746</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	75 631	115 121
Administrationskostnader	86 596	75 261
Extern revision	39 875	19 688
Konsultkostnader	88 689	110 100
Medlemsavgifter	30 082	30 022
	<b>320 873</b>	<b>350 192</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	185 339	182 035
Revisionsarvode	5 813	5 688
Övriga arvoden	5 812	5 688
Löner och övriga ersättningar	12 333	9 630
Sociala avgifter	53 846	68 060
Övriga personalkostnader	7 230	6 507
	<b>270 373</b>	<b>277 608</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 103	2 917
Ränteintäkter HSB bunden placering	27 875	17 750
Övriga ränteintäkter	1 005	215
	<b>30 983</b>	<b>20 881</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	707 164	67 606
Övriga räntekostnader	620	3 000
	<b>707 784</b>	<b>70 606</b>





## HSB brf Långpannan i Stockholm

Noter	2019-12-31	2018-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	148 400 476	148 400 476
Årets investeringar	13 186 794	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>161 587 270</b>	<b>148 400 476</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-18 668 597	-15 190 295
Årets avskrivningar	-3 734 578	-3 478 302
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-22 403 175</b>	<b>-18 668 597</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>139 184 096</b>	<b>129 731 880</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	125 000 000	95 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	204 000	80 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	121 000 000	60 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	117 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>246 204 000</b>	<b>155 197 000</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	130 849	130 849
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>130 849</b>	<b>130 849</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-119 055	-107 259
Årets avskrivningar	-11 794	-11 796
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-130 849</b>	<b>-119 055</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>11 794</b>
<b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	6 859 921	0
Årets investeringar	-6 822 421	6 859 921
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>37 500</b>	<b>6 859 921</b>
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	927	2 602
Skattefordran	0	8 720
	<b>927</b>	<b>11 322</b>



**HSB brf Långpannan i Stockholm**

<b>Noter</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>																																										
<b>Not 11</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>																																												
	Förutbetalda kostnader	750 728	582 682																																										
	Upplupna intäkter	<u>2 875</u>	<u>6 500</u>																																										
		<b>753 603</b>	<b>589 182</b>																																										
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.																																												
<b>Not 12</b>	<b>Kortfristiga placeringar</b>																																												
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	<u>5 000 000</u>	<u>10 000 000</u>																																										
		<b>5 000 000</b>	<b>10 000 000</b>																																										
<b>Not 13</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>																																												
	<table><thead><tr><th>Låneinstitut</th><th>Lånenummer</th><th>Ränta</th><th>Ränteändr dag</th><th>Belopp</th><th>Nästa års amortering</th></tr></thead><tbody><tr><td>Nordea Hypotek</td><td>39788854818</td><td>0,51%</td><td>Rörligt</td><td>6 000 000</td><td>0</td></tr><tr><td>Nordea Hypotek</td><td>39788950442</td><td>0,94%</td><td>2024-11-20</td><td>10 000 000</td><td>0</td></tr><tr><td>Stadshypotek</td><td>130047</td><td>1,21%</td><td>2022-09-30</td><td>9 707 000</td><td>0</td></tr><tr><td>Stadshypotek</td><td>202799</td><td>0,42%</td><td>Rörligt</td><td>10 000 000</td><td>0</td></tr><tr><td>Stadshypotek</td><td>71882</td><td>0,84%</td><td>2020-12-30</td><td>15 000 000</td><td>0</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td><b>50 707 000</b></td><td><b>0</b></td></tr></tbody></table>	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering	Nordea Hypotek	39788854818	0,51%	Rörligt	6 000 000	0	Nordea Hypotek	39788950442	0,94%	2024-11-20	10 000 000	0	Stadshypotek	130047	1,21%	2022-09-30	9 707 000	0	Stadshypotek	202799	0,42%	Rörligt	10 000 000	0	Stadshypotek	71882	0,84%	2020-12-30	15 000 000	0					<b>50 707 000</b>	<b>0</b>		
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering																																								
Nordea Hypotek	39788854818	0,51%	Rörligt	6 000 000	0																																								
Nordea Hypotek	39788950442	0,94%	2024-11-20	10 000 000	0																																								
Stadshypotek	130047	1,21%	2022-09-30	9 707 000	0																																								
Stadshypotek	202799	0,42%	Rörligt	10 000 000	0																																								
Stadshypotek	71882	0,84%	2020-12-30	15 000 000	0																																								
				<b>50 707 000</b>	<b>0</b>																																								
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				50 707 000																																								
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				50 707 000																																								
	<b>Ställda säkerheter</b>																																												
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut			50 707 000	50 707 000																																								
<b>Not 14</b>	<b>Övriga skulder</b>																																												
	Källskatt			<u>940</u>	<u>661</u>																																								
				<b>940</b>	<b>661</b>																																								
<b>Not 15</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>																																												
	Upplupna räntekostnader	58 906	48 384																																										
	Förutbetalda hyror och avgifter	799 300	781 786																																										
	Övriga upplupna kostnader	<u>491 255</u>	<u>2 072 679</u>																																										
		<b>1 349 461</b>	<b>2 902 849</b>																																										

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



**HSB brf Långpannan i Stockholm**

**Noter**

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

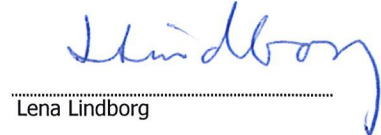
**Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 2020 04 30

  
Dejan Vranjes

  
Eira Fuchs

  
Lena Lindborg

  
Marie-Louise Holmlund

  
Staffan Törnqvist

  
Thoralf Axelsson

  
Veronica Agnoletto

Vår revisionsberättelse har 2020 - 05 - 11 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
Susanna Sjöberg

  
HSB Riksförbund

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Långpannan i Stockholm, org. nr 769609-7448

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Långpannan i Stockholm för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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 utvärderar, 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.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed 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 och andra författningar

### Uttalanden



Ötöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB brf Långpannan i Stockholm för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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, kon-solideringsbehov, 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 trygghande 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 försum-melse som kan föranleda ersättnings-skyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, till-lämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovis-ningslagen 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 ersättnings-skyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättsla-gen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlig-het. 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, besluts-underlag, 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 bostads-rättslagen.

Stockholm den 11 maj 2020

KPMG AB



Stefan Adebahr

Auktoriserad revisor



Susanne Silfverberg

Förtroendevald revisor