



Org Nr: 702000-5018

Styrelsen för HSB Brf Erland i Stockholm

Org.nr: 702000-5018

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

*Si
myt*

HSB Brf ERLAND I STOCKHOLM

Årsredovisning 2019

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Erland i Stockholm med organisationsnummer 702000-5018 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 till 2019-12-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Fastigheter

Föreningen bildades 1958-07-09 och registrerades 1958-08-16. Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Erland 7 och 8 i Spånga församling, Stockholms kommun och län. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector Försäkring. I försäkringen ingår bl. a. momenten styrelseansvar och försäkring mot ohyra.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 230 lägenheter med bostadsrätt, varav en hyrs ut som affärslokal (Vera Sport). Vidare upplåter föreningen 7 lokaler, 22 garage och 128 bilplatser med hyresrätt. Till garage och bilplatser är det kö. Under året har 27 lägenhetsöverlåtelser skett vilket innebär att knappt 12 % av föreningens bostadsrätter fått nya ägare. Detta är något fler än normalt, antalet lägenhetsöverlåtelser brukar ligga på en nivå kring ca 10 %.

Föreningens gemensamma lokaler

Föreningen har en föreningslokal som används vid föreningens stämmor, informationsmöten och andra möten. Lokalen används även av pensionärsföreningen. Medlemmar kan hyra föreningslokalen för privata mottagningar och liknande. Däremot hyrs inte längre föreningslokalen ut för privata fester som pågår efter kl. 22.00 eftersom detta vid upprepade tillfällen blivit alltför störande för dem som bor i anslutning till lokalen.

Det finns också en vävlokal med nio vävstolar, en snickerilokal och en pingislokal. Två lokaler på Spångavägen 396 och 398 är iordningställda som gästlägenheter med sammanlagt 8 bäddar. De båda gästlägenheterna kan hyras av medlemmar i föreningen.

Anställda

Föreningen har ingen anställd personal. Ansvaret för mark- och fastighetsskötsel samt snöröjning är utlagt på entreprenad till företaget "Närmiljö Entreprenad AB". Städningen utfördes av "Miljöpartner AB" som under året tog över uppdraget från vår tidigare städentreprenör "Balansen Norden AB".

Förvaltning

Föreningen har avtal med HSB Stockholm avseende ekonomisk och administrativ förvaltning. Hans Öhman har varit föreningens förvaltare och Louisa Popenko har varit ekonomihandläggare.

Föreningsfrågor

Medlemmar

Per den 2019-12-31 hade föreningen 271 medlemmar.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28. På stämman var 34 röstberättigade medlemmar närvarande varav 1 via fullmakt.

Styrelse

Styrelsens sammansättning från räkenskapsårets början till den ordinarie föreningsstämman:

<i>Ordförande</i>	Johan Zetterblad
<i>Vice ordförande</i>	Åsa Elfving
<i>Sekreterare</i>	Gudrun Jerresand
<i>Ledamot</i>	Madeleine Vidmark
<i>Ledamot</i>	Bengt Axelson
<i>Ledamot</i>	Ingrid Andersson
<i>Ledamot</i>	Leif Borg
<i>Ledamot</i>	Jeanette Enman Söderbaum
<i>Suppleant</i>	Lasse Johansson
<i>Suppleant</i>	Joakim Swedberg
<i>HSB ledamot</i>	Camilla Edholm

Styrelsens sammansättning från den ordinarie föreningsstämman till räkenskapsårets slut:

<i>Ordförande</i>	Johan Zetterblad *
<i>Vice ordförande</i>	Ingrid Andersson *
<i>Sekreterare</i>	Gudrun Jerresand *
<i>Ledamot</i>	Madeleine Vidmark *
<i>Ledamot</i>	Bengt Axelson *
<i>Ledamot</i>	Jeanette Enman Söderbaum *
<i>Suppleant</i>	Lasse Johansson
<i>Suppleant</i>	Jonas Bjerkefeldt *
<i>HSB ledamot</i>	Camilla Edholm

*Personer märkta med * står på tur att avgå vid nästa föreningsstämma.*

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 13 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Från räkenskapsårets början till den ordinarie föreningsstämman:

Johan Zetterblad, Madeleine Vidmark, Åsa Elfving och Ingrid Andersson har varit utsedda att två i förening teckna föreningens firma.

Från den ordinarie föreningsstämman till räkenskapsårets slut:

Johan Zetterblad, Ingrid Andersson, Gudrun Jerresand och Madeleine Vidmark har varit utsedda att två i förening teckna föreningens firma.

Revisorer

Vid den ordinarie föreningsstämman valdes Diego Calvi Solis till revisor.

HSB Riksförbund har anlitat Add & Subtract som revisionsbyrå.

Valberedning

Vid den ordinarie föreningsstämman valdes Yvonne Jerlin-Öström (sammankallande) och Åsa Elfving till valberedning.

Underhåll

Underhållsplan

Föreningen har en databaserad underhållsplan som sträcker sig över 20 år. Tanken är att den ska underlätta styrelsens arbete med det planerade underhållet. Planen lämnar förslag till åtgärdsprogram samt årliga fondavsättningar. Styrelsen har under året gått igenom planen och fattat beslut om de åtgärder som planen föreslår.

Genomfört underhåll

Under räkenskapsåret har följande större underhållsåtgärder genomförts:

- **Byte av portar**
I samband med renoveringen byttes alla portar mot nya. De gamla portarna var i dåligt skick och ett byte var planerat oavsett om renoveringsprojektet hade genomförts eller inte. Av den anledningen redovisas kostnaden som planerat underhåll. Totalt kostade de nya portarna 1 187 500 kr.
- **Nytt låssystem till alla portar**
När de nya portarna monterades fick de ett modernt låssystem som hänger ihop med det vi redan har för källardörrarna och tvättstugorna. Som boende kan man öppna med sin "tagg" (elektroniska nyckelbricka). Det är också möjligt att lämna ut koder till besökare eller varuleverantörer. Det nya låssystemet ingick inte i renoveringsprojektet från början utan var ett tillägg som gjordes senare. Kostnaden för låssystemet blev 562 500 kr.
- **Fortsatt upprustning av den yttre miljön**
Under renoveringsprojektet blev en stor del av de planteringar som finns längs husen förstörda. Under 2019 återställdes stora delar av detta. Kostnaden för denna upprustning blev 342 550 kr.
- **Systematiskt brandskyddsarbete**
Under räkenskapsåret fortsatte det systematiska brandskyddsarbetet med att en översyn av samtliga rökluckor gjordes. Kostnaden för översynen blev 21 044 kr

Totalt uppgick kostnaden för planerat underhåll under räkenskapsåret till 2 113 594 kr.

Kommande underhåll

Följande större underhållsåtgärder är identifierade:

- **Byte av avloppsrör under C-huset**
Det har visat sig att avloppsrören som går under C-huset är i mycket dåligt skick. De bör bytas i sin helhet vilket beräknas kosta ca 2 miljoner kr. Hittills har projektet kostat 53 675 kr vilket är projektledningskostnader för att ta fram ett förfrågningsunderlag.
- **Målning av trapphus**
Om några år behöver våra trapphus målas om. Kostnaden för detta är beräknad till 1,3 miljoner kronor.
- **Upprustning av yttre miljön efter renoveringsprojektet**
Den genomförda renoveringen innebar att planteringar blev förstörda. Många planteringar är återställda, men mer behöver göras. Även asfalten är dålig på flera ställen inom föreningen och behöver åtgärdas. Hur omfattande upprustningen av den yttre miljön ska bli är ännu inte beslutad och därför finns inte heller någon kostnadsuppskattning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fasadrenoveringen och fönsterbyte

Planeringen inför renoveringen pågick i flera år och information har funnits i föreningens årsredovisningar de senaste åren. Beslut att genomföra renoveringsprojektet fattades vid en extrastämma den 30 maj 2017. Arbetena påbörjades sommaren 2017 och vara klara sommaren 2019.

Renoveringen påbörjades i C-huset (Dagsverksvägen 193 – 215) sommaren 2017. På grund av problem med monteringen av balkongtaken och sedan den kalla vintern vilken fördröjde putsarbetena, blev huset klart först våren 2018.

Därefter påbörjades arbetet med D-huset (Logvägen 81 – 83) samt därefter B- och A-husen (Dagsverksvägen 227 – 245) och sedan G-huset (Dagsverksvägen 219 – 225). Här flöt arbetet på betydligt bättre och samtliga dessa hus blev nästan helt klara under 2018. Det fanns en del eftersläpningar som bl a berodde på monteringen av balkonginglasningar.

Under våren 2019 renoverades de två sista byggnaderna, E- och F-husen (Logvägen 77 – 79). Hela projektet var klart vid halvårsskiftet 2019. Slutbesiktningen genomfördes i augusti 2019.

Innan renoveringen påbörjades uppskattades den totala kostnaden till 50 000 000 kr. Nu när projektet är avslutat vet vi att kostnaden blev 54 715 214 kr dvs. 9% mer än beräknat. Fördyringen beror nästan uteslutande på ökade kostnader för balkongtaken vilket berodde på att dessa fick byggas frihängande dvs. utan stolpar ner mot balkonggolvet. Anledningen till att detta var nödvändigt var att balkonggolvens bärighet inte var tillräcklig för att klara snölasten som kan uppstå på balkongtaket. Att bärigheten inte var tillräcklig beror i sin tur på en felaktigt utförd renovering av balkonggolven för ca 30 år sedan. Denna brist upptäcktes inte förrän nya fästen skulle göras i balkonggolvet.

”Pågående byggnadsarbeten” kan sammanfattas enligt följande:

Kostnader före 2019:	45 037 099 kr (se tidigare årsredovisning)
Kostnader under 2019:	12 364 251 kr (varav 53 675 kr avser avloppsprojektet)
Totalt (exkl. avloppsprojektet):	57 347 674 kr

Det ovanstående fördelar sig enligt följande:

Portar	1 187 500 kr (bokfört som planerat underhåll)
Låssystem	562 500 kr (bokfört som planerat underhåll)
Balkonginglasningar	2 069 960 kr (vidarefakturerat till de boende)
Renovering av fasad	28 369 689 kr (aktiverat)
Byte av fönster	25 158 026 kr (aktiverat)
Totalt (exkl. avloppsprojektet):	57 347 674 kr

Av ovanstående komponenter ingår inte låssystem och balkonginglasningar vid beräkningen av den totala projektkostnaden. Det beror på att det nya låssystemet var en tilläggsbeställning som gjordes efter att projektet startats och alltså inte ingick i den lämnade offerten. Balkonginglasningarna har vidarefakturerats till de boende som beställt inglasning och ska därför inte räknas med.

Totalt (exkl. avloppsprojektet):	57 347 674 kr
Låssystem	-562 500 kr
Balkonginglasningar	-2 069 960 kr
Totalt:	54 715 214 kr

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser att redovisa.

Ekonomi

Avgifter

Ingen avgiftshöjning har genomförts under 2019 och ingen är planerad. Den kalkyl som gjordes innan renoveringen påbörjades visade att avgifterna skulle behöva vara 7 % till 13 % högre när renoveringen var klar jämfört med tidigare. Två avgiftshöjningar har genomförts pga. renoveringsprojektet. Den första höjningen var på 4 % och genomfördes den 1 oktober 2017. En andra avgiftshöjning på 3,7 % genomfördes den 1 april 2018. Totalt ligger de genomförda avgiftshöjningarna i underkant på det intervall som beräknades vilket förklaras av det historiskt låga ränteläget. Eftersom föreningen nu har större skulder än innan renoveringen kan framtida räntehöjningar innebära att avgiften måste höjas.

Avveckling av Fond för inre underhåll

Styrelsen beslutade 2008 att månadsavsättningen till Fonden för inre underhåll skulle upphöra. I fonden finns fortfarande 8 746 kr kvar och under 2019 har inga utbetalningar gjorts. Styrelsen uppmanar de medlemmar som fortfarande har pengar inestående att ta ut dessa så att fonden slutgiltigt kan avvecklas.

Belåning

I samband med att nya lån skulle tas genomfördes förhandlingar med flera banker.

Bäst villkor erbjöd Nordea. Det innebär att de nya lånen tagits i Nordea, men även att gamla befintliga lån i Handelsbanken har flyttats till Nordea när de har förfallit.

Föreningen hade vid räkenskapsårets slut skulder till kreditinstitut på 70 162 261 kr. Detta motsvarar 32 % av föreningens taxeringsvärde som är 217 844 000 kr. Under räkenskapsåret har föreningens långfristiga skulder ökat med 5 367 268 kr vilket förklaras av renoveringsprojektet.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm ¹	677	671	634	627	609
Totala intäkter kr/kvm ²	695	689	656	650	652
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm ³	234	197	210	216	216
Belåning, kr/kvm ⁴	4 560	4 212	2 288	1 467	1 676
Räntekänslighet ⁵	7%	7%	4%	2%	3%
Drift och underhåll kr/kvm ⁶	379	412	368	369	365
Energikostnader kr/kvm ⁷	155	162	158	156	154

1 Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande).

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

3 Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

4 Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har.

5 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.

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

7 Anger värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår.

Övriga nyckeltal (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	10 696	10 596	10 094	10 006	10 031
Resultat efter finansiella poster	567	1 607	2 320	2 372	1 300
Soliditet	17%	17%	24%	29%	22%

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerat 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.

<i>Kr om inget annat anges</i>	2019
Rörelseintäkter	10 696 235
Rörelsekostnader	-9 493 929
Finansiella poster	-635 770
Årets resultat	566 536
Planerat underhåll	+2 113 594
Avskrivningar	+921 976
Årets sparande	3 602 107
Årets sparande (kr/m²)	234

Föreningens ekonomiska ställning vid räkenskapsårets slut framgår av efterföljande resultat- och balansräkning. Då föreningen sedan tidigare år byggt upp en underhållsfond kan uttag ur fonden göras för planerade underhållskostnader efter resultatdisposition.

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat (in)	5 193 785
Årets resultat	566 536
Till stämmans förfogande står följande belopp:	5 760 321

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnader	-2 113 594
Avsättning till Fond för yttre underhåll	572 000
Balanserat resultat (ut)	7 301 915
	5 760 321

Utveckling av Fond för yttre underhåll

Beslut enligt förslaget ovan medför följande utveckling av Fond för yttre underhåll:

Ingående behållning	6 267 324
Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnader	-2 113 594
Avsättning till Fond för yttre underhåll	572 000
Utgående behållning	4 725 730

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

Övrigt

Styrelsen vill slutligen rikta ett varmt tack till Brf Erlands förvaltare, fastighetsskötare och seniorklubb för deras insatser under året. Ett särskilt tack riktas till de medlemmar som under året på olika sätt bidragit med trivselfrämjande insatser inom föreningen. Styrelsen vill också passa på att hälsa alla nya medlemmar välkomna i föreningen.

/ Styrelsen HSB Brf Erland

**HSB Brf Erland i Stockholm**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	10 696 235	10 596 027
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-5 835 990	-6 334 327
Övriga externa kostnader	Not 3	-339 051	-373 481
Planerat underhåll		-2 113 594	-588 987
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-283 317	-264 405
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-921 976	-832 764
Summa rörelsekostnader		<u>-9 493 929</u>	<u>-8 393 964</u>
Rörelseresultat		1 202 306	2 202 063
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	3 047	3 237
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-638 817</u>	<u>-598 705</u>
Summa finansiella poster		<u>-635 770</u>	<u>-595 469</u>
Årets resultat		566 536	1 606 594

**HSB Brf Erland i Stockholm****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 82 412 407 29 806 670

Pågående nyanläggningar

Not 8 53 675 45 037 099

82 466 082 74 843 768*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

82 466 582 74 844 268**Omsättningstillgångar**

Bostadsrätter

Not 10 23 870 23 870

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

69 821 5 039

Avräkningskonto HSB Stockholm

4 054 231 7 888 243

Övriga fordringar

Not 11 10 369 10 381

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 267 870 190 825

4 402 291 8 094 488

Kassa och bank

Not 13 514 624

Summa omsättningstillgångar

4 426 675 8 118 982**Summa tillgångar****86 893 257 82 963 250**

**HSB Brf Erland i Stockholm**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	1 364 370	1 364 370
Upplåtelseavgifter	1 094 850	1 094 850
Yttre underhållsfond	6 267 324	6 381 311
	<u>8 726 544</u>	<u>8 840 531</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	5 193 785	3 473 204
Årets resultat	566 536	1 606 594
	<u>5 760 321</u>	<u>5 079 798</u>
Summa eget kapital	<u>14 486 865</u>	<u>13 920 329</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>68 689 529</u>	<u>64 382 261</u>
	68 689 529	64 382 261
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 1 472 732	412 732
Leverantörsskulder	561 626	2 625 070
Skatteskulder	29 662	29 817
Fond för inre underhåll	8 746	8 746
Övriga skulder	Not 16 8 250	4 787
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>1 635 847</u>	<u>1 579 508</u>
	3 716 863	4 660 660
Summa skulder	72 406 392	69 042 921
Summa eget kapital och skulder	<u>86 893 257</u>	<u>82 963 250</u>

**HSB Brf Erland i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	566 536	1 606 594
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	921 976	832 764
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 488 513</u>	<u>2 439 358</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-141 815	84 004
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-2 003 797</u>	<u>736 713</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-657 099</u>	<u>3 260 075</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-8 544 291</u>	<u>-34 123 168</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-8 544 291</u>	<u>-34 123 168</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>5 367 268</u>	<u>29 587 268</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>5 367 268</u>	<u>29 587 268</u>
Årets kassaflöde	-3 834 122	-1 275 825
Likvida medel vid årets början	7 888 867	9 164 692
Likvida medel vid årets slut	4 054 745	7 888 867

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



HSB Brf Erland 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 0,9 % av anskaffningsvärdet.

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 Brf Erland i Stockholm**

Noter	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	9 935 712	9 847 098
Hyror	752 534	752 559
Övriga intäkter	72 919	58 138
Bruttoomsättning	<u>10 761 165</u>	<u>10 657 795</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-64 905	-61 768
Hyresförluster	-25	0
	10 696 235	10 596 027
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 030 293	1 064 362
Reparationer	770 875	1 000 536
El	286 366	333 052
Uppvärmning	1 754 414	1 802 812
Vatten	348 564	353 432
Sophämtning	171 707	197 755
Fastighetsförsäkring	116 240	245 526
Kabel-TV och bredband	307 164	309 359
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	363 773	352 653
Förvaltningsarvoden	625 117	627 443
Övriga driftkostnader	61 478	47 398
	5 835 990	6 334 327
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	138 155	190 329
Administrationskostnader	39 573	59 295
Extern revision	41 773	40 557
Konsultkostnader	51 750	15 500
Medlemsavgifter	67 800	67 800
	339 051	373 481
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	186 000	179 201
Revisionsarvode	6 000	6 000
Övriga arvoden	10 900	21 750
Löner och övriga ersättningar	12 600	0
Sociala avgifter	65 024	54 661
Övriga personalkostnader	2 793	2 793
	283 317	264 405
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 360	3 035
Övriga ränteintäkter	687	202
	3 047	3 237
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	519 999	276 683
Övriga räntekostnader	369	1 097
Övriga finansiella kostnader	118 449	320 925
	638 817	598 705

Gj
mt



HSB Brf Erland i Stockholm

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	50 178 925	50 178 925
Anskaffningsvärde mark	964 500	964 500
Årets investeringar	53 527 714	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	104 671 139	51 143 425
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-21 336 756	-20 503 992
Årets avskrivningar	-921 976	-832 764
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 258 732	-21 336 756
Utgående bokfört värde	82 412 407	29 806 670
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	126 000 000	109 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 240 000	2 826 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	87 000 000	72 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 604 000	1 822 000
Summa taxeringsvärde	217 844 000	185 648 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	45 037 099	10 913 931
Årets investeringar	-44 983 424	34 123 168
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 675	45 037 099
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Bostadsrätter		
	23 870	23 870
	23 870	23 870
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	10 369	10 381
	10 369	10 381
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	263 999	190 825
Upplupna intäkter	3 871	0
	267 870	190 825
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 13 Kassa och bank		
Handkassa	79	79
Handelsbanken	208	318
Nordea	227	227
	514	624



HSB Brf Erland i Stockholm

Noter		2019-12-31	2018-12-31		
Not 14	Skulder till kreditinstitut				
			Nästa års amortering		
Låneinstitut	Lånenummer	Ränteändr dag	Belopp		
Nordea Hypotek	39788902979-1	0,70%	2020-03-30	13 760 000	0
Nordea Hypotek	39788907881	0,78%	2023-05-17	9 850 000	300 000
Nordea Hypotek	39788912311	0,60%	2020-05-04	6 000 000	0
Nordea Hypotek	39788918115	0,62%	2020-08-24	9 950 000	200 000
Nordea Hypotek	39788924298	0,57%	2020-09-14	9 950 000	200 000
Nordea Hypotek	39788930344	0,82%	2023-10-18	10 000 000	200 000
Nordea Hypotek	39788930352	0,90%	2024-10-16	10 000 000	200 000
Stadshypotek	962715	1,50%	2020-07-30	398 475	227 700
Stadshypotek	962718	1,50%	2020-07-30	253 786	145 032
			70 162 261	1 472 732	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			68 689 529	
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till			62 798 601	
	Ställda säkerheter				
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		71 760 000	65 904 000	
Not 15	Skulder till kreditinstitut				
	Kortfristig del av långfristig skuld		1 472 732	412 732	
Not 16	Övriga skulder				
	Momsskuld		1 740	396	
	Övriga kortfristiga skulder		6 510	4 391	
			8 250	4 787	
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
	Upplupna räntekostnader		50 143	22 327	
	Förutbetalda hyror och avgifter		903 665	876 875	
	Övriga upplupna kostnader		682 039	680 306	
			1 635 847	1 579 508	
	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				



HSB Brf Erland i Stockholm

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Stockholm, den 2020-04-28

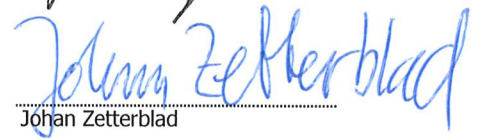

Bengt Axelsson

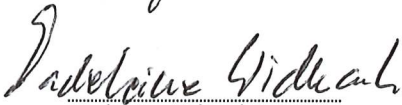

Camilla Edholm


Gugrun Jerresand


Ingrid Andersson


Jeanette Enman Söderbaum


Johan Zetterblad


Madeleine Vidmark

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


Av föreningen vald revisor


Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s Brf Erland i Stockholm

Org.nr 702000-5018

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för HSB:s Brf Erland i Stockholm för räkenskapsåret 2019.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst samt styrelsens förvaltning för HSB:s Brf Erland i Stockholm för räkenskapsåret 2019.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens resultat har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

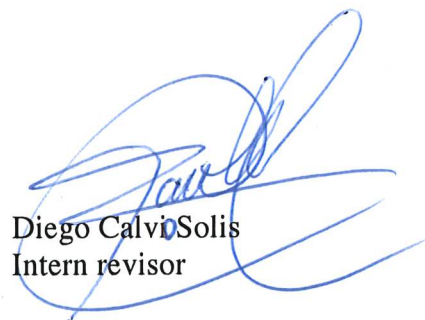
Uttalanden

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

STOCKHOLM 2020-05-05



Börje Krafft
Extern revisor



Diego Calvi Solis
Intern revisor

Valberedningens förslag 2020

Arvoden (punkt 15 på dagordningen)

Fråga om arvoden för styrelsen, revisorer och valberedning för mandatperioden till nästa ordinarie stämma samt principer för andra ekonomiska ersättningar till styrelsen.

Valberedningen föreslår att alla arvoden och andra ekonomiska ersättningar lämnas oförändrade.

Till styrelsen:	4 prisbasbelopp (4 * 47 300 kr = 189 200 kr att fördela inom styrelsen)
Till de föreningsvalda revisorerna:	6 000 kr/år per revisor
Till valberedningen:	5 000 kr/år per valberedare

Ersättning till styrelseledamot som utför arbete utöver styrelsearbetet ska vara oförändrat dvs. högst 400 kr/timme. Ska redovisas i kommande årsredovisningar.

Antalet ledamöter och suppleanter (punkt 16 a på dagordningen)

Valberedningen föreslår att styrelsen ska bestå av 6 ledamöter (inkl. HSB ledamoten) och 3 suppleanter.

Styrelse (punkt 16 b på dagordningen)

Ledamöter

Madeleine Widmark	omval 2 år,	till 2022
Ingrid Andersson	omval 2 år	till 2022
Gudrun Jerresand	omval 1 år	till 2021
Åsa Elfving	nyval 2 år	till 2022
Leif Borg	nyval 2 år	till 2022

Som information: Camilla Edholm, HSB ledamot, utses av HSB dvs. väljs ej av föreningsstämman

Suppleanter

Jonas Bjerkefeldt	omval 1 år	till 2021
Therese Berglund	nyval 2 år	till 2022

Som information: Lasse Johansson, valdes 2019 på 2 år, till 2021

Revisor (punkt 17 på dagordningen)

Diego Calvi Solis	omval 1 år	till 2021
-------------------	------------	-----------

Valberedning (punkt 18 på dagordningen)

Liselott Halén	nyval 1 år	till 2021
Andrea Dankic	nyval 1 år	till 2021
Jari Somero	nyval 1 år	till 2021

FULLMAKT

Varje medlem har en röst. Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de bara en röst tillsammans. Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombud får bara företräda en medlem.

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

Fullmakt ges till

att företräda

med lägenhetsnummer i

bostadsrättsförening HSB brf

Underskrift bostadsrättshavare

Ort

Datum

Namn

Underskrift

Fullmakten behöver inte vara bevittnad.



HSB – där möjligheterna bor

