



Org Nr: 769614-3267

# Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Konjaksskutan i Haninge

Org.nr: 769614-3267

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



## Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Konjaksskutan i Haninge

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:

2019-01-01 - 2019-12-31

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

### 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 Söderbymalm 3:505 i Haninge kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	82	5 643
Lokaler	3	286
Parkeringar och garageplatser	85	

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

#### Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen ingår i gemensamhetsanläggning tillsammans med HSB Brf Stora Arken och HSB Brf Fyrspännaren. I gemensamhetsanläggningen ingår all kvartersmark och vägar. Snöröjning genomförs via gemensamt avtal för alla tre föreningar.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under 2019 höjdes årsavgifterna med 1 % .

#### Genomfört planerat underhåll

Årets planerade underhållsinsatser omfattade ogrärensning och omläggning av stenmjölsytorna på innergårdarna. Dessutom har brister som upptäcktes i samband med OVK-besiktningen i slutet av 2018 åtgärdats. Under 2019 har också en OVK-besiktning genomförts i föreningens tre lokaler.

#### Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	innergårdar	Beskärning av buskar
2020	markytor	Beskärning av alléträd
2020	innergårdar	Oljning av sittmöbler/soffor

#### Övriga väsentliga händelser

Under året har styrelsen tagit hjälp av HSB för att renodla och uppdatera den digitala underhållsplanen för att få en mer korrekt bild över föreningens framtida underhållsbehov och kostnader.

I slutet av sommaren sattes ett staket upp vid Arkensväg 9 för att stoppa smitvägen som enligt ett tidigare motionsförslag är ett problem för boende i fastigheten.

För att stärka föreningens brandskydd har pulversläckare köpts in och monterats i samtliga portar/trapphus.

#### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23. Vid stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.



## Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Konjaksskutan i Haninge

---

### Styrelse

Styrelsen har framtill årsstämman haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Ulrika Andersson Thorsell	Ordförande
Michael Olsson	Vice Ordförande
Annelie Alexander	Ledamot, sekreterare
Roger Leandersson	Ledamot
Stefan Hedenstedt	Ledamot
Mikael Andersson	Ledamot
Kaj Sönerström	Ledamot
Joakim Lundberg	HSB Ledamot

Efter föreningsstämman den 23 maj 2019 fick styrelsen följande sammansättning

Styrelsemedlem	Roll
Ulrika Andersson Thorsell	Ordförande
Stefan Hedenstedt	Vice Ordförande
Annelie Alexander	Ledamot, sekreterare
Roger Leandersson	Ledamot
Mikael Andersson	Ledamot
André Leckremo	HSB Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2020 är Ulrika Andersson Thorsell, Roger Leandersson och Annelie Alexander.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Ulrika Andersson Thorsell, Roger Leandersson, Annelie Alexander och Stefan Hedenstedt. Teckning sker två i förening.

### Revisorer

Rosie Söderlund	Föreningsvald ordinarie
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

### Valberedning

Ingen valberedning tillsattes vid årsstämman. Michael Olsson står som kontakt för valberedningen.

### Underhållsplan

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

Staddeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2019-06-12. Besiktningen genomfördes av två styrelsemedlemmar och förvaltaren. I samband med fastighetsbesiktningen fick styrelsen vet att sandlådan på stora gården klassas som lekplats, vilket innebär att den årligen behöver säkerhets besiktigas. En säkerhetsbesiktning av lekmiljöer genomfördes 2019-08-23 av HSB mark & trädgård

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.

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 122 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018. Under året har 2 överlåtelser skett.



## Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Konjaksskutan i Haninge

### 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	706	699	692	692	678
Totala intäkter kr/kvm	963	945	934	925	897
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	329	308	263	186	195
Belåning, kr/kvm	9 153	9 406	9 415	9 959	9 988
Räntekänslighet	14%	14%	14%	15%	15%
Drift och underhåll kr/kvm	508	501	463	477	395
Energikostnader kr/kvm	151	147	132	150	112

#### 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 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.



## Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Konjaksskutan i Haninge

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	5 706	5 600	5 538	5 486	5 320
Resultat efter finansiella poster	436	-406	-81	-410	-338
Soliditet	71%	70%	70%	69%	69%

(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	5 705 712
Rörelsekostnader	- 4 823 974
Finansiella poster	- 445 697
<b>Årets resultat</b>	<b>436 041</b>

Planerat underhåll	+ 27 688
Avskrivningar	+ 1 489 323
<b>Årets sparande</b>	<b>1 953 052</b>

**Årets sparande per kvm total yta 329**

### Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	135 195 000	0	1 244 154	-2 131 679	-405 898
Reservering till fond 2019			613 000	-613 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-27 688	27 688	
Balanserad i ny räkning				-405 898	405 898
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					436 041
Belopp vid årets slut	135 195 000	0	1 829 466	-3 122 889	436 041

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-2 537 577
Årets resultat	436 041
Reservering till underhållsfond	-613 000
Ianspråktagande av underhållsfond	27 688
Summa till stämmans förfogande	<b>-2 686 849</b>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>-2 686 849</b>
-------------------------	-------------------

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



Org Nr: 769614-3267

**HSB bostadsrättsförening Konjaksskutan i Haninge**

		<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	5 705 712	5 600 082
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-3 039 634	-3 711 907
Övriga externa kostnader	Not 3	-102 129	-128 225
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-192 888	-173 555
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 489 323	-1 489 546
Summa rörelsekostnader		-4 823 974	-5 503 233
<b>Rörelseresultat</b>		<b>881 738</b>	<b>96 848</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	5 279	8 372
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-450 975	-511 118
Summa finansiella poster		-445 697	-502 746
<b>Årets resultat</b>		<b>436 041</b>	<b>-405 898</b>

9

**HSB bostadsrättsförening Konjaksskutan i Haninge**

<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	<u>185 657 630</u>	<u>187 146 953</u>
		185 657 630	187 146 953
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>185 658 130</u>	<u>187 147 453</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		7 190	3 664
Övriga fordringar	Not 9	3 286 267	3 221 323
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>247 479</u>	<u>222 021</u>
		3 540 935	3 447 007
Kortfristiga placeringar	Not 11	600 000	500 000
Summa omsättningstillgångar		<u>4 140 935</u>	<u>3 947 007</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>189 799 065</u></b>	<b><u>191 094 460</u></b>

**HSB bostadsrättsförening Konjaksskutan i Haninge**

<b>Balansräkning</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	135 195 000	135 195 000
Yttre underhållsfond	1 829 466	1 244 154
	<u>137 024 466</u>	<u>136 439 154</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-3 122 889	-2 131 679
Årets resultat	436 041	-405 898
	<u>-2 686 849</u>	<u>-2 537 577</u>
Summa eget kapital	<u>134 337 617</u>	<u>133 901 577</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 <u>51 437 500</u>	<u>55 757 675</u>
	51 437 500	55 757 675
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 2 820 175	0
Leverantörsskulder	328 144	552 337
Övriga skulder	Not 14 68 584	50 045
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>807 045</u>	<u>832 827</u>
	4 023 948	1 435 209
Summa skulder	<u>55 461 448</u>	<u>57 192 884</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>189 799 065</u></b>	<b><u>191 094 460</u></b>





Org Nr: 769614-3267

**HSB bostadsrättsförening Konjaksskutan i Haninge**

<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	436 041	-405 898
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 489 323	1 489 546
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 925 364</u>	<u>1 083 648</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	5 415	9 582
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-231 436</u>	<u>-5 586</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 699 343</u>	<u>1 087 644</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	<u>-1 500 000</u>	<u>-56 175</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 500 000</u>	<u>-56 175</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>199 343</b>	<b>1 031 469</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 648 839</b>	<b>2 617 370</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 848 182</b>	<b>3 648 839</b>

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



## **HSB bostadsrättsförening Konjaksskutan i Haninge**

### **Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

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**

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,83 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

#### **Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition 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 Konjaksskutan i Haninge**

<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	3 983 448	3 944 112
Årsavgifter el	239 964	238 357
Årsavgifter vatten	104 309	103 323
Hyror	1 151 815	1 086 372
Bredband	207 624	207 624
Övriga intäkter	29 997	31 814
Bruttoomsättning	<u>5 717 157</u>	<u>5 611 602</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-8 850	-11 440
Hyresförluster	-2 595	-80
	<b>5 705 712</b>	<b>5 600 082</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	513 696	428 921
Reparationer	344 728	454 217
El	619 858	629 530
Uppvärmning	476 212	471 750
Vatten	235 310	209 588
Sophämtning	92 719	85 162
Fastighetsförsäkring	61 551	55 955
Kabel-TV och bredband	222 789	219 989
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	60 853	26 330
Förvaltningsarvoden	364 203	356 517
Övriga driftkostnader	20 028	33 859
Planerat underhåll	27 688	740 089
	<u>3 039 634</u>	<u>3 711 907</u>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	0	13 051
Hyror och arrenden	41 704	22 837
Förbrukningsinventarier och varuinköp	20 539	35 837
Administrationskostnader	11 766	27 767
Extern revision	11 100	11 713
Medlemsavgifter	17 020	17 020
	<u>102 129</u>	<u>128 225</u>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	136 500	133 759
Revisionsarvode	5 000	5 000
Övriga arvoden	5 300	2 000
Löner och övriga ersättningar	1 000	0
Sociala avgifter	45 088	32 796
	<u>192 888</u>	<u>173 555</u>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	912	608
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1	1
Ränteintäkter HSB bunden placering	4 148	7 732
Övriga ränteintäkter	218	31
	<u>5 279</u>	<u>8 372</u>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	449 960	510 532
Övriga räntekostnader	1 015	586
	<u>450 975</u>	<u>511 118</u>

**HSB bostadsrättsförening Konjaksskutan i Haninge**

<b>Noter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>			
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>					
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	179 463 408	179 463 408			
Ingående anskaffningsvärde mark	15 285 592	15 285 592			
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>194 749 000</b>	<b>194 749 000</b>			
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar	-7 602 047	-6 112 501			
Årets avskrivningar	-1 489 323	-1 489 546			
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 091 370</b>	<b>-7 602 047</b>			
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>185 657 630</b>	<b>187 146 953</b>			
<b>Taxeringsvärde</b>					
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	76 000 000	61 000 000			
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 400 000	2 155 000			
Taxeringsvärde mark - bostäder	15 400 000	12 600 000			
Taxeringsvärde mark - lokaler	684 000	478 000			
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>97 484 000</b>	<b>76 233 000</b>			
<b>Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>					
Ingående anskaffningsvärde	500	500			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>			
Andel i HSB Stockholm	500	500			
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto	3 291	3 182			
Skattefordran	34 794	69 302			
Avräkningskonto HSB Stockholm	3 247 342	3 147 999			
Placeringskonto HSB Stockholm	840	839			
	<b>3 286 267</b>	<b>3 221 323</b>			
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader	246 856	219 171			
Upplupna intäkter	623	2 850			
	<b>247 479</b>	<b>222 021</b>			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
<b>Not 11 Kortfristiga placeringar</b>					
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	600 000	0			
Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	0	500 000			
	<b>600 000</b>	<b>500 000</b>			
<b>Not 12 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788819753	0,80%	2020-02-11	18 832 675	1 232 675
Nordea Hypotek	39788879675	0,90%	2022-01-19	17 025 000	0
Nordea Hypotek	39788893929	0,82%	2020-05-25	18 400 000	1 587 500
				<b>54 257 675</b>	<b>2 820 175</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					51 437 500
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					40 156 800

**HSB bostadsrättsförening Konjaksskutan i Haninge**

<b>Noter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	59 825 000	59 825 000
<b>Not 13 Skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld	2 820 175	0
	<u>2 820 175</u>	<u>0</u>
<b>Not 14 Övriga skulder</b>		
Depositioner	30 850	30 850
Momsskuld	20 381	19 195
Övriga kortfristiga skulder	17 353	0
	<u>68 584</u>	<u>50 045</u>
<b>Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	57 856	0
Förutbetalda hyror och avgifter	450 558	466 581
Övriga upplupna kostnader	298 631	366 246
	<u>807 045</u>	<u>832 827</u>

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

**Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut




**HSB bostadsrättsförening Konjaksskutan i Haninge**

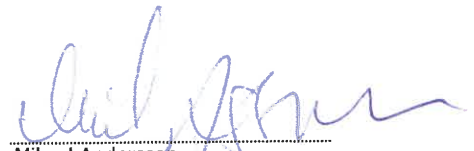
**Noter**

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

Stockholm, den 22/4 - 2020

  
.....  
André Leckremo

  
.....  
Annelie Alexander

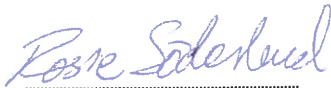
  
.....  
Mikael Andersson

  
.....  
Roger Leandersson

  
.....  
Stefan Hedenstedt

  
.....  
Ulrika Andersson Thorsell

.....  
.....  
Vår revisionsberättelse har 14/5 2020 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
.....

  
.....

**Ola Trané**

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Konjaksskutan i Haninge, org.nr. 769614-3267

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Konjaksskutan i Haninge för räkenskapsåret 2019.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 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 Konjaksskutan i Haninge 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 14/5 2020



Ola Trané

BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Av föreningen vald revisor