



Org Nr: 716419-2036

**Styrelsen för  
HSB Bostadsrättsförening Skördemannen 1 i Stockholm**

Org.nr: 716419-2036

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



Org Nr: 716419-2036

## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Skördemannen 1 i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2020-01-01 - 2020-12-31

### 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 Skördemannen 1 i Stockholms kommun.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	28	2 320
Hysesrätter	0	0
Lokaler	1	8
Parkeringar och garageplatser	0	0

Föreningens fastighet är byggd 1905 värdeår 1960.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret fastighetsförsäkring. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

#### Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Under året har förening utfört underhåll på gaveln som vetter mot grannföreningen Brf Pilens fastighet på Wargentinsgatan. Utfört arbete inkluderar skador som har lagats, putsats och målfats. Dörr till soprum samt cykelrum har bytts ut och nytt kodlås har monterats. Fönsterbågar i vindslägenheterna har renoverats. Upptäckt vattenskada i tvättstugan beslutades om reparation i december och arbetet färdigställdes under januari 2021.

#### Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Hiss	Utbyte av hisslinor

#### Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Gavel	Lagning, putsning och målning, Wargentinsgatan
2020	Ytterdörr	Ny dörr samt kodlås till soprum /cykelrum
2020	Fönster	Fönsterbågar i vindslägenheter renoverade
2020	Avlopp	Reparation av läckande avloppsledning i tvättstuga
2019	Gård	Punktbelysning mot mur och växtlighet monteras
2019	Gavel	Lagning, putsning och målning, Hjärnegatan
2019	Muren på gården	Putslagd, målad och ny krönplåt monterad. Arbetet har delvis bekostats av murens ägare och granne, brf Skörden.
2015	Tak	Omläggning av torntak.
2013	Fasad	Byggnation av balkonger och franska fönster.
2012	Soprum	Anpassning till kärhämtning.
2011	Gård	Ny gräsmatta, plattläggning, nya rör för dagvatten.
2011	Undercentral för värme	Byte av värmeväxlare, reglerutrustning mm. Inreglering av värmesystemet. Installation av termostatventiler på radiatorer.
2009	Tvättstuga	Renovering och byte av maskiner mm.
2006 - 2008	Vinden, tak och trapphus m fl	Byggnation av vindslägenheter, installation av hissar, målning av trapphus och omläggning av yttertak utom på tornet, renovering av tvättstuga, renovering av entréportar, byggnation av bastu.



Org Nr: 716419-2036

## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Skördemannen 1 i Stockholm

2007 Trapphus Installation av säkerhetsdörrar till lägenheterna

### Övriga väsentliga händelser

Föreningen har bytt fastighetsförsäkringsbolag från Länsförsäkringar till Brandkontoret. I slutet av året upptäcktes en vattenskada i tvättstugan, beslut om reparation togs i december 2020 och arbetet färdigställdes under januari 2021.

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-14. Vid stämman deltog 12 medlemmar varav 8 var röstberättigade.

### Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2020-06-14 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Bo Retzius	Ordförande till och med 2020-12-22 därefter ledamot
Maria Fogelström-Kylberg	Sekreterare till och med 2020-12-22 och därefter ordförande
Erika Grundströmer	Ledamot/ ekonomi
Ingrid Hägglund	Ledamot
Christer Gunell	Ledamot
Inger Andersson	HSB-ledamot

Under perioden från stämman 2020-06-14 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Maria Fogelström-Kylberg	Ordförande sekreterare till och med 2020-12-22 och därefter ordförande
Bo Retzius	Ledamot ordförande till och med 2020-12-22 och därefter ledamot
Erika Grundströmer	Ledamot/ ekonomi
Ingrid Hägglund	Sekreterare
Christer Gunell	Ledamot
Inger Andersson	HSB-ledamot till och med 2020-08-20
Ida Ankarstrand	HSB-ledamot från och med 2020-08-20

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Maria Fogelström-Kylberg.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Bo Retzius, Maria Fogelström-Kylberg och Erika Grundströmer. Teckning sker två i förening.

### Revisorer

Anna Lerin Föreningsvald ordinarie  
BoRevision Av HSB Riksförbund utsedd revisor

### Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Bo Retzius.

### Valberedning

Valberedningen består av Marie Sjöberg och Jon Siljehag.

### Underhållsplan

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

Stadgäens fastighetsbesiktning genomfördes 2020-10-20.

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.



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Skördemannen 1 i Stockholm

### Hållbarhet

#### Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningvänt 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.

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 44 (46) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 4 (3) 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	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	583	583	569	555	555
Totala intäkter kr/kvm*	601	596	585	659	577
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	75	122	110	129	148
Belåning, kr/kvm	2 163	2 186	2 209	2 233	2 256
Räntekänslighet	4%	4%	4%	4%	4%
Totala driftkostnader kr/kvm*	497	385	387	442	339
Energikostnader kr/kvm	166	166	171	163	172

\*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

### 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. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. 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



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Skördemannen 1 i Stockholm

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.

### Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

### 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	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 392	1 387	1 364	1 535	1 344
Resultat efter finansiella poster	-415	-269	-64	-27	17
Soliditet	82%	83%	83%	83%	83%

(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		1 392 439
Rörelsekostnader	-	1 745 497
Finansiella poster	-	62 070
<b>Årets resultat</b>		<b>-415 128</b>

Planerat underhåll	+	269 626
Avskrivningar	+	320 001
<b>Årets sparande</b>		<b>174 498</b>

Årets sparande per kvm total yta 75

### Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	15 475 452	13 224 548	597 669	-2 005 688	-269 488
Reservering till fond 2020			592 000	-592 000	
Anspråktagande av fond 2020			-269 626	269 626	
Balanserad i ny räkning				-269 488	269 488
Årets resultat					-415 128
Belopp vid årets slut	15 475 452	13 224 548	920 043	-2 597 550	-415 128

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-2 275 176
Årets resultat	-415 128
Reservering till underhållsfond	-592 000
Anspråktagande av underhållsfond	269 626
Summa till stämmans förfogande	<b>-3 012 678</b>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>-3 012 678</b>
-------------------------	-------------------

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



Org Nr: 716419-2036

**HSB Bostadsrättsförening Skördemannen 1 i Stockholm**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	1 392 439	1 386 599
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-1 293 297	-1 128 053
Övriga externa kostnader	Not 3	-74 622	-84 861
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-57 578	-60 092
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-320 001	-321 573
Summa rörelsekostnader		-1 745 497	-1 594 579
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-353 058</b>	<b>-207 980</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	6 358	5 963
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-68 428	-67 471
Summa finansiella poster		-62 070	-61 508
<b>Årets resultat</b>		<b>-415 128</b>	<b>-269 488</b>



Org Nr: 716419-2036

**HSB Bostadsrättsförening Skördemannen 1 i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	30 362 229	30 681 740
Inventarier och maskiner	Not 8	0	490
		<u>30 362 229</u>	<u>30 682 230</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>30 362 229</u>	<u>30 682 230</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	1 568
Övriga fordringar	Not 9	563 753	611 830
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	57 076	56 585
		<u>620 829</u>	<u>669 982</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11	1 360 000	1 360 000
Summa omsättningstillgångar		<u>1 980 829</u>	<u>2 029 982</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>32 343 059</u></b>	<b><u>32 712 213</u></b>



Org Nr: 716419-2036

## HSB Bostadsrättsförening Skördemannen 1 i Stockholm

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	28 700 000	28 700 000
Yttre underhållsfond	920 043	597 669
	<u>29 620 043</u>	<u>29 297 669</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-2 597 550	-2 005 688
Årets resultat	-415 128	-269 488
	<u>-3 012 678</u>	<u>-2 275 176</u>
Summa eget kapital	<u>26 607 365</u>	<u>27 022 493</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 3 931 555	5 034 327
	<u>3 931 555</u>	<u>5 034 327</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 1 102 772	54 620
Leverantörsskulder	92 112	103 660
Skatteskulder	90	0
Övriga skulder	Not 14 1 558	1 558
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 607 607	495 554
	<u>1 804 139</u>	<u>655 392</u>
Summa skulder	<u>5 735 694</u>	<u>5 689 719</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>32 343 059</u></b>	<b><u>32 712 213</u></b>





Org Nr: 716419-2036

**HSB Bostadsrättsförening Skördemannen 1 i Stockholm**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-415 128	-269 488
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	320 001	321 573
Kassaflöde från löpande verksamhet	-95 128	52 086
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	2 445	-5 488
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	100 594	253 874
Kassaflöde från löpande verksamhet	7 911	300 472
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-54 620	-54 620
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-54 620	-54 620
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-46 709</b>	<b>245 852</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 968 414</b>	<b>1 722 562</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 921 705</b>	<b>1 968 414</b>

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





Org Nr: 716419-2036

## **HSB Bostadsrättsförening Skördemannen 1 i Stockholm**

### **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.

#### **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 1,63 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 1,63% av anskaffningsvärdet.

#### **Avskrivning inventarier och maskiner**

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

#### **Klassificering av skulder till kreditinstitut**

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

#### **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 1 429 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.



Org Nr: 716419-2036

**HSB Bostadsrättsförening Skördemannen 1 i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	1 352 424	1 352 424
Hyror	6 000	21 000
Övriga intäkter	35 583	28 175
Bruttoomsättning	<u>1 394 007</u>	<u>1 401 599</u>
Avgifts- och hyresbortfall	0	-15 000
Hyresförluster	-1 568	0
	<b>1 392 439</b>	<b>1 386 599</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetskötsel och lokalvård	123 029	144 177
Reparationer	258 525	113 855
El	43 341	55 396
Uppvärmning	271 915	281 237
Vatten	71 889	48 984
Sophämtning	31 240	31 538
Fastighetsförsäkring	37 895	44 833
Kabel-TV och bredband	72 744	70 116
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	40 812	39 356
Förvaltningsarvoden	63 114	61 442
Övriga driftkostnader	9 167	5 524
Planerat underhåll	269 626	231 596
	<u>1 293 297</u>	<u>1 128 053</u>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	34 255	46 873
Administrationskostnader	12 877	11 950
Extern revision	9 750	9 125
Konsultkostnader	6 660	5 833
Medlemsavgifter	11 080	11 080
	<u>74 622</u>	<u>84 861</u>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	47 775	45 500
Revisionsarvode	0	2 275
Sociala avgifter	9 803	12 317
	<u>57 578</u>	<u>60 092</u>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	184	207
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1	1
Ränteintäkter HSB bunden placering	6 106	5 756
Övriga ränteintäkter	67	0
	<u>6 358</u>	<u>5 963</u>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	68 426	67 471
Övriga räntekostnader	2	0
	<u>68 428</u>	<u>67 471</u>



Org Nr: 716419-2036

**HSB Bostadsrättsförening Skördemannen 1 i Stockholm**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 7</b>	<b>Byggnader och mark</b>	
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	19 588 145	19 588 145
Ingående anskaffningsvärde mark	14 080 000	14 080 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>33 668 145</b>	<b>33 668 145</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-2 986 405	-2 666 894
Årets avskrivningar	-319 511	-319 511
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 305 916</b>	<b>-2 986 405</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>30 362 229</b>	<b>30 681 740</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	27 000 000	27 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	80 000	80 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	63 000 000	63 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>90 080 000</b>	<b>90 080 000</b>
<b>Not 8</b>	<b>Inventarier och maskiner</b>	
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	98 238	98 238
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>98 238</b>	<b>98 238</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-97 748	-95 686
Årets avskrivningar	-490	-2 063
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-98 238</b>	<b>-97 748</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>490</b>
<b>Not 9</b>	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>	
Skattekonto	2 048	2 050
Skattefordran	0	1 366
Avräkningskonto HSB Stockholm	561 103	607 812
Placeringskonto HSB Stockholm	602	602
	<b>563 753</b>	<b>611 830</b>
<b>Not 10</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	
Förutbetalda kostnader	55 815	55 307
Upplupna intäkter	1 261	1 278
	<b>57 076</b>	<b>56 585</b>

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



Org Nr: 716419-2036

**HSB Bostadsrättsförening Skördemannen 1 i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>			
<b>Not 11 Kortfristiga placeringar</b>					
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	1 360 000	1 360 000			
	<b>1 360 000</b>	<b>1 360 000</b>			
<b>Not 12 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	254361	1,27%	2023-03-01	3 974 175	42 620
Stadshypotek AB	979040	1,65%	2021-02-08	292 152	4 000
Stadshypotek AB	979041	1,65%	2021-02-08	768 000	8 000
				5 034 327	54 620
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					4 761 227
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>					<b>3 931 555</b>
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
<b>Ställda säkerheter</b>					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				13 481 000	13 481 000
<b>Not 13 Skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld				1 102 772	54 620
				<b>1 102 772</b>	<b>54 620</b>
<b>Not 14 Övriga skulder</b>					
Övriga kortfristiga skulder				1 558	1 558
				<b>1 558</b>	<b>1 558</b>
<b>Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader				6 690	6 523
Förutbetalda hyror och avgifter				149 711	133 071
Övriga upplupna kostnader				451 206	355 960
				<b>607 607</b>	<b>495 554</b>
Ovanstående poster består av förskottsintbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
<b>Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut</b>					
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut					





Org Nr: 716419-2036

**HSB Bostadsrättsförening Skördemannen 1 i Stockholm**


**Noter**

**2020-12-31 2019-12-31**

Stockholm, den 1/4 2021

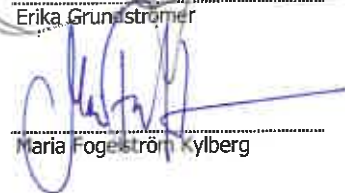
  
Bo Retzius

  
Christer Gunell

  
Erika Grundström

  
Ida Ankarstrand

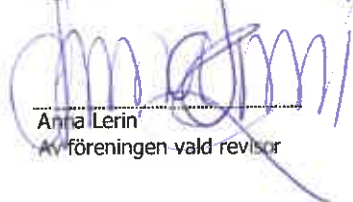
  
Ingrid Hågglund


  
Maria Fogelström Kylberg

Vår revisionsberättelse har

9/4 2021

lämnats beträffande denna årsredovisning

  
Anja Lerin  
Av föreningen vald revisor

  
Ola Trané  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor





# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Skördemannen 1 i Stockholm, org.nr. 716419-2036

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skördemannen 1 i Stockholm för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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 Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisor 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 Bostadsrättsförening Skördemannen 1 i Stockholm för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 9/4 2021



Ola Trané  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



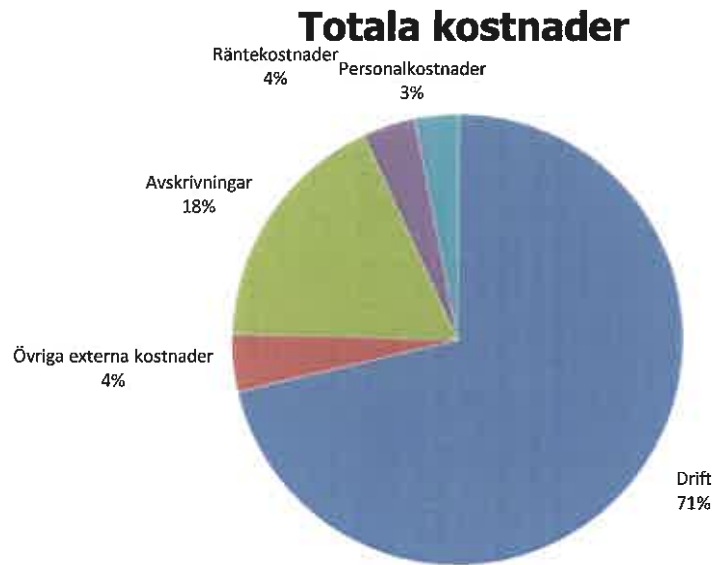
Anna Lerin  
Av föreningen vald revisor





Org Nr: 716419-2036

## HSB Bostadsrättsförening Skördemannen 1 i Stockholm



### Fördelning driftkostnader

