

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Ställaren i Sundsvall med säte i Sundsvall (org.nr 789200-2994) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Kokaren 4 och Kokaren 5, byggd år 1967-1969 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler.
Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam och anvarsförsäkringen ligger i AIG.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
37	lägenheter (bostadsrätt) 1 rok	
67	lägenheter (bostadsrätt) 2 rok	
75	lägenheter (bostadsrätt) 3 rok	
<u>36</u>	lägenheter (bostadsrätt) 4 rok	
215	totalt antal lägenheter (bostadsrätter) 16	327
16	lokaler (hyresrätt)	817
125	garageplatser	
103	bilplatser	
12	MC platser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-10. På stämman deltog 30 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även beslut om antagande av HSBs normalstadgar 2011, version 5, andra beslutet .

Föreningen hade vid årets slut 207 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

lu

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Thomas Öhlander	ordförande
Monica Ring	vice ordförande
Thomas Fanberg	sekreterare
Cecilia Frykberg	studieorganisatör
Per Rosén	ledamot
Roberth Stormo	ledamot
Anders Edström	ledamot
Petter Melander	ledamot
Olof Fandén	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Margareta Jansson	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Thomas Öhlander, Per Rosén, Roberth Stormo och Thomas Fanberg.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Petter Melander, Thomas Öhlander, Monica Ring och Olof Fandén två i förening.

Revisor har varit Göran Andersson med Nina Åklerstedt som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Johny Johansson och Eva Nejström.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Fritidsverksamhet och aktiviteter 2018

- * 6 februari hade vi medlemsmöte om garagerenoveringen.
- * Utemiljögruppen har haft 1 möte.
- * 30 maj hade vi grillning och vårstädning.
- * 9 maj gick årets bussresa som anordnas av föreningarna i Korsta till Hälsingland där vi bl a besökte Växbo kvarn.
- * 8 september hade vi 50 årsfest för våra medlemmar. Ca 100 personer deltog på festen.
- * Inför 50 årsfesten så har festkommittén haft 4 möten.
- * 10 november var det dags att besöka Leos Lekland. Denna aktivitet hade ordnats av studieorganisatörerna i Kosta.
- * 29 november hade vi medlemsmöte i föreningslokalen.
- * 9 december bjöd vi på adventsfika och julpyssel.
- * Vävstugan fortsätter som vanligt med sin aktivitet. Vi firar 30 år i år.
- * Några av föreningsmedlemmar har under året deltagit i en kurs i akrykmålning som Wejdan Derky hållit i.
- * Studiesamarbetet med föreningarna i Korsta fortsätter som tidigare år.

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland.



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Under året har justeringar av underhållsplanen gjorts för att anpassa avsättning och åtgärder enligt K3 regelverket. Avsättningen till underhållsfonden omfattar inte större underhåll som t.ex. takbyten och hissbyten eftersom K3 metoden tillämpas för avskrivning av sådana underhållsåtgärder. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 1 463 000 kronor och följer fastställd underhållsplan.

Den årliga yttre fastighetsbesiktningen utfördes 2018-05-29 och den inre 2018-10-09.

Under de fem senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2015-2016	Fasadrenovering Klippgatan 20-30 till ett pris av 1 miljon kronor
2016-2017	Fasadrenovering Klippgatan 10-18 till ett pris av 2,5 miljoner kronor
2017	Renovering av två tvättstugor till ett pris av 0,5 miljoner kronor
2016-2018	Passersystem med taggar till ett pris av 1,9 miljoner
2017-2018	Renovering av f.d varmgaraget till ett pris av ca 13 miljoner

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder och investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2019 -	Fönsterrenoveringar vid balkong
2019-2020	Markarbeten asfaltsytor
2019	OVK besiktning
2019-	Åtgärder efter radonmätning
2020-2021	Trapphusmålning
2020-2021	Byte belysning trapphus

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2018-01-01 med 0,9 %.

I budget för 2019 ingår 790 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 1,3 % för 2019.

Årsavgiften är i genomsnitt 871 kr/m² 2019.

Motivering till avgiftshöjning: Kommande underhållsåtgärder samt att en del fasta kostnader höjs.

Medlemsinformation

Av föreningens 215 medlemslägenheter har under året 23 överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 255 och under året har det tillkommit 35 och avgått 32 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 258.

Certifiering

Föreningen är kvalitetscertifierad och godkänd enligt HSB:s kvalitetsstandard 2002:13. Certifieringen gäller till och med 2020-06-30. Följande styrelsemedlemmar har avlagt godkänt kunskapstest: Monica Ring, Thomas Öhlander, Thomas Fanberg, Per Rosén, Anders Edström och Olof Fandén.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning i tkr	15 525	15 382	15 193	15 095	14 928
Rörelseresultat i tkr	876	4 345	3 229	2 981	3 402
Resultat efter finansiella poster i tkr	-253	3 275	2 168	1 793	2 012
Balansomslutning i tkr	77 097	76 414	67 944	66 545	65 254
Soliditet %	30,0	30,6	29,6	26,9	24,7
Årsavgift/kvm* i kr	859	852	841	827	813
Driftskostnad/kvm i kr	538	469	504	480	478
Räntekostnad/kvm i kr	66	63	63	71	83
Bankskuld/kvm i kr	2 960	2 782	2 568	2 637	2 689

*Årsavgiften består utav 14 039 808 kronor genom den totala bostadsrättsytan.

Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

M

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2017 till 2018.

	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 153 200	13 090 842	5 886 209	3 274 820
Vinstdisp enl. Stämmobeslut			3 274 820	-3 274 820
Innevarande års avs/dis		-1 054 246	1 054 246	
Årets resultat				-253 063
Belopp vid årets slut	1 153 200	12 036 596	10 215 275	- 253 063

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	13 090 842
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	1 463 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-2 517 246</u>
Fondbehållning vid årets slut:	12 036 596

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	10 215 275
Årets resultat	<u>-253 063</u>
Summa	9 962 212

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	9 962 212
--------------------------------	------------------

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

u



HSBs brf Ställaren i Sundsvall

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	15 525 214	15 381 949
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	40 565
<i>Summa rörelseintäkter</i>		<u>15 525 214</u>	<u>15 422 514</u>
Rörelsekostnader			
Drift	Not 4	-9 219 876	-8 036 139
Planerat underhåll	Not 5	-2 517 246	-427 959
Övriga externa kostnader	Not 6	-338 842	-229 539
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-211 604	-340 916
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-2 361 272	-2 024 785
Övriga rörelsekostnader	Not 9	0	-18 451
<i>Summa rörelsekostnader</i>		<u>-14 648 840</u>	<u>-11 077 788</u>
Rörelseresultat		876 373	4 344 726
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	6 995	13 909
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 11	-1 136 431	-1 083 815
<i>Summa finansiella poster</i>		<u>-1 129 436</u>	<u>-1 069 906</u>
Resultat efter finansiella poster		-253 063	3 274 820
Årets resultat		-253 063	3 274 820

u

**HSBs brf Ställaren i Sundsvall****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 12	69 893 304	62 315 227
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 13	348 836	374 675
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 14	0	9 228 773
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>70 242 139</u>	<u>71 918 675</u>

*Summa anläggningstillgångar*70 242 13971 918 675**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 535	313
Aktuell skattefordringar		11 789	11 789
Övriga fordringar	Not 15	3 172 057	1 502 900
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	558 068	874 845
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>3 743 449</u>	<u>2 389 847</u>

Kassa och bank

3 110 996

2 105 202

*Summa omsättningstillgångar*6 854 4454 495 049**Summa tillgångar****77 096 584****76 413 724**

u

**HSBs brf Ställaren i Sundsvall****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 17

Bundet eget kapital

Insatser

1 153 200

1 153 200

Fond för yttre underhåll

12 036 596

13 090 842

Summa bundet eget kapital

13 189 796

14 244 042

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

10 215 275

5 886 209

Årets resultat

-253 063

3 274 820

Summa fritt eget kapital

9 962 212

9 161 029

Summa eget kapital

23 152 009

23 405 072

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Not 18

40 809 688

45 804 463

Summa långfristiga skulder

40 809 688

45 804 463

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Not 18

9 944 775

1 892 700

Leverantörsskulder

357 725

1 126 355

Övriga skulder

Not 19

777 234

680 733

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

2 055 154

3 504 401

Summa kortfristiga skulder

13 134 888

7 204 189

Summa eget kapital och skulder**77 096 584****76 413 724**

u

**HSBs brf Ställaren i Sundsvall**

	2018-01-01	2017-01-01
Kassaflödesanalys	2018-12-31	2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-253 063	3 274 820
Avskrivningar	2 361 272	2 024 785
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	2 108 209	5 299 605
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	264 575	-66 447
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-2 121 376	2 217 750
Kassaflöde från löpande verksamhet	251 408	7 450 907
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-684 737	-13 263 729
Investeringar i maskiner	0	-387 595
Investeringar i inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-684 737	-13 651 324
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	3 057 300	2 976 725
Inbetalda insatser	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 057 300	2 976 725
Årets kassaflöde	2 623 971	-3 223 692
Likvida medel vid årets början	3 458 503	6 682 194
Likvida medel vid årets slut	6 082 474	3 458 503

*Föreningens avräkningskonto ingår i posten kortfristiga fordringar. I kassaflödesanalys så ingår den i posten likvidamedel



HSBs brf Ställaren i Sundsvall

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt värde (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning (RedU13) av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar.

Avskrivning på byggnad och mark

Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

Byggnader:

Stomme	120 år
Stammar, värme	50 år
El	40 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Inre UH	120 år
Styr- övervakning	15 år
Restpost	5-40 år
Markanläggningar	5-50 år

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av.

Avskrivning maskiner och andra tekniska anläggningar

Avskrivning maskiner sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Avskrivning inventarier, verktyg och installationer

Avskrivning inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter görs enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning till och ianspråktagande från yttre underhållsfond redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsåret 2018 så har det skett en ändrad klassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lån som har slutförfallodatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har som avsikt att förlänga lånen. Jämförelsetalen mellan åren 2017 och 2018 är inte omräknade.

Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.



HSBs brf Ställaren i Sundsvall

Fastighetsavgift/ fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder med 1 337 kronor/lgh för räkenskapsåret eller högst 0,3% av taxeringsvärdet på bostadsdelen.

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 16 363 325 kr (16 363 325 kr)

Redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor och belopp anges i kronor om inget annat anges.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar brf´s förändringar av brf´s likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Soliditet

Soliditet är ett mått på hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med egna medel, till exempel insatser. Soliditet = Eget kapital / Totala tillgångar

M



HSBs brf Ställaren i Sundsvall

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	14 039 808	13 914 972
	Hyror	730 107	714 142
	Debiterade förbrukningsavgifter	838 822	833 916
	Överlåtelseavgifter	29 570	29 120
	Pantavgifter	15 366	10 269
	Övrigt	21 541	29 530
	Brutto	15 675 214	15 531 949
	Avsatt till inre fond	-150 000	-150 000
	Summa nettoomsättning	15 525 214	15 381 949
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Återbäring från HSB	0	37 482
	Återvunna avgifter och hyror	0	1 733
	Övrigt	0	1 350
		0	40 565
Not 4	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	2 422 840	1 752 429
	Reparationer	595 010	490 918
	El	1 018 335	1 002 032
	Uppvärmning	1 894 888	1 910 842
	Vatten	746 295	751 927
	Sophämtning	299 079	263 718
	Övriga avgifter	1 080 022	818 902
	Förvaltningsarvoden	559 665	556 760
	Fastighets-skatt/avgift	276 620	276 620
	Övriga driftskostnader	327 122	211 991
		9 219 876	8 036 139
Not 5	Planerat underhåll		
	Plåttak	0	69 182
	Olja uteplatser	0	206 250
	Belysning	0	61 551
	Garagerenovering	2 478 378	0
	UC	0	42 149
	Ny tvättmaskin	0	48 827
	Lås&Maskin cylinder tvättstuga	31 868	0
	Asfaltslagning	7 000	0
		2 517 246	427 959
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och material	899	9 263
	Tele och post	1 979	8 482
	Revisions- och förvaltningskostnader	69 818	55 532
	Externa tjänster	65 314	43 048
	Medlemsverksamhet	88 834	24 901
	Medlemsavgifter och övriga adm kostnader	111 998	88 313
		338 842	229 539

u



HSBs brf Ställaren i Sundsvall

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 7 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Styrelsearvode	97 100	221 200
Revisorsarvode	4 500	4 500
Övriga arvoden och ersättningar till förtroendevalda	52 015	8 443
Arbetsgivaravgifter	43 338	78 929
Övriga personalkostnader	14 651	27 844
	<u>211 604</u>	<u>340 916</u>
Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Avskrivning byggnader och ombyggnader	1 926 136	1 674 017
Avskrivning markanläggningar	409 297	337 847
Avskrivning maskiner och andra tekniska anläggningar	25 840	12 920
	<u>2 361 272</u>	<u>2 024 785</u>
Not 9 Övriga rörelsekostnader		
Utrangering byggnader och markanläggningar	0	18 451
	<u>0</u>	<u>18 451</u>
Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter övriga	6 995	13 909
	<u>6 995</u>	<u>13 909</u>
Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 135 741	1 083 736
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	79
Övriga finansiella kostnader	690	0
	<u>1 136 431</u>	<u>1 083 815</u>

u



HSBs brf Ställaren i Sundsvall

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 12 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	93 117 472	85 527 227
Årets investeringar, garagerenovering	9 913 510	0
Årets investeringar, renovering tvättstuga	0	361 558
Årets investeringar, byte av källardörrar	0	691 200
Årets investeringar, passersystem	0	1 968 028
Årets investeringar, fasad	0	4 491 277
Årets investeringar, 2 st uteplatser	0	105 000
Utrangering fasad 10%	0	-26 818
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	103 030 982	93 117 472
Ingående ackumulerade avskrivningar	-30 802 245	-28 798 748
Årets avskrivningar	-2 335 433	-2 011 865
Utrangering	0	8 368
Utgående avskrivningar	-33 137 678	-30 802 245
Bokfört värde	69 893 304	62 315 227
varav byggnader	44 958 905	46 885 041
varav garagerenovering	21 291 685	0
varav markanläggningar	2 094 908	13 882 381
varav mark	1 547 805	1 547 805
	69 893 304	62 315 227
Taxeringsvärde för fastigheten Kokaren 4 och 5 i Sundsvall. Värdeår är 1967.		
Byggnad - bostäder	69 000 000	69 000 000
Byggnad - lokaler	1 862 000	1 862 000
	70 862 000	70 862 000
Mark - bostäder	17 000 000	17 000 000
	17 000 000	17 000 000
Taxvärde totalt	87 862 000	87 862 000
Not 13 Maskiner och andra tekniska anläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	387 595	0
Årets investeringar, tvättmaskiner	0	387 595
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	387 595	387 595
Ingående avskrivningar	-12 920	0
Årets avskrivningar	-25 840	-12 920
Utgående avskrivningar	-38 760	-12 920
Bokfört värde	348 836	374 675
Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott Pågående nyanläggning avser garagerenovering		
Ingående anskaffningsvärde	9 228 773	3 563 657
Årets investeringar	0	5 665 116
Omföring till byggnad och mark	-9 228 773	0
Utgående anskaffningsvärde	0	9 228 773
Not 15 Övriga fordringar		
Skattekonto	187 607	149 599
Avräkningskonto HSB Södra Norrland	2 971 478	1 353 301
Övriga fordringar	12 972	0
	3 172 057	1 502 900

u



HSBs brf Ställaren i Sundsvall

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader		
Comhem	19 309	19 296
Bredbandsbolaget	0	26 875
HSB	505 208	487 294
AIG	677	8 125
Folksam	0	331 590
Securitas	0	1 665
Telenor	31 134	0
ContactCenter	1 740	0
	558 068	874 845

Not 17 Förändring av eget kapital

	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 153 200	13 090 842	5 886 209	3 274 820
Vinstdisp enl. stämmobeslut			3 274 820	-3 274 820
Innevarande års avs/disps.		-1 054 246	1 054 246	
Årets resultat				-253 063
Belopp vid årets slut	1 153 200	12 036 596	10 215 275	-253 063

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2759552272	2,94%	2020-02-25	10 000 000	0
Swedbank	2852114541	2,32%	2022-06-22	2 300 000	200 000
Swedbank	2852114558	1,41%	2021-06-23	5 000 000	0
Swedbank	2852114566	1,52%	2020-11-25	4 400 000	200 000
Swedbank	2852802467	3,45%	2022-06-23	5 906 250	175 000
Swedbank	2854852445	1,16%	2019-06-19	8 129 775	177 700
Swedbank	2859294239	2,24%	2024-06-05	4 125 000	700 000
Swedbank	2950232708	1,98%	2025-03-25	4 950 000	100 000
Swedbank	92658656257	1,97%	2023-10-25	3 787 914	280 000
Swedbank	92658656265	4,01%	2021-12-06	2 155 524	160 000
				50 754 463	1 992 700
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					40 809 688
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					40 790 963
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut					
Nästa års beräknade amorteringar				1 992 700	1 892 700
Nästa års omsättning av lån				7 952 075	0
				9 944 775	1 892 700

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	0	923
Arbetsgivaravgifter	0	968
Fond för inre underhåll	777 429	678 242
Övriga kortfristiga skulder	-195	600
	777 234	680 733

M



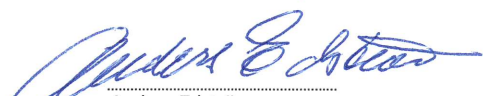
HSBs brf Ställaren i Sundsvall

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	174 039	159 244
Övriga upplupna kostnader		
NCC	0	1 476 431
HSB	18 843	7 645
Sundfrakt	7 281	40 312
OCAB	2 909	0
Swedbank	2 381	0
Alektum	404	0
Qpark	1 073	0
Arvode inkl soc avg	325 880	274 500
BoRevision	16 000	15 000
Stena	14 761	12 554
Leos lekland	1 020	0
Polygon	0	15 064
Beijers	2 720	0
Sjölanders måleri	9 036	0
S-vall elnät	64 634	30 000
Scandem	44 499	0
S-vall energi (el)	0	80 000
S-vall energi (Fj)	245 221	249 922
Övrigt	0	19 333
Lås&Maskin	1 720	0
Förutbetalda hyror och avgifter	1 122 733	1 124 396
	2 055 154	3 504 401

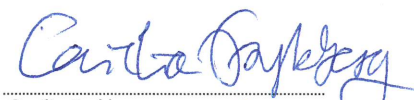
Not 21 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	48 374 088	48 243 900
----------------------	------------	------------


Sundsvall den 17/4-2019



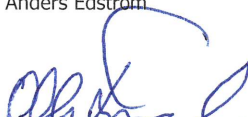
Anders Edström




Cecilia Frykberg



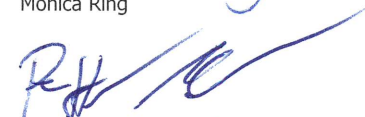
Monica Ring




Olof Fandén



Per Rosén




Petter Melander



Roberth Störmo



Thomas Fanberg



Thomas Öhlander

Vår revisionsberättelse har lämnats den

2/5 2019



Lars-Göran Andersson



Eeva-Riitta Salminen

Lars-Göran Andersson

Eeva-Riitta Salminen

Av stämman vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

M

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Ställaren i Sundsvall, org.nr. 789200-2994

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ställaren i Sundsvall för år 2018.

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 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerans 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 revisorssed 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.

Ansvar för uttalanden

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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.

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Ställaren i Sundsvall för år 2018 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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.

Rimlig säkerhet

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

Sundsvall den 2 / 5 2019



Eeva-Riitta Salminen

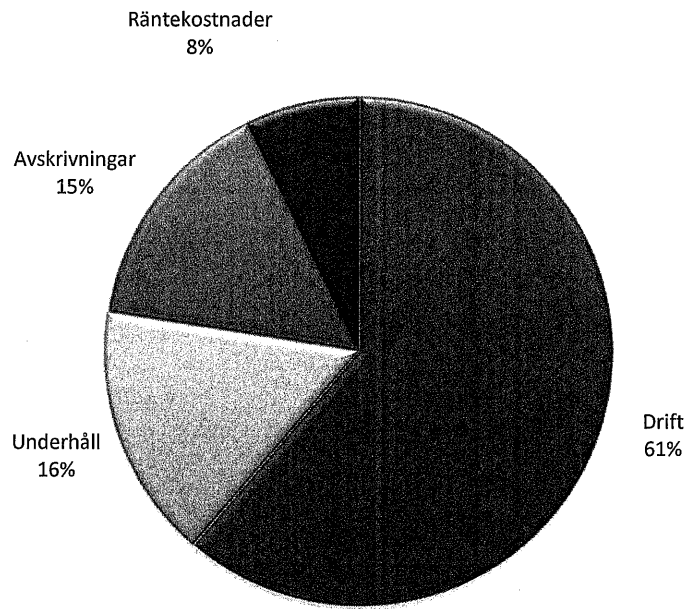
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



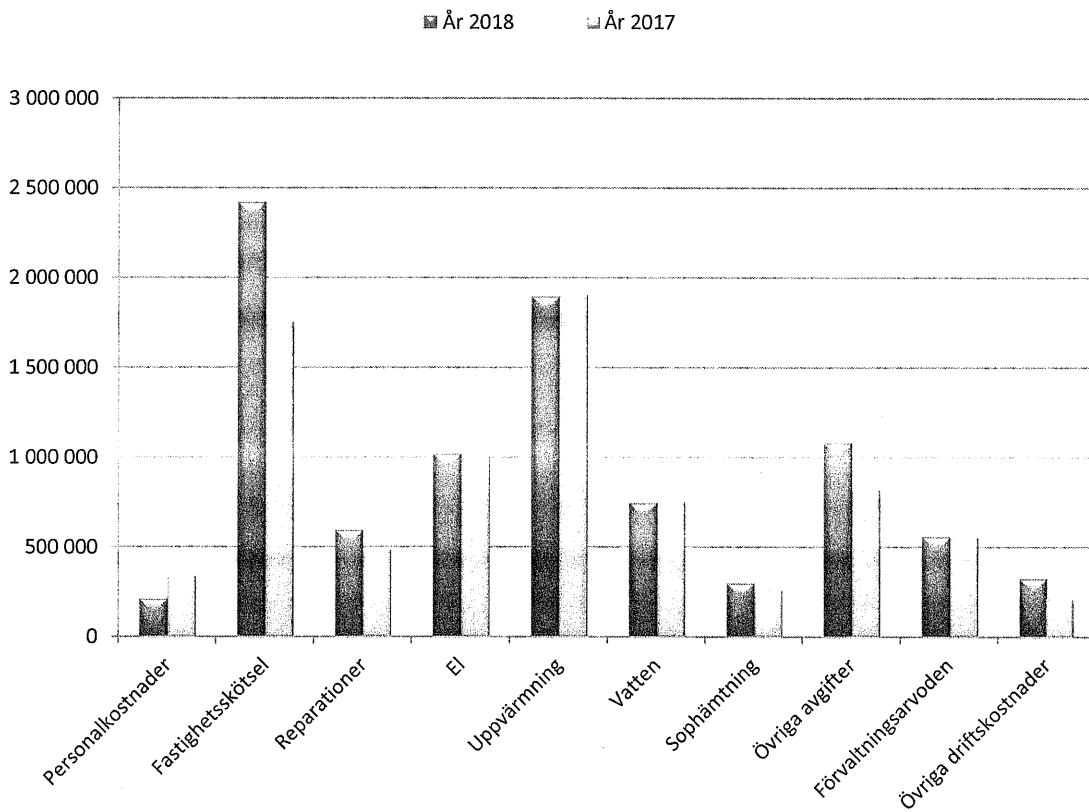
Lars-Göran Andersson

Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader





Verksamhetsplanering

för bostadsrättsföreningen

HSB:s brf Ställaren i Sundsvall

År 2019-2023

Öppnar dörren för delägarna*!



Styrelsen anstränger sig

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening anstränger sig styrelsen för att ge viktig skriftlig information till delägare/medlemmar, vilken redovisar styrelsens planering av ekonomi och förvaltning. För att kunna lämna information har styrelsen låtit göra en avancerad underhållsplan och en kvalificerad ekonomisk framtidsprognos. Dessutom gör styrelsen ett kunskapstest på ämnena bostadsrätt, långsiktigt fastighetsägande och föreningsarbete.

Mer information i en HSB-certifierad bostadsrättsförening

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening nöjer sig styrelsen inte med att lämna en årsredovisning som visar vad som hänt ekonomiskt under bokföringsåret. I en certifierad förening lämnar styrelsen även:

Skriftlig information om planerat underhåll

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening redovisas skriftligen varje år styrelsens aktuella planer för underhållsåtgärder och nyinvesteringar fem år framåt.

Skriftlig information om planerade månadsavgifter

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening redovisas skriftligen en aktuell ekonomisk prognos för de närmaste fem årens månadsavgifter.

Professionell kontroll av styrelsens framtidsplanering

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening kontrollerar en oberoende professionell revisor styrelsens framtidsplanering och information. Kontrollen görs vartannat år och delägarna informeras skriftligen genom ett certifieringsutlåtande.

Certifikat

HSB lämnar ett certifikat till de bostadsrättsföreningar som uppfyller HSB:s krav på HSB Certifierade bostadsrättsföreningar. Certifieringsrevisorer som godkänts av HSB:s Riksförbund utför kontrollen.



Styrelsen beräknar kommande års avgiftsförändringar

	2019	2020	2021	2022	2023
Avgiftsförändring	1,3%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%

Underlag för ekonomisk prognos

Underlag

- Nuvarande kostnader
- Underhållsplan som visar vilket år planerat underhåll och nyinvesteringar bör utföras. Dessutom visar underhållsplanen vad varje åtgärd beräknas kosta.
- Antaganden om låneränta och intäktsränta
- Antaganden om kostnadsutveckling på övriga kostnader

Beräknade kostnader för underhåll och nyinvesteringar som skall betalas med egna medel.

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr
2019	Inre målning, byte tvättutrustning,	2 800 000
2020	Belysning, Målning utvändigt	2 900 000
2021	Tamburdörrar, tvättutrustning	1 650 000
2022	Belysning, tvättutrustning	1 400 000
2023	Tvättutrustning, elinstallationer	500 000

Beräknad kostnad för underhåll och investeringar.

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr
2019	Takåtgärder	600 000
2020	Markarbeten (asfaltering), Fönster och dörrar	7 200 000
2021	Tak och dörrar	1 050 000
2022	-	0
2023	Fönster och dörrar	2 400 000

Uppgifter om underhållsplaneringen

- Vid den årliga fastighetsbesiktningen har styrelsen biträtts av konsult.
- Underhållsplanen innehåller alla markanläggningar, byggnader och byggnadsdelar samt alla installationer som bostadsrättsföreningen har underhållsansvar för.
- Protokoll har förts vid fastighetsbesiktningen.
- Fastighetsbesiktningen har utgått från underhållsplanen.



Uppskattade låneräntor på nya eller omsatta lån

	2019	2020	2021	2022	2023
Låneränta på nya lån med bunden ränta	2,5%	3-3,5%	3-3,5%	3-3,5%	3-3,5%
Låneränta på nya lån med rörlig ränta	2,5%	3-3,5%	3-3,5%	3-3,5%	3-3,5%

Uppskattade intäkts och kostnadsförändringar

Uppräkning i %	2019	2020	2021	2022	2023
Hysesintäkter (EJ månadsavgifter)	0%	0%	0%	0%	0%
Driftskostnader - uppvärmning, el	3%	3%	3%	3%	3%
Övrig driftskostnad	2%	2%	2%	2%	2%
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavg.	0%	0%	0%	0%	0%

Uppskattad medelinkomstränta

Inlåningskonto / placering	2019	2020	2021	2022	2023
HSB i avräkning	0%	0%	0%	0%	0%
SBAB	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%

Uppföljning av verksamhetsåret

Underhåll och nyinvesteringar

Åtgärder som tillkommit, senarelagts eller uteslutits i förhållande till Verksamhetsplaneringen från föregående år

Åtgärd	(T) (S) (U) (Tillk)	Skäl till förändringen

(T) = Tidigarelagts, (S) = Senarelagts, (U) = Uteslutits, (Tillk)= Tillkommit



Ränteförändringar på omförhandlade lån samt information om nytecknade lån

Långgivare	Lånebelopp	Omsättningsdatum	Tidigare ränta	Ny ränta	Ny bindningsform (bunden/rörlig)

Redovisning av kunskapstest för styrelseledamöter


- Hälften av styrelseledamöterna dock minst tre har gjort godkända kunskapstest för styrelseledamöter i HSB-certifierade bostadsrättsföreningar

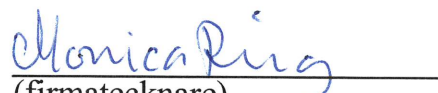
Redovisning av föreskriven information har lämnats till delägarna*

- Skriftlig medlemsinformation enligt krav delas ut till delägarna.
- Introduktion av nya medlemmar sker vid inflyttning och i samband härmed överlämnas en informationskrift.
- Skriftlig information lämnas till medlemmarna minst två gånger om året.
- Minst ett medlemsmöte utöver föreningsstämma har hållit under året.

Sundsvall den 17/4-2019

Bostadsrättsförening HSB:s brf Ställaren


(firmatecknare)


(firmatecknare)

*Första gången certifieringen behandlas på föreningsstämman betyder ett kryss i rutan att styrelsen förbinder sig att lämna föreskriven information.



**Till styrelsen för
HSB bostadsrättsförening Ställaren**

Certifieringsutlåtande

Vi har utfört en kontroll av de krav som ställs på bostadsrättsföreningen enligt **HSB Certifiering**. Vi har vidare granskat styrelsens ekonomiska planering för att bedöma om styrelsens antaganden och analyser är rimliga.

Vår granskning och analys bygger på:

- Kunskapsintyg
- Verksamhetsplanering
- Underhållsplan
- den av föreningsstämma senast fastställda Årsredovisningen,
- Budget
- Prognos samt
- Verksamhetsuppföljning

Vår analys visar att styrelsens antaganden beträffande utvecklingen av föreningens intäkter och kostnader är rimliga samt att underlagen är väl underbyggda.

Höjningen av räntesatsen vid omskrivning av lån med 2% -enheter jämfört med kalkylens antaganden (2,5%) innebär att årsavgifterna måste höjas med 1,1 – 4% i förhållande till kalkylens antaganden.

Vi anser, med översänt material som grund, att föreningen har en god framtidsförberedelse.

Föreningen uppfyller samtliga krav enligt HSB:s Riksförbunds krav för **HSB Certifiering** med benämningen 2011/4A. Krav för föreningsstämman kommer att granskas efter genomförd föreningsstämma.

Sundsvall den 16 mars 2018

Pia Andersson
BoRevision AB