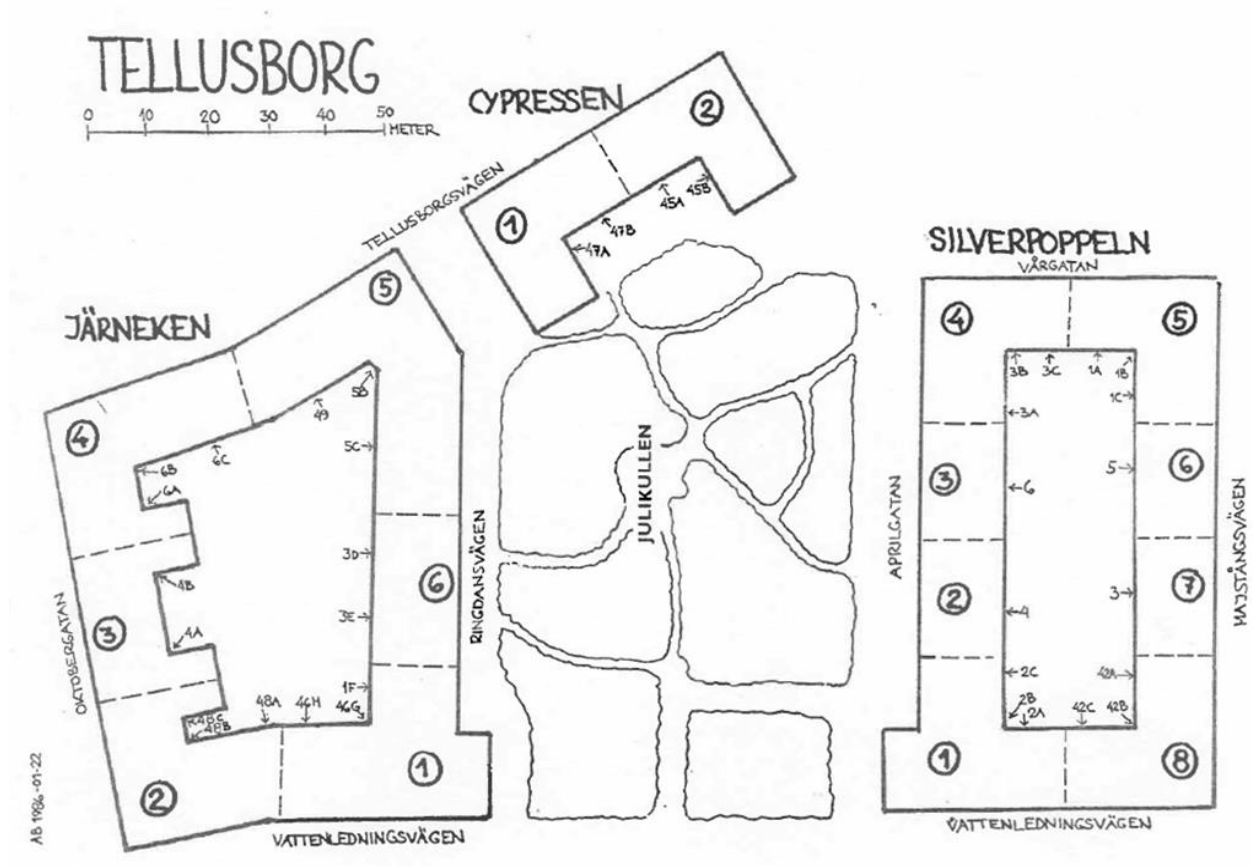


# Årsredovisning

HSB BRF Tellusborg i  
Sthlm  
Org nr: 702002-3201

2018-09-01 – 2019-08-31



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	12
Balansräkning.....	13
Kassaflödesanalys.....	15
Noter.....	16

## Bilagor

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB BRF Tellusborg i Sthlm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-09-01 till 2019-08-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens nuvarande firma registrerades 1935-06-12. Nuvarande stadgar registrerades 2018-06-27.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 149% till 177%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 349 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 156 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 802 kvm, vilket motsvarar 4,77 procent av fastighetens totalyta. Intäkter från lokalhyror utgör ca 10% av föreningens totala intäkter.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Silverpoppel, Järneken och Cypressen i Stockholms kommun. På fastigheterna (16 stycken) finns tre byggnader med 220 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1910-1912. Dessutom tillkommer 16 lokaler.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrätthavarna men bostadsrättstillägg ingår kollektivt i föreningens försäkring.

### Lägenhetsfördelning:

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
49	52	63	38	15	3	220

### Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
0	16	0	0

Total tomtarea	10 630 kvm
Total bostadsarea	15 620 kvm
Total lokalarea	1 173 kvm

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

**Föreningen har ingått följande avtal:**

<b>Leverantör</b>	<b>Avtal</b>
Ekonomisk, teknisk förvaltning och markskötsel	Riksbyggen
Trappstädning	Neonia Facility Services AB
Internet	Stockholms stadsnät AB
TV	Sappa AB
Sophämtning	Veolia
Service tvättstugeutrustning och dosering	Söderkyl AB
Snöröjning	Bitab
Skadedjur	Anticimex

**Teknisk status**

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 086 tkr och planerat underhåll för 5 329 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 3 670 tkr per år, för de närmaste 30 åren. En del av dessa kostnader kommer att belasta underhållsfonden och en del kommer att skrivas av. Avsättningen för verksamhetsåret har skett med 1 426 tkr.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

**Tidigare utfört underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Stambyte källare	2015/2016	

**Årets utförda underhåll (i tkr)**

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Trapphusreovering	4 988 219
Tvättstugeutrustning	77 681
VVS	41 500
El	177 101
Låssystem	44 954

**Planerat underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Takarbeten	2018-2019	Pågår avslutas nov-dec 2019

**Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande möte har styrelsen haft följande sammansättning**

**Styrelse**

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Marianne Ericsson	Ordförande	2020
Pernilla Riben	Sekreterare	2021
Annika Krynicki	Vice ordförande	2021
Johan Borgert	Ledamot	2020
Johan Ferenius	Ledamot	2020
Anette Dieng	Ledamot	2021
Niklas Hultman	Ledamot	2021
Maria Schultz	Ledamot	2021
Camilla Holmen	Ledamot	2021
Martin Lindvall	Ledamot	2021
Viktoria Nielsen	Ledamot	Utsedd av HSB

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Carl Johan Redell	Suppleant	2021, har avgått
Martin Da Fonseca	Suppleant	2020
Thomas Ernald	Suppleant	2020
Lotta Krantz	Suppleant	2021

**Revisorer och övriga funktionärer**

<b>Ordinarie revisorer</b>		<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Joakim Mattsson	Av HSB Riksförbund utsedd revisor	2020
Kerstin Malmgren	Förtroendevald revisor	2020

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Stephan Öhlin	

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Jenny Stake Fredriksson	2020
Mathilda Appelgren	2020
Carina Sommarström	2020

*Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.*

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret 2018/19 har styrelsen haft 15 ordinarie styrelsemöten. Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls den 12 februari 2019 i Midsommargården och 41 medlemmar deltog.

### Ekonomi

Föreningens resultat för verksamhetsåret 2018/19 uppgick till -193 tkr.

Rörelseintäkterna var sammanlagt 13 759 tkr, varav huvuddelen utgjordes av årsavgifter (10 225 tkr) och hyresintäkter för lokaler (1 192 tkr). En extraordinär övrig intäkt var försäkringsersättningar för vatten- och brandskador, vilka uppkom under föregående verksamhetsår. Rörelseintäkterna preciseras under not 2 och 3.

Rörelsekostnaderna uppgick totalt till 13 246 tkr under verksamhetsåret. Huvuddelen av rörelsekostnaderna utgörs av underhållskostnader (huvudsakligen för trapphusrenoveringen) och driftskostnader. En specificering av driftskostnaderna finns under not 4. Underhållskostnaderna är högre än under föregående verksamhetsår medan driftskostnaderna är lägre. Av flerårsöversikten på sidan 10 framgår dock att driftskostnaderna legat ganska stabilt över den senaste 5-årsperioden om hänsyn tas till att föregående verksamhetsår tillfälligt belastades av kostnader för brand- och vattenskador. Övriga rörelsekostnader, utöver för drift och underhåll, låg totalt sett något lägre jämfört med föregående verksamhetsår. Dessa kostnader specificeras under not 5 och 6.

Räntekostnaderna för föreningens skulder var något högre än under föregående verksamhetsår. Det beror på att föreningen tog upp nya lån på sammanlagt 13 000 tkr under slutet av föregående verksamhetsår för att finansiera renovering av taken. Inga nya lån har tagits under verksamhetsåret. Under not 14 finns en sammanställning över befintliga låns löptider och aktuella räntesatser m.m.

Sammantaget anser styrelsen att föreningens ekonomi är god, med en relativt låg belåningsgrad och räntekänslighet samt ekonomiskt utrymme för underhåll av våra fastigheter. Av flerårsöversikten på sid 10 i årsredovisningen framgår hur olika nyckeltal utvecklats över tid.

### Systematiskt brandskyddsarbete

Det systematiska brandskyddsarbetet har fortsatt under verksamhetsåret. Bland annat har larm och sprinklers installerats i Cypressens källare och ventilationen till Järnekens tvättstuga har brandsäkrats. Vidare har arbetet med att brandtäta föreningens vindar påbörjats under året och ett webb-baserat system för det systematiska brandskyddsarbetet har köpts in. Det görs nu även regelbundna tömningar av våra gemensamma utrymmen med hjälp av Riksbyggen. Som alltid är det av yttersta vikt att skyltar och information som sätts upp följs av alla oss som bor i föreningen

### Cypressens källare och gård

Under verksamhetsåret påbörjades arbetet med att dränera Cypressens gård. Arbetet färdigställdes dock först efter verksamhetsårets slut. Sammanfattningsvis har berget spräckts för att vatten lättare ska kunna rinna undan, gården har dränerats och nya dräneringsrör har dragits utmed fastigheten.

Cypressens källarförråd blir dock inte tillgängliga för förvaring förrän det är säkerställt att luftmiljön i källarna är problemfri. När detta skrivs har styrelsen tyvärr inget datum för när detta kan vara klart.

### Renovering av Järnekens tak

Det renoverings- och målningsarbete av Järnekens tak, som påbörjades i november 2017, färdigställdes under verksamhetsåret. Det återstår dock fortfarande att åtgärda vissa besiktningsanmärkningar, men styrelsen arbetar tillsammans med Riksbyggen för att avsluta detta snarast möjligt.

### Renovering av trapphusen

Samtliga trapphus har renoverats under verksamhetsåret. I jobbet har väggar, tak och insidan av fönstren målats. Armaturer har bytts ut och försetts med energisnålare LED-lampor samt med rörelsedetektorer.

### Ny belysning i valven in till gårdarna

Under vintern byttes den gamla belysningen (s.k. pollare) ut för att få ett bättre ljus i portvalven. Valven kommer sannolikt att kompletteras med ytterligare ljuskällor under det kommande verksamhetsåret.

## **Vattenskador**

Under verksamhetsårets sista månader uppkom två vattenskador.

## **Stadgeenlig besiktning**

I maj 2019 genomförde styrelsen tillsammans med vår förvaltare Riksbyggen den årliga stadgeenliga besiktningen. Besiktningen och rundvandringen i våra fastigheter ligger även till grund för den årliga uppdateringen av underhållsplanen. Under året gjordes också en särskild statusbesiktning av våra fasader som sammanfattningsvis visade att fasaderna är i gott skick och beräknas hålla många år till.

## **Gårdarna/mark**

Föreningens gårdar är av stort värde för medlemmarna, såväl trivselmässigt som ekonomiskt, men också som kulturarv. Underhåll sker kontinuerligt genom Riksbyggen, men också av initiativ från gårdsgrupperna. Större mer kostsamma förändringar sker i takt av styrelsebedömda behov och önskemål. Två gånger om året genomförs en marksyn (genomgång) med Riksbyggen och styrelsens gårdsansvarige, där också representanter från gårdsgrupperna kan delta.

Under året har gårdarnas lekplatser besiktigats. Vissa brister har åtgärdats. Hänvisningsskyltar är uppsatta vid lekplatserna, om något allvarligt skulle inträffa.

Kantsten har lagts på Järnekens gård. Höst- och vårstädning inkl. blomplantering har skett i vanlig ordning. Gamla cyklar har transporterats bort. En Trädvårdsplan är implementerad med beskärnings- och säkerhetsarbeten under innevarande och kommande verksamhetsår.

Under Advent- och Jultiden upplystes gårdarna av julgranar.

## **Utredning om gemensamma utrymmen**

Enligt stämmobeslut från februari 2018 har styrelsen fått i uppdrag att tillsammans med en extern konsult förutsättningslöst utreda förutsättningarna för att sälja eller ändra användningsområden för all gemensam yta. Under året anlätade styrelsen HSB:s Fastighetsutveckling för en utredning och analys av föreningens vindsutrymmen och andra gemensamhetsytor. Då utredningen lämnade flera frågor obesvarade beslutade styrelsen att anlita ytterligare expertis för fortsatt utredning. Dialog och offertförfrågan med andra företag påbörjades efter verksamhetsårets slut.

## **Andrahandsuthyrningar**

Under verksamhetsåret har styrelsen beviljat 55 stycken andrahandsuthyrningar, vilket är en fördubbling mot förra året. Av dessa har 49 stycken varit korttidsuthyrningar (dvs. högst 14 dagar per tillfälle).

## **Föreningslokalen och övernattningsrummet**

Övernattningsrummet har slagit nytt rekord med 32 fler bokade dygn jämfört med förra verksamhetsåret. Antalet bokade övernattningar för verksamhetsåret är 208 dygn. Festlokalen har bokats 90 dagar, vilket är något färre jämfört med förra verksamhetsåret.

## **Kommersiella lokaler**

Samtliga kommersiella lokaler har varit uthyrda under verksamhetsåret och intresset för att hyra en lokal har varit fortsatt stort. En lokalöverlåtelse har skett under året. Styrelsen har arbetat med att harmonisera och likrikta samtliga hyresavtal, vilket till stor del blivit klart under verksamhetsåret.

## **Hemsidan/information**

Hemsidan är en viktig informationskanal för medlemmar och andra som är intresserade av vår förening. På hemsidan kan man hitta kontaktuppgifter till Riksbyggen m.fl. hitta allmän information om föreningen och få svar på vanliga frågor. På hemsidan kan man också boka festlokal och övernattningsrum.



### **Projekt och planerat underhåll för kommande verksamhetsår**

- Stämmouppdrag (sedan tidigare)
  - Se över föreningens stammar, utöver de som ingick i källarprojektet
  - Se över möjligheterna att installera solceller på våra tak
  - Utredning om att sälja eller ändra användningsområden för all gemensam yta.
- Uppfräschning av tvättstugan på Järneken
- Renovering av vissa hyreslokaler
- Fasadåtgärder på Silverpoppeln respektive Järnekens gårdar
- Fortsatt brandskyddsarbete.

## **Medlemsinformation**

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 316 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 314 personer.

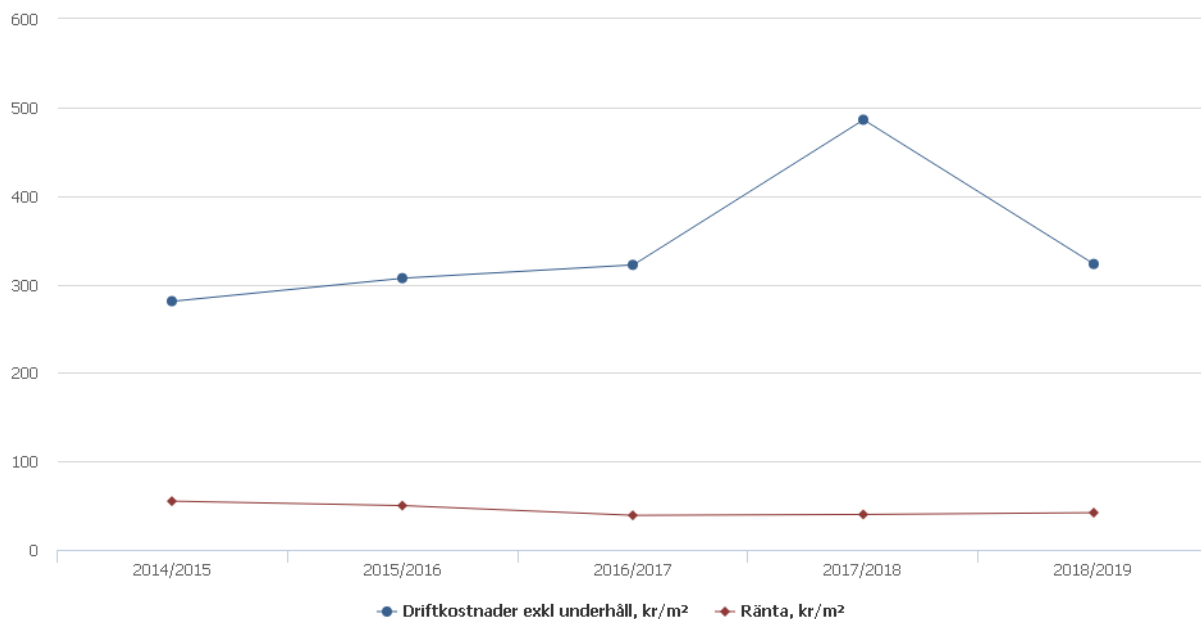
Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 oktober 2017 då avgifterna höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2020-01-01.

Årsavgifterna 2019 uppgår i genomsnitt till 655 kr/kvm/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 16 st.)

## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	11 313	11 114	10 772	10 575	10 528
Resultat efter finansiella poster	-193	-2 824	109	362	2 350
Resultat exklusive avskrivningar	1 156	-1 474	1 438	1 649	3 609
Soliditet %	20	23	28	27	36
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	655	645	633	627	615
Driftkostnader exkl underhåll, kr/kvm	323	486	322	307	281
Ränta, kr/kvm	42	40	39	50	55
Lån, kr/kvm	3 199	3 206	2 415	2 517	1 618
Skuldkvot %	3,90	4,58	3,52	3,82	2,44
Sparande till underhåll kr per kvm	384	98	226	197	256

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

## Förändringar i eget kapital

	Fritt				
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	217	2 399 674	3 902 606	10 722 127	-2 823 583
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				-2 823 583	2 823 583
Reservering underhållsfond			1 426 000	-1 426 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-5 328 606	5 328 606	
Årets resultat					-193 095
<b>Vid årets slut</b>	<b>217</b>	<b>2 399 674</b>	<b>0</b>	<b>11 801 150</b>	<b>-193 095</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	7 898 544
Årets resultat	-193 095
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 426 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	5 328 606
<b>Summa</b>	<b>11 608 055</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **11 608 055**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

# Resultaträkning

Belopp i kr		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	11 312 596	11 114 087
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 446 068	639 174
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>13 758 663</b>	<b>11 753 261</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-5 386 789	-8 123 016
Underhållskostnader (se sid 5)		-5 329 455	-3 115 816
Övriga externa kostnader	Not 5	-848 808	-1 039 582
Personalkostnader	Not 6	-331 603	-278 000
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 349 340	-1 349 340
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-13 245 994</b>	<b>-13 905 753</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>512 669</b>	<b>-2 152 492</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 520	3 606
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-712 284	-674 697
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-705 764</b>	<b>-671 091</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-193 095</b>	<b>-2 823 583</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-193 095</b>	<b>-2 823 583</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 9	55 231 779	56 581 119
Pågående ny- och ombyggnation (tak)		10 788 982	9 605 384
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>66 020 761</b>	<b>66 186 503</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>66 021 261</b>	<b>66 187 003</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		2 015	3 897
Övriga fordringar	Not 11	140 547	558 147
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	335 841	309 674
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>478 403</b>	<b>871 718</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 13	3 130 535	4 749 671
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 130 535</b>	<b>4 749 671</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 608 938</b>	<b>5 621 389</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>69 630 198</b>	<b>71 808 393</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		217	217
Medlemsinsatser		2 399 674	2 399 674
Fond för yttre underhåll		0	3 902 606
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 399 891</b>	<b>6 302 497</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		11 801 150	10 722 127
Årets resultat		-193 095	-2 823 583
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>11 608 055</b>	<b>7 898 544</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>14 007 946</b>	<b>14 201 042</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	53 597 695	53 836 399
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>53 597 695</b>	<b>53 836 399</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	119 352	0
Leverantörsskulder		70 941	2 105 481
Skatteskulder		36 093	2 301
Övriga skulder	Not 15	273 160	279 177
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 525 011	1 383 993
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 024 557</b>	<b>3 770 952</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>69 630 198</b>	<b>71 808 393</b>

# Kassaflödesanalys

	2019-08-31	2018-08-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-193 095	- 2 362 424
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	1 349 340	1 349 340
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 156 245</b>	<b>-1013 084</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	393 315	619 373
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-1 865 747	336 073
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>- 316 187</b>	<b>955 446</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i byggnader & mark	- 0	-412 549
Investeringar i pågående byggnation	-1 183 598	-9 605 384
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 183 598</b>	<b>-10 075 571</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-119 352	13 280 648
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>- 119 352</b>	<b>13 280 648</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>- 1 619 136</b>	<b>3 205 077</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>4 749 671</b>	<b>1 544 594</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>3 130 535</b>	<b>4 749 671</b>
<b>Uppllysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

---

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

### Föreningens lån

Föreningen har lån med villkorsändring under 2019. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-08-31, förutom den del som planeras amorteras under 2019-2020.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

---

#### Anläggningstillgångar

---

Återstående redovismässig nyttjandeperiod för föreningens byggnadens komponenter har bedömts till 14-57 år.

Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,63%.



**Not 2 Nettoomsättning**

	<b>2018-09-01</b>	<b>2017-09-01</b>
	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
Årsavgifter, bostäder	10 224 848	10 073 860
Hyror, lokaler	1 192 194	1 145 161
Rabatter	-108 046	-108 534
Elavgifter	3 600	3 600
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>11 312 596</b>	<b>11 114 087</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	<b>2018-09-01</b>	<b>2017-09-01</b>
	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
Övernattningslägenhet	26 700	37 040
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	30 171	56 240
Inkasso	1 800	2 340
Övriga rörelseintäkter	1 860	0
Försäkringsersättningar	2 385 537	542 954
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>2 446 068</b>	<b>639 174</b>

**Not 4 Driftkostnader**

	<b>2018-09-01</b>	<b>2017-09-01</b>
	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
Reparationer	-1 086 339	-4 435 482
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-382 900	-353 090
Försäkringspremier	-307 060	-275 353
Kabel- och digital-TV	-249 014	-244 297
Systematiskt brandskyddsarbete	-240 303	-31 389
Serviceavtal (låssystem och gym)	-7 696	-8 239
Sotning	-24 730	0
Obligatoriska besiktningar	-34 550	-16 727
Snö- och halkbekämpning	-215 808	-125 142
Förbrukningsmaterial	-125 502	-103 320
Vatten	-456 755	-369 817
Fastighetsel	-632 111	-652 680
Uppvärmning	-351 122	-309 482
Sophantering och återvinning	-290 776	-288 571
Fastighetsskötsel	-325 501	-296 256
Trädgårdsskötsel	-327 677	-314 413
Lokalvård	-328 948	-298 757
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-5 386 789</b>	<b>-8 123 016</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2018-09-01</b>	<b>2017-09-01</b>
	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-343 311	-349 557
IT-kostnader	-274 160	-277 141
Arvode, yrkesrevisorer	-31 754	-21 961
Övriga förvaltningskostnader	-69 943	-78 422
Kreditupplysningar	-4 682	-2 475
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-23 954	-55 960
Kontorsmateriel	-5 215	-8 279
Telefon och porto	-5 668	-6 260
Medlems- och föreningsavgifter	-32 200	-32 200
Köpta tjänster	-4 525	-5 498
Konsultarvoden	-43 179	-123 576
Bankkostnader	-1 539	-295
Advokat och rättegångskostnader	0	-65 900
Övriga externa kostnader	-8 678	-12 058
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-848 808</b>	<b>-1 039 582</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2018-09-01</b>	<b>2017-09-01</b>
	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
Styrelsearvoden	-249 824	-200 688
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 375	0
Övriga personalkostnader	0	-9 813
Sociala kostnader	-78 404	-67 499
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-331 603</b>	<b>-278 000</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar**

	<b>2018-09-01</b>	<b>2017-09-01</b>
	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
Avskrivning Byggnader	-1 349 340	-1 349 340
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 349 340</b>	<b>-1 349 340</b>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2018-09-01</b>	<b>2017-09-01</b>
	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-712 284	- 674 697
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-712 284</b>	<b>-674 697</b>

## Not 9 Byggnader och mark

### Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	82 926 121	82 513 572
Mark	1 145 516	1 145 516
	<b>84 071 637</b>	<b>83 659 088</b>

### Årets anskaffningar

Byggnader (lokaler)	0	412 549
	<b>0</b>	<b>412 549</b>

### Summa anskaffningsvärde vid årets slut

**84 071 637**      **84 071 637**

### Ackumulerade avskrivningar enligt plan

#### Vid årets början

Byggnader	-27 490 518	-26 141 178
	<b>- 27 490 518</b>	<b>- 26 141 178</b>

### Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 349 340	-1 349 340
	<b>- 1 349 340</b>	<b>- 1 349 340</b>

### Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

**- 28 839 858**      **- 27 490 518**

### Restvärde enligt plan vid årets slut

**55 231 779**      **56 581 119**

### Varav

Byggnader	54 086 263	55 435 603
Mark	1 145 516	1 145 516

### Taxeringsvärden

Bostäder	321 000 000	248 000 000
Lokaler	7 996 000	5 895 000

### Totalt taxeringsvärde

**328 996 000**      **253 895 000**

varav byggnader      151 200 000      134 989 000

varav mark      177 796 000      118 906 000

## Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-08-31	2018-08-31
En andel i HSB	500	500
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 11 Övriga fordringar**

	2019-08-31	2018-08-31
Skattekonto	140 547	140 547
Övriga kortfristiga fordringar (försäkringsersättningar)	0	417 600
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>140 547</b>	<b>558 147</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna ränteintäkter	3 907	3 354
Förutbetalda försäkringspremier	105 552	95 956
Förutbetalda driftkostnader	56 019	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	28 409	80 017
Förutbetald kabel-tv-avgift	42 284	41 087
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	69 270	68 660
Övriga förutbetalda kostnader	30 4000	0
Förutbetalda hyreskostnader	0	20 600
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>335 841</b>	<b>309 674</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	2019-08-31	2018-08-31
Bankmedel, SBAB	1 308 077	3 902 111
Bankmedel, Nordea	44 724	44 724
Transaktionskonto, Swedbank	1 777 734	802 837
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 130 535</b>	<b>4 749 671</b>

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2019-08-31	2018-08-31
Inteckningslån	53 717 047	53 836 399
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-119 352	0
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>53 597 695</b>	<b>53 836 399</b>

Kreditgivare	Räntesats <sup>1</sup>	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,06%	2020-06-01	11 582 137	0	119 352	11 462 785
STADSHYPOTEK	1,58%	2020-06-30	9 254 262	0	0	9 254 26
STADSHYPOTEK	1,61%	2020-12-01	14 000 000	0	0	14 000 000
STADSHYPOTEK	1,15%	2023-06-01	19 000 000	0	0	19 000 000
<b>Summa</b>			<b>53 836 399</b>	<b>0</b>	<b>119 352</b>	<b>53 717 047</b>

**Not 15 Övriga skulder**

	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
Medlemmarnas reparationsfonder	193 864	193 864
Mottagna depositioner	3 700	3 700
Skuld för moms	75 596	56 047
Avräkning hyror och avgifter	0	25 566
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>273 160</b>	<b>279 177</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
Upplupna räntekostnader	82 188	82 399
Upplupna driftskostnader	25 133	0
Upplupna elkostnader	38 486	39 308
Upplupna vattenavgifter	33 826	0
Upplupna värmekostnader	19 332	17 180
Upplupna kostnader för renhållning	78 454	10 570
Upplupna revisionsarvoden	29 000	25 000
Upplupna styrelsearvoden	203 091	142 616
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	146 419	169 306
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	869 082	897 614
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 525 011</b>	<b>1 383 993</b>

**Not 17 Ställda säkerheter**

	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
Fastighetsinteckningar	<b>54 025 100</b>	<b>48 311 000</b>

**Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

## Styrelsens underskrifter

---

Ort och datum

---

Marianne Ericsson

---

Pernilla Riben

---

Annika Krynicki

---

Johan Borgert

---

Martin Lindvall

---

Johan Ferenius

---

Anette Dieng

---

Niklas Hultman

---

Camilla Holmén

---

Maria Schultz

---

Viktoria Nielsen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-

BoRevison AB

---

Joakim Mattsson  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

---

Kerstin Malmgren  
Förtroendevald revisor

