



HSB BRF KÅPAN NR 272 ÅRSREDOVISNING 2019



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



Org Nr: 716418-6855

Styrelsen för HSB brf Kåpan nr 272 i Stockholm

Org.nr: 716418-6855

**får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret**

2019-01-01 - 2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB:S BRF KÅPAN NR 272 I STOCKHOLM, MED SÄTE I STOCKHOLMS STAD.

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens fastigheter

Föreningen disponerar med tomträtt fastigheterna Prästgårdsåkern 1 och 3 i Stockholms kommun, med adresserna Solberga Ängsväg 4-14 och 5-13 i Älvsjö. För båda tomträttsavtalen gäller avgäldsperiod om 4 år till och med 2024-06-30.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	m ²
Bostadsrätter	111	9 091
Hysesrätter	0	0
Lokaler	1	599
Parkering och garageplatser	60	--

Föreningens fastigheter är byggda 1985-86. Värde år är 1985.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delägare i "Sopsug i Älvsjö samfällighetsförening".

Sopsugen har under året haft 4 ordinarie protokollförda möten, samt årsmöte och konstituerande möte.

Anläggningen var tidigare behäftad med några tekniska problem som påverkade driften och ekonomin, dessa problem har under 2018 & 2019 åtgärdats, så anläggningen numera fungerar utmärkt.

Budgeten är därför densamma för 2020 som den för 2019 dvs. 22,50 SEK/m² (252852 SEK/år).

Den budgeterade kostnaden fördelas på de föreningar som är anslutna till anläggningen baserat på respektive andel i föreningen, Brf. Kåpans andel är 9,21 % av anläggningen.



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll

Sandlådan på lekplatsen, jämna gården, som fick anmärkning vid 2019 års besiktning har bytts ut i sin helhet och då även fått ny sand. Vi har rensat alla hängrännor, samt på vissa ställen även riktat upp hängrännor. Vid samma tillfälle har vi gått igenom taken och dess takpannor och bytt ut trasiga.

Pågående eller framtida underhåll (enbart större åtgärder)

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Loftgångar	Tvättning av plåtbeklädda ytor vid loftgångar och balkonger.
2020	Grönytor	Åtgärder att utföra enligt planen 2015, grönytor, buskar och träd
2020	Lekplatser	Årlig besiktning av lekplatser + ev. åtgärder
2020	Hissar	Eventuellt utbyte av innerdörrar
2020	Målning	Målning av fönster belägna mot väster

Tidigare genomfört underhåll (enbart större åtgärder)

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2013-2014	Tvättstugan	Nya maskiner
2013-2014	Ytterdörrar	Samtliga ytterdörrar
2014	Låssystem	Nya lås i samtliga dörrar
2014	Taknockar	Samtliganockar uppdaterade
2014	Grönytor	Genomgång/inventering grönytor, buskar och träd
2015	Avloppssystem	Samtliga avloppsrör i fastigheten har högtrycksspolats
2015	Lekplatser	Årlig besiktning av lekplatser
2016	Lekplatser	Årlig besiktning av lekplatser
2017	Grönytor	Åtgärder utförda enligt planen 2015, grönytor, buskar och träd
2017	Lekplatser	Årlig besiktning av lekplatser + ev. åtgärder
2017	Sopsugen	Ombyggnad samt extra underhåll
2018	Tak	uppgradering av hängrännor
2018	Lekplatser	byte av tak på klätterställningen, lekplats jämna sidan
2018/2019	Hissar	Nytt underhållsavtal för våra hissar
2019	Lekplatser	Ny sandlåda, lekplats jämna sidan
2017-2019	Ventilation	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

Övriga väsentliga händelser

Den förstudie som E.ON har utfört har visat att det är lönsamt att komplettera vårt uppvärmningssystem med en bergvärmeanläggning. Vi har därför gått vidare och tecknat ett leveransavtal om i första hand på 5 år. Bergvärmeanläggningen kommer att installeras i vår befintliga undercentral nu under våren-sommaren 2020 och vara driftsatt till kommande vintersäsong 2020/2021.

Som vi informerat om tidigare så har vi en plan från 2015 för våra grönytor och som vi succesivt arbetar efter. Enligt förslagen i denna plan har vi bland annat "öppnat upp/kronreducerat" ett flertal träd, vilket vi kommer att fortsätta med, för att öka ljusinsläppet i LGH samt hålla träden borta från våra fasader. Några väldigt stora Rhododendron har reducerats kraftigt.

Som vi tidigare informerat om så konverterades 2017 belysningsstolpar och portbelysningar till LED baserade ljuskällor, och under första kvartalet 2018 blev samtliga loftgångar och trapphus konverterade. Detta sammantaget gör att vår elförbrukning ytterligare sjönk under 2019.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-20. Vid stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar varav 2 via fullmakt.

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Thomas Feierbach	ordförande
Charlotte Hägglund	kassör
Henrik Törnqvist	sekreterare
Johanna Kassberg	ledamot
Nils Olsson	ledamot
Marcus Wensby	ledamot
Jörgen Olsson	ledamot
Semco Redzick	ledamot
Marie Norgren	HSB-ledamot, vice ordförande
Bengt Åke Persson	HSB-suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är: Charlotte Hägglund, Johanna Kassberg, Henrik Törnqvist, Nils Olsson och Semco Redzick.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Thomas Feierbach, Charlotte Hägglund, Henrik Törnqvist och Jörgen Olsson. Firmateckning sker av två i förening.

Revisorer

Nilo Kaboteh	Föreningsvald ordinarie
Erik Matthiesen	Föreningsvald ordinarie
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisorers suppleant

(Ingen vald)

Valberedning

Valberedningen består av Pia Tenggren och Anne Magnusson (sammankallande).

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen 2019. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond.

De huvudsakliga punkter som planeras under 2020 är:

- tvättning av plåtbeklädda ytor, samt utbyte av skadade paneler.
- planering för åtgärder av vissa fönster.
- ta in offert från flera återförsäljare till säkerhetssystem (passagesystem).

Staddeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 11 maj 2019.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.



Hållbarhet**Ekonomi**

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt 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 158 (155) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 12 (6) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	8 043	8 042	8 067	8 025	7 989
Resultat efter finansiella poster	1 273	1 529	2 178	1 004	39
Årsavgift *, kr/kvm	714	714	714	714	714
Drift **, kr/kvm	505	491	456	457	576
Belåning, kr/kvm	4 073	4 228	4 484	4 940	5 007
Soliditet	37%	35%	32%	26%	26%

(Nyckeltal i tusental kronor om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift SEK/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

**Genomsnittlig drift SEK/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 854 000	0	8 272 380	7 243 616	1 528 886
Reservering till fond 2018			0		
Ianspråktagande av fond 2018			-380 765	380 765	
Balanserad i ny räkning				1 528 886	-1 528 886
Årets resultat					1 273 000
Belopp vid årets slut	5 854 000	0	7 891 615	9 153 267	1 273 000

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	8 772 502
Årets resultat	1 273 000
Reservering till underhållsfond	0
Anspråktagande av underhållsfond	380 765
Summa till stämmans förfogande	10 426 267

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	10 426 267
-------------------------	-------------------

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



**HSB brf Kåpan nr 272 i Stockholm**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	8 043 404	8 041 908
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-5 273 981	-4 899 400
Övriga externa kostnader	Not 3	-215 586	-385 033
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-255 261	-285 888
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-665 074	-665 074
Summa rörelsekostnader		-6 409 902	-6 235 396
Rörelseresultat		1 633 502	1 806 512
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	27 619	30 931
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-388 121	-308 557
Summa finansiella poster		-360 502	-277 626
Årets resultat		1 273 000	1 528 886

**HSB brf Kåpan nr 272 i Stockholm****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	56 927 947	57 593 021
	<u>56 927 947</u>	<u>57 593 021</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	700	700
	<u>700</u>	<u>700</u>

Summa anläggningstillgångar

56 928 646	57 593 721
------------	------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	4 553	0
Not 9	2 375 311	1 413 223
Not 10	<u>614 614</u>	<u>701 766</u>
	2 994 478	2 114 989

Kortfristiga placeringar

Not 11	5 700 541	6 200 487
--------	-----------	-----------

Kassa och bank

Not 12	5 020	5 144
--------	-------	-------

Summa omsättningstillgångar

8 700 038	8 320 620
-----------	-----------

Summa tillgångar

65 628 685	65 914 340
-------------------	-------------------



**HSB brf Kåpan nr 272 i Stockholm**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 854 000	5 854 000
Yttre underhållsfond		7 891 615	8 272 380
		<u>13 745 615</u>	<u>14 126 380</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 153 267	7 243 616
Årets resultat		1 273 000	1 528 886
		<u>10 426 267</u>	<u>8 772 502</u>
Summa eget kapital		<u>24 171 882</u>	<u>22 898 882</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	37 969 250	39 469 250
		<u>37 969 250</u>	<u>39 469 250</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	1 500 000	1 500 000
Leverantörsskulder		415 732	427 561
Skatteskulder		0	15 797
Övriga skulder	Not 15	0	177 316
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 571 821	1 425 534
		<u>3 487 553</u>	<u>3 546 208</u>
Summa skulder		<u>41 456 803</u>	<u>43 015 458</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>65 628 685</u>	<u>65 914 340</u>

**HSB brf Kåpan nr 272 i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 273 000	1 528 886
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	665 074	665 074
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 938 074	2 193 960
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	77 959	4 315
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-58 655	-40 901
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 957 378	2 157 374
Investeringsverksamhet		
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-1 500 000	-2 487 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 500 000	-2 487 500
Årets kassaflöde	457 378	-330 126
Likvida medel vid årets början	7 591 807	7 921 932
Likvida medel vid årets slut	8 049 184	7 591 807

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



HSB brf Kåpan nr 272 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.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

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

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,93 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 41 775 830 kr.



HSB brf Kåpan nr 272 i Stockholm

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	6 488 708	6 488 708
	Årsavgifter el	406 801	411 598
	Hyror	1 104 956	1 121 300
	Övriga intäkter	42 939	20 772
	Bruttoomsättning	8 043 404	8 042 378
	Avgifts- och hyresbortfall	0	-450
	Hyresförluster	0	-20
		8 043 404	8 041 908
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	597 944	526 010
	Reparationer	648 841	718 881
	El	723 248	737 700
	Uppvärmning	1 118 833	1 019 039
	Vatten	176 537	171 272
	Sophämtning	325 592	307 803
	Fastighetsförsäkring	93 646	90 044
	Kabel-TV och bredband	265 787	265 872
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	209 057	224 467
	Förvaltningsarvoden	207 580	191 599
	Tomträttsavgäld	489 844	489 844
	Övriga driftkostnader	36 307	12 495
	Planerat underhåll	380 765	144 375
		5 273 981	4 899 400
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Hyror och arrenden	70 085	230 732
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	26 138	27 948
	Administrationskostnader	26 933	71 494
	Extern revision	13 088	400
	Konsultkostnader	37 762	17 600
	Medlemsavgifter	41 580	36 860
		215 586	385 033
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	137 903	169 000
	Revisionsarvode	14 090	13 000
	Övriga arvoden	48 380	36 000
	Sociala avgifter	54 888	67 888
		255 261	285 888
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	661	799
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	0	0
	Ränteintäkter HSB bunden placering	26 560	29 469
	Övriga ränteintäkter	397	662
		27 619	30 931
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	388 121	308 557
		388 121	308 557



HSB brf Kåpan nr 272 i Stockholm

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	71 883 436	71 883 436
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 883 436	71 883 436
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-14 290 415	-13 625 341
Årets avskrivningar	-665 074	-665 074
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 955 489	-14 290 415
Utgående redovisat värde	56 927 947	57 593 021
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	102 000 000	80 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 183 000	6 600 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	95 000 000	47 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 438 000	1 006 000
Summa taxeringsvärde	202 621 000	134 606 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	700	700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700	700
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	27 047	27 047
Skattefordran	4 640	0
Avräkningskonto HSB Stockholm	2 343 158	1 385 711
Placeringskonto HSB Stockholm	465	465
	2 375 311	1 413 223
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	321 846	371 206
Upplupna intäkter	292 768	330 560
	614 614	701 766
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	5 700 000	6 200 000
Fonus	541	487
	5 700 541	6 200 487



HSB brf Kåpan nr 272 i Stockholm

Noter		2019-12-31	2018-12-31			
Not 12	Kassa och bank					
	Handkassa	0	4 662			
	Nordea	5 020	482			
		<u>5 020</u>	<u>5 144</u>			
Not 13	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea Hypotek	39788809030	0,78%	2020-02-14	7 500 000	250 000
	Nordea Hypotek	39788809049	0,78%	2020-02-14	7 500 000	250 000
	Nordea Hypotek	39788831540	0,88%	2020-02-14	8 990 000	100 000
	Nordea Hypotek	39788867693	0,74%	2020-02-14	9 279 250	900 000
	Swedbank	2758793216	1,21%	2020-08-25	6 200 000	0
					<u>39 469 250</u>	<u>1 500 000</u>
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					37 969 250
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					31 969 250
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				52 820 000	52 820 000
Not 14	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				<u>1 500 000</u>	<u>1 500 000</u>
					1 500 000	1 500 000
Not 15	Övriga skulder					
	Inre fond				<u>0</u>	<u>177 316</u>
					0	177 316
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				51 320	60 251
	Förutbetalda hyror och avgifter				846 774	762 355
	Övriga upplupna kostnader				<u>673 727</u>	<u>602 928</u>
					1 571 821	1 425 534
	Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
Not 17	Väsentliga händelser efter årets slut					
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut					



HSB brf Kåpan nr 272 i Stockholm

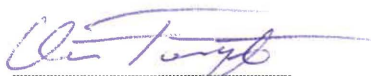
Noter

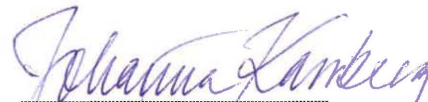
2019-12-31

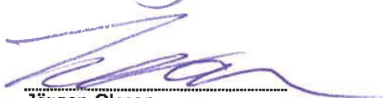
2018-12-31

Stockholm, den 17/4-20


Charlotte Hägglund


Henrik Törnqvist

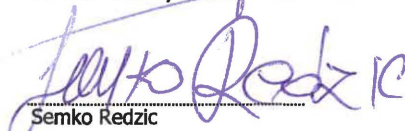

Johanna Kassberg

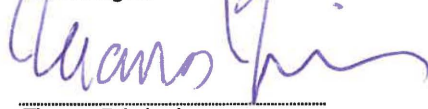

Jörgen Olsson


Marcus Wensby


Marie Norgren


Nils Olsson


Semko Redzic

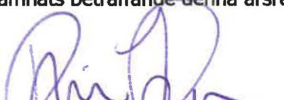

Thomas Feierbach

Vår revisionsberättelse har 22/42020

lämnats beträffande denna årsredovisning



Erik Matthiesen
Av föreningen vald revisor



Mouloufar Kaboten
Av föreningen vald revisor



Ola Trané
Av HSB Riksförbund förordnad
revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Kåpan nr 272 i Stockholm, org.nr. 716418-6855

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kåpan nr 272 i Stockholm för år 2019.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas 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.

Upplysning av särskild betydelse

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

Styrelsens ansvar

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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, förfälskning, 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.

De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt 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 Kåpan nr 272 i Stockholm för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid

kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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 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.

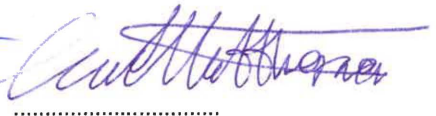
Stockholm den 17 / 4 2020

22/4 2020



Ola Trané

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Erik Matthiesen

Av föreningen vald revisor



Nilgufar Kaboteh

Av föreningen vald revisor



HSB – där möjligheterna bor

FULLMAKT FÖRENINGSTÄMMA

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

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Styrelsen har, oaktat vad som anges i föreningens stadgar och med stöd i ny tillfällig lagstiftning, beslutat att medlem kan företrädas av valfritt ombud och att ombud kan företräda obegränsat antal medlemmar.

Detta beslut gäller för föreningsstämma som genomförs under perioden 2020-04-15 tom 2020-12-31.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller som längst till 2020-12-31.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättnings-tillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelse-avgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättnings-tillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträtts-avtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



HSB – där möjligheterna bor