



# HSB BRF ENGELSMANNEN 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: 769620-8292

# Styrelsen för HSB Brf Engelsmannen i Stockholm

Org.nr: 769620-8292

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31





# Förvaltningsberättelse 2019

---

## Allmänt om verksamheten

### *Fastigheter*

Föreningen, 769620-8292, har säte i Stockholm. Föreningen äger tomträtten till fastigheten Stockholm Engelsmannen 5. Fastighetens byggnader, i vilken man upplåter lägenheter och lokaler, uppfördes år 1952. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar AB. I försäkringen ingår även momenten styrelseansvar, bostadsrättsförsäkring samt försäkring mot ohyra.

Tomträtten till fastigheten Stockholm Engelsmannen 5 förvärvades 15 mars 2012.

### *Lägenheter och lokaler*

Vid förvärvet var 90 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 69 lägenheter upplåtna med hyresrätt. 2012 omvandlades 23 hyresrätter till bostadsrätter och en lokal ombyggdes till lägenhet upplåten med bostadsrätt. 2013 omvandlades fem hyresrätter till bostadsrätter och två lokaler byggs om till lägenheter upplåtna med bostadsrätt. 2014 har två hyresrätter omvandlats till bostadsrätter och två lokaler byggs om till lägenheter upplåtna med bostadsrätt. 2015 har fem hyresrätter omvandlats till bostadsrätter. 2016 har två hyresrätter och en lokal omvandlats till bostadsrätter. 2017 har tre hyresrätter omvandlats till bostadsrätter. 2018 har ytterligare fem hyresrätter omvandlats till bostadsrätter. Under 2019 omvandlades inga hyresrätter till bostadsrätter. Detta innebär att föreningen vid årets slut innefattar 141 bostadsrätter och 24 hyresrätter. Vidare finns sju stycken lokaler/förråd samt sju garage.

## Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2019-06-11. På stämman deltog 21 medlemmar varav en med fullmakt. Föreningen hade vid årets slut 189 medlemmar varav HSB Stockholm är en medlem. Under 2019 skedde 14 överlåtelse.

### *Styrelse*

|                    |                                 |
|--------------------|---------------------------------|
| Kaj-Åke Sparflo    | ordförande                      |
| Seppo Degardh      | vice ordförande                 |
| Arvid Trybom       | sekreterare                     |
| Therese Degardh    | ledamot                         |
| Erik Seiger        | ledamot                         |
| Anders Joachimsson | ledamot utsedd av HSB Stockholm |

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit fyra protokollförda sammanträden.



### *Revisor*

Revisorer har varit Fredrik Johansson vald vid föreningsstämman samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

### *Valberedning*

Valberedningen har varit Mona Karlsson och Michael Maurin.

### *Förvaltning*

Styrelsen har med stöd av HSB Stockholm skött förvaltningen för år 2019 inom områdena ekonomi, administrativ förvaltning, drift & teknik samt fastighetsskötsel.

### *Firmatecknare*

Föreningen tecknas av Therese Degardh, Seppo Degardh, Erik Seiger, Kaj-Åke Sparflo och Arvid Trybom. Firman tecknas av två i förening.

## **Väsentliga händelser under året**

### *Ombyggnad och underhåll*

Föreningen har:

- Färdigställt föreningslokal, Holbergsgatan 120
- Åtgärdat stödmurar på flera ställen
- Sett över våra gårdar - bommar och grindar
- Åtgärdat håligheter i husgrunden, Holbergsgatan 98-102
- Förberett för vidare ventilering av krypgrund, Holbergsgatan 98-102
- Bevakat grundvattennivån Holbergsgatan 148 och funnit att åtgärder ej behövs i dagsläget

### *Aktiviteter*

Vår- och höststädning genomfördes i föreningens regi. Både hyresgäster och bostadsrättsinnehavare deltog i aktiviteterna. De som deltog tyckte att det var både trevligt och nyttigt.

### *Amortering*

Det ursprungliga lånebeloppet på 72 miljoner färdigbetalades 2018.



## Avskrivning

Korrekta avskrivningar i en bostadsrättsförening handlar om tre delar, en enkel och två lite svårare.

Den enkla delen är att en byggnad kan indelas i komponenter, vilka har olika tekniska och ekonomiska livslängder.

”Alla vet” att en fasad måste målas eller putsas ibland, tak skall läggas om, fönsterkarmar renoveras, o.s.v. De flesta har dessutom hört talas om byte av VA-stammar.

Med en professionell underhållsplan, vad beträffar åtgärder och livslängder, 10-60 år, kan den årliga avskrivningskostnaden beräknas. När något är utnött, inte fungerar eller är för omodernt tekniskt så finns det, tack vare avskrivningarna, resurser att skaffa nytt eller renovera.

Det positiva kassaflöde, som avskrivningarna skapar om resultatet är plus/minus noll över tid, kan antingen sparas på kistbotten eller användas till amorteringar, som möjliggör framtida lånemöjligheter.

Del nummer två är det värde, som blir över, när alla identifierbara komponenter har räknats bort. Den delen kallas ibland stommen, d.v.s. byggnadens skelett.

Om fasaden renoveras vid behov; hur länge står ytterväggarna?

Bostadsrättshavarna skall sköta sina egna ytskikt; hur länge står innerväggarna?

Utan jordbävningar och tsunamikatastrofer kan en byggnad på svenskt urberg till vissa delar ha en mycket lång, nästan obegränsad, livslängd.

Del tre är det övervärde, som föreningen, och därmed dess medlemmar, har betalat för sin fastighet, jämfört med vad en kommersiell hyreshusförvaltare skulle vara villig att betala. Förklaringen till detta är, att det sammanlagda värdet av medlemmarnas bostadsrätter vida överstiger det redan för höga priset på fastigheten.

Är denna del tre i själva verket en del av nummer två och hur oändligt lång skall i så fall dess avskrivningstid vara?

Mot bakgrund av ovanstående har styrelsen låtit utomstående professionell expertis ta fram en underhållsplan, som ligger till grund för avskrivningar enligt del ett ovan.

För del två och tre tillämpas en avskrivningsplan på 200 år.

Vår förening har en mycket tillfredställande ekonomisk situation. Av sammanlagt 159 lägenheter vid starten 2012 var 90 bostadsrätter och 69 hyresrätter. Sedan dess har 45 av de sistnämnda upplåtits, vilket har ökat kassan liksom det egna kapitalet. Dessutom har sex lokaler omvandlats till och upplåtits som bostadsrättslägenheter. Sammantaget har detta möjliggjort slutamorteringar på föreningens lån på 72 mkr.

Att vi då några år, med en riktig avskrivningsplan, redovisar förlust, är inte något problem. Kassa och kapital kommer att vidmakthållas med nya upplåtelser.

Emellertid fortgår detta inte för evigt, varför medlemmarnas avgifter successivt måste anpassas. För 2020 har styrelsen dock beslutat att behålla avgiften från 2019. Det finns ingen anledning befara, att den behöver höjas på något dramatiskt sätt i framtiden.



## Förväntad framtida utveckling

### Framtida underhåll

Redan beslutat att göra under 2020:

- Ny belysning vid garageportar och källaringångar samt miljöstugan ut- och invändigt
- Byta takfläktar enligt underhållsplan
- Våra gårdar - bommar och grindar
- Fortsätta åtgärda stödmurar
- Utföra OVK (obligatorisk ventilationskontroll)
- Ta in offerter angående utbyte av värmecentraler
- Ny markskötselentreprenör
- Stamspolning
- Fortsatt radonmätning enligt myndighetskrav

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

| Nyckeltal                         | 2019 | 2018 | 2017 | 2016  | 2015  |
|-----------------------------------|------|------|------|-------|-------|
| Nettoomsättning                   | 7793 | 7759 | 7903 | 7 697 | 7 738 |
| Resultat efter finansiella poster | -291 | -539 | -705 | -976  | -934  |
| Soliditet, %                      | 99   | 99   | 91   | 88    | 81    |

### Förändring av eget kapital

|                              | Insatser    | Uppl. avgifter | Yttre uh fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|------------------------------|-------------|----------------|---------------|---------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång      | 138 118 343 | 29 712 754     | 1 557 267     | -5 463 634          | -539 464       |
| Reservering till fond 2019   |             |                | 860 000       | -860 000            |                |
| Ianspråktagande av fond 2019 |             |                | -456 877      | 456 877             |                |
| Balanserad i ny räkning      |             |                |               | -539 464            | 539 464        |
| Upplåtelse lägenheter        |             |                | 0             | 0                   |                |
| Årets resultat               |             |                |               |                     | -290 984       |
| Belopp vid årets slut        | 138 118 343 | 29 712 754     | 1 960 390     | -6 406 221          | -290 984       |

### *Förslag till resultatdisposition*

#### **Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -6 406 221        |
| Årets resultat      | <u>-290 984</u>   |
|                     | <b>-6 697 205</b> |

#### **Styrelsens disposition**

|                                   |                   |
|-----------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat               | -6 003 099        |
| Årets resultat                    | -290 984          |
| Reservering till underhållsfond   | -860 000          |
| Ianspråktagande av underhållsfond | <u>456 877</u>    |
| Summa till stämmans förfogande    | <b>-6 697 205</b> |

#### **Stämman har att ta ställning till:**

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Balanseras i ny räkning | <b>-6 697 205</b> |
|-------------------------|-------------------|

### *Resultat och ställning*

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



**HSB Brf Engelsmannen i Stockholm**

|                                                   |       | <b>2019-01-01<br/>2019-12-31</b> | <b>2018-01-01<br/>2018-12-31</b> |
|---------------------------------------------------|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Resultaträkning</b>                            |       |                                  |                                  |
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |       |                                  |                                  |
| Nettoomsättning                                   | Not 1 | 7 793 496                        | 7 758 531                        |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |       |                                  |                                  |
| Drift och underhåll                               | Not 2 | -4 236 355                       | -4 473 363                       |
| Övriga externa kostnader                          | Not 3 | -160 492                         | -310 533                         |
| Planerat underhåll                                |       | -456 877                         | -162 733                         |
| Personalkostnader och arvoden                     | Not 4 | -376 459                         | -451 528                         |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |       | -2 863 945                       | -2 848 394                       |
| Summa rörelsekostnader                            |       | -8 094 129                       | -8 246 551                       |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |       | <b>-300 633</b>                  | <b>-488 020</b>                  |
| <b>Finansiella poster</b>                         |       |                                  |                                  |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         | Not 5 | 9 649                            | 14 009                           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | Not 6 | 0                                | -65 453                          |
| Summa finansiella poster                          |       | 9 649                            | -51 444                          |
| <b>Årets resultat</b>                             |       | <b>-290 984</b>                  | <b>-539 464</b>                  |

**HSB Brf Engelsmannen i Stockholm**

| <b>Balansräkning</b>                         |        | <b>2019-12-31</b>         | <b>2018-12-31</b>         |
|----------------------------------------------|--------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Tillgångar</b>                            |        |                           |                           |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |        |                           |                           |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |        |                           |                           |
| Byggnader och mark                           | Not 7  | 155 733 742               | 158 568 073               |
| Inventarier och maskiner                     | Not 8  | 378 434                   | 408 048                   |
| Pågående nyanläggningar                      | Not 9  | 200 000                   | 200 000                   |
|                                              |        | <u>156 312 176</u>        | <u>159 176 121</u>        |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |        |                           |                           |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav       | Not 10 | 500                       | 500                       |
|                                              |        | <u>500</u>                | <u>500</u>                |
| Summa anläggningstillgångar                  |        | <u>156 312 676</u>        | <u>159 176 621</u>        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |        |                           |                           |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                           |                           |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar    |        | 2 326                     | 1 204                     |
| Avräkningskonto HSB Stockholm                |        | 5 777 577                 | 3 234 273                 |
| Övriga fordringar                            | Not 11 | 126 400                   | 126 933                   |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 279 033                   | 277 359                   |
|                                              |        | <u>6 185 335</u>          | <u>3 639 770</u>          |
| Kassa och bank                               | Not 13 | 2 113 895                 | 2 106 729                 |
| Summa omsättningstillgångar                  |        | <u>8 299 230</u>          | <u>5 746 499</u>          |
| <b>Summa tillgångar</b>                      |        | <b><u>164 611 906</u></b> | <b><u>164 923 119</u></b> |

**HSB Brf Engelsmannen i Stockholm****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

|                      |                    |                    |
|----------------------|--------------------|--------------------|
| Insatser             | 138 118 343        | 138 118 343        |
| Upplåtelseavgifter   | 29 712 754         | 29 712 754         |
| Yttre underhållsfond | 1 960 390          | 1 557 267          |
|                      | <u>169 791 487</u> | <u>169 388 364</u> |

*Fritt eget kapital/ansamlad förlust*

|                     |                   |                   |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -6 406 221        | -5 463 634        |
| Årets resultat      | -290 984          | -539 464          |
|                     | <u>-6 697 205</u> | <u>-6 003 099</u> |

|                    |                    |                    |
|--------------------|--------------------|--------------------|
| Summa eget kapital | <u>163 094 282</u> | <u>163 385 265</u> |
|--------------------|--------------------|--------------------|

**Skulder***Kortfristiga skulder*

|                                              |                  |                  |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|
| Leverantörsskulder                           | 310 612          | 387 233          |
| Skatteskulder                                | 19 648           | 11 166           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 1 187 364        | 1 139 455        |
|                                              | <u>1 517 624</u> | <u>1 537 854</u> |

|               |                  |                  |
|---------------|------------------|------------------|
| Summa skulder | <u>1 517 624</u> | <u>1 537 854</u> |
|---------------|------------------|------------------|

**Summa eget kapital och skulder****164 611 906      164 923 119**

**HSB Brf Engelsmannen i Stockholm**

|                                                          | <b>2019-01-01<br/>2019-12-31</b> | <b>2018-01-01<br/>2018-12-31</b> |
|----------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Kassaflödesanalys</b>                                 |                                  |                                  |
| <b>Löpande verksamhet</b>                                |                                  |                                  |
| Resultat efter finansiella poster                        | -290 984                         | -539 464                         |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b> |                                  |                                  |
| Avskrivningar                                            | 2 863 945                        | 2 848 394                        |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | 2 572 961                        | 2 308 930                        |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>     |                                  |                                  |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar        | -2 262                           | -69 568                          |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder           | -20 230                          | 92 567                           |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | 2 550 470                        | 2 331 929                        |
| <b>Investeringsverksamhet</b>                            |                                  |                                  |
| Investeringar i fastigheter                              | 0                                | -539 293                         |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet                   | 0                                | -539 293                         |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                           |                                  |                                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder        | 0                                | -13 983 288                      |
| Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter                | 0                                | 11 325 000                       |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                  | 0                                | -2 658 288                       |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                  | <b>2 550 470</b>                 | <b>-865 652</b>                  |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                    | <b>5 341 002</b>                 | <b>6 206 654</b>                 |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                      | <b>7 891 472</b>                 | <b>5 341 002</b>                 |

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



## HSB Brf Engelsmannen i Stockholm

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

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

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 200 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,66 % av anskaffningsvärdet.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 5% på anskaffningskostnaden.

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Fastighetsavgift / fastighetsskatt

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

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

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

#### Uppskjuten skatt

I förekommande fall grund för bedömning av värdet av uppskjuten skatteskuld. Uppstår oftast i BRF vid sk paketering. I denna BRF finns ingen paketering och därmed ingen uppskjuten skatt. Vid sådant fall ska det här framgå varför uppskjuten skatt värderas till 0 kronor (hänvisning till att syftet med innehavet av föreningens fastighet bedöms som evig)



**HSB Brf Engelsmannen i Stockholm**

| Noter                                                   | 2019-01-01       | 2018-01-01       |
|---------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                         | 2019-12-31       | 2018-12-31       |
| <b>Not 1 Nettoomsättning</b>                            |                  |                  |
| Årsavgifter                                             | 5 943 048        | 5 823 863        |
| Hyror                                                   | 1 807 970        | 1 951 393        |
| Övriga intäkter                                         | 42 544           | 69 850           |
| Bruttoomsättning                                        | 7 793 562        | 7 845 106        |
| Avgifts- och hyresbortfall                              | 0                | -86 575          |
| Hyresförluster                                          | -66              | 0                |
|                                                         | <b>7 793 496</b> | <b>7 758 531</b> |
| <b>Not 2 Drift och underhåll</b>                        |                  |                  |
| Fastighetsskötsel och lokalvård                         | 515 182          | 497 058          |
| Reparationer                                            | 252 583          | 426 591          |
| El                                                      | 90 663           | 96 410           |
| Uppvärmning                                             | 1 681 773        | 1 724 623        |
| Vatten                                                  | 270 631          | 255 688          |
| Sophämtning                                             | 182 504          | 185 608          |
| Fastighetsförsäkring                                    | 101 410          | 102 476          |
| Kabel-TV och bredband                                   | 79 660           | 101 114          |
| Fastighetsskatt och fastighetsavgift                    | 240 165          | 223 559          |
| Förvaltningsarvoden                                     | 220 529          | 236 093          |
| Tomträttsavgäld                                         | 569 200          | 569 200          |
| Övriga driftkostnader                                   | 32 055           | 54 944           |
|                                                         | <b>4 236 355</b> | <b>4 473 363</b> |
| <b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>                   |                  |                  |
| Hyror och arrenden                                      | 3 614            | 0                |
| Förbrukningsinventarier och varuinköp                   | 0                | 119 055          |
| Administrationskostnader                                | 113 305          | 148 833          |
| Extern revision                                         | 16 000           | 10 888           |
| Medlemsavgifter                                         | 27 573           | 31 757           |
|                                                         | <b>160 492</b>   | <b>310 533</b>   |
| <b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>              |                  |                  |
| Arvode styrelse                                         | 298 978          | 210 960          |
| Revisionsarvode                                         | 6 000            | 6 000            |
| Löner och övriga ersättningar                           | 0                | 121 498          |
| Sociala avgifter                                        | 75 443           | 99 132           |
| Pensionskostnader och förpliktelser                     | -5 577           | 13 530           |
| Övriga personalkostnader                                | 1 615            | 408              |
|                                                         | <b>376 459</b>   | <b>451 528</b>   |
| <b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>  |                  |                  |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm             | 2 009            | 1 271            |
| Övriga ränteintäkter                                    | 7 640            | 12 738           |
|                                                         | <b>9 649</b>     | <b>14 009</b>    |
| <b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b> |                  |                  |
| Räntekostnader långfristiga skulder                     | 0                | 65 453           |
|                                                         | <b>0</b>         | <b>65 453</b>    |



## HSB Brf Engelsmannen i Stockholm

| Noter                                                | 2019-12-31         | 2018-12-31         |
|------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Not 7 Byggnader och mark</b>                      |                    |                    |
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>               |                    |                    |
| Anskaffningsvärde byggnader                          | 172 482 940        | 172 143 647        |
| Årets investeringar                                  | 0                  | 339 293            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>      | <b>172 482 940</b> | <b>172 482 940</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>        |                    |                    |
| Ingående avskrivningar                               | -13 914 867        | -11 096 087        |
| Årets avskrivningar                                  | -2 834 331         | -2 818 780         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>           | <b>-16 749 198</b> | <b>-13 914 867</b> |
| <b>Utgående bokfört värde</b>                        | <b>155 733 742</b> | <b>158 568 073</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                                |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder                    | 100 000 000        | 78 000 000         |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler                     | 840 000            | 506 000            |
| Taxeringsvärde mark - bostäder                       | 61 000 000         | 51 000 000         |
| Taxeringsvärde mark - lokaler                        | 456 000            | 428 000            |
| <b>Summa taxeringsvärde</b>                          | <b>162 296 000</b> | <b>129 934 000</b> |
| <b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>                |                    |                    |
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>               |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde                           | 616 574            | 616 574            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>      | <b>616 574</b>     | <b>616 574</b>     |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>        |                    |                    |
| Ingående avskrivningar                               | -208 526           | -178 912           |
| Årets avskrivningar                                  | -29 614            | -29 614            |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>           | <b>-238 140</b>    | <b>-208 526</b>    |
| <b>Bokfört värde</b>                                 | <b>378 434</b>     | <b>408 048</b>     |
| <b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>    |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde                           | 200 000            | 0                  |
| Årets investeringar                                  | 0                  | 200 000            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>      | <b>200 000</b>     | <b>200 000</b>     |
| <b>Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b> |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde                           | 500                | 500                |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>      | <b>500</b>         | <b>500</b>         |
| Andel i HSB Stockholm                                | 500                | 500                |

**HSB Brf Engelsmannen i Stockholm**

| Noter                                                                                                                                                                      | 2019-12-31       | 2018-12-31       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Not 11 Övriga kortfristiga fordringar</b>                                                                                                                               |                  |                  |
| Skattekonto                                                                                                                                                                | 126 383          | 126 383          |
| Skattefordran                                                                                                                                                              | 0                | 550              |
|                                                                                                                                                                            | <b>126 383</b>   | <b>126 933</b>   |
| <b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>                                                                                                                 |                  |                  |
| Förutbetalda kostnader                                                                                                                                                     | 279 033          | 277 359          |
|                                                                                                                                                                            | <b>279 033</b>   | <b>277 359</b>   |
| Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.                                |                  |                  |
| <b>Not 13 Kassa och bank</b>                                                                                                                                               |                  |                  |
| Handkassa                                                                                                                                                                  | 20 000           | 20 000           |
| SBAB                                                                                                                                                                       | 2 093 895        | 2 086 729        |
|                                                                                                                                                                            | <b>2 113 895</b> | <b>2 106 729</b> |
| <b>Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>                                                                                                                 |                  |                  |
| Förutbetalda hyror och avgifter                                                                                                                                            | 620 114          | 587 556          |
| Övriga upplupna kostnader                                                                                                                                                  | 567 250          | 551 899          |
|                                                                                                                                                                            | <b>1 187 364</b> | <b>1 139 455</b> |
| Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år. |                  |                  |
| <b>Not 15 Väsentliga händelser efter årets slut</b>                                                                                                                        |                  |                  |
| Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut                                                                                                                       |                  |                  |



HSB Brf Engelsmannen i Stockholm

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Stockholm, den 5/5 2020

  
Anders Joachimsson

  
Arvid Trybom

  
Erik Seiger

  
Kaj-Ake Sparflo

  
Seppo Degard

  
Therese Degard

Vår revisionsberättelse har 7/5-2020 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
Fredrik Johansson  
Av föreningen vald revisor

  
**Ola Trané**  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Engelsmannen i Stockholm, org.nr. 769620–8292

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalande med reservation respektive uttalande

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Engelsmannen i Stockholm för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen, förutom effekterna av det förhållande som beskrivs i avsnittet *Grund för uttalande* 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

Som framgår av redovisningsprinciper har stommens nyttjandeperiod bedömts vara 200 år. Vi delar inte denna bedömning utan anser att stommen har en nyttjandeperiod på 120 år och att den i årsredovisningen angivna nyttjandeperioden utgör ett väsentligt fel. En konsekvens av våra olika bedömningar av nyttjandeperiod är att årets avskrivningskostnader enligt vår uppfattning skulle ha redovisats med ett 351 000 kr högre belopp, vilket i sig inte utgör ett väsentligt fel i årsredovisningens resultat- och balansräkningar.

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.

### 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



### *Den föreningsvalda revisorns ansvar*

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

### **Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar**

#### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Engelsmannen 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *Styrelsens ansvar*

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

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

#### *Revisorns ansvar*

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 7/5 2020



Ola Trané

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Fredrik Johansson

Av föreningen vald revisor



# Fullmakt

Varje medlem har en röst.

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.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort .....

Datum .....

Fullmakt för .....

att företräda bostadsrättshavaren .....

Lägenhetsnummer ..... i brf .....

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande) .....

(Fullmakten behöver inte vara bevittnad)



# 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, upplåtelseavgifter 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 tomträttsavtal 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**