

Årsredovisning

för

HSB Brf Lärarinnehemmet i Stockholm

Org. nr: 769602-2016

Räkenskapsåret

2020



Innehållsförteckning	Sida
----------------------	------

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	13
Underskrifter	19

HSB Brf Lärarinnehemmet
brf.lararinnehemmet@gmail.com

Föreningens ekonomiska förvaltare



Årsredovisning

Styrelsen för HSB Brf Lärarinnehemmet i Stockholm avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen bildades 1998.

Stadgar

Föreningens nuvarande stadgar är HSB:s normalstadgar 2011, version 5. Dessa antogs under våren 2017 och registrerades hos Bolagsverket 2017-05-26.

Föreningens fastighet

Föreningen innehar tomträtten till fastigheten Tennhjärtat 3, total markareal är 5 194 kvm. Nuvarande tomträttsavtal löper t.o.m. 2025-12-31. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader. Föreningens fastighet är byggd 1926 och totalrenoverad år 1994 - 95. Värdeår för fastighetsbeskattning är 1995. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring. Fastigheten innehar energiklass D.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms län/Stockholms Stad. Föreningen har ingen verklig huvudman.

Bostadsytor och övriga rum/lokaler

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	59 ¹	2 723 av totalt 2753 kvm
Förråd och övriga lokaler	59 förråd + 13 extraförråd ² . Samlingssal, 2 tvättstugor, gym, verkstad samt bastu.	Samlingssal : 30 kvm.

Förvaltning

Fastighetsskötsel utförs av Nabo Group AB till en kostnad av 66 884 kr (65 824 kr).

Den ekonomiska förvaltningen utförs av BoNea Förvaltning AB (ingår i Nabo Group AB). Kostnaden för år 2020 är 72 095 kr (73 724 kr).

¹ Lägenhetsfördelning:

38 stycken 1 rum och kök
7 stycken 2 rum och kök
14 stycken 3 rum och kök

² Från och med 2013 löper kontrakten tillsvidare med 3 månaders uppsägningstid

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifter

Årsavgiften var oförändrad under ett par år, men höjdes med 3,5% med start 2020-01-01. Tanken var att höjningen delvis skulle bekosta en uppdatering av föreningens värmekällor. Uppdateringen skulle innebära en sondering av nya värmekällor (t.ex. fjärrvärme eller bergvärme) samt avveckling av oljepannan. Som framgår nedan har styrelsen omprioriterat under året. Med tanke på kommande investeringar och framtida underhåll kan det bli aktuellt med en avgiftshöjning senare under 2021. Värmefrågan är fortfarande aktuell och kommer kräva större investeringsbelopp.

Utfört underhåll 2020/21

- Målning av burspråk, källarfönster samt entréslussar (juni-sept 2020)
- Underhåll/reparation av tak (nov 2020)
- OVK³ (februari 2021)

Utfört underhåll samt kommande underhåll/åtgärder

Ett omfattande målningsarbete av samtliga burspråk, entréslussar samt källarfönster har genomförts med ett gott resultat. Måleriarbetet erhöi en godkänd besiktning 2020-10-13. Senaste ommålningen skedde 2013 - dock gjordes inte en fullskalig ommålning vid det tillfället. Dessutom har styrelsen under det senaste året jobbat intensivt för att undersöka och åtgärda de takfotsskador som noterats sedan tidigare. Vid inspektion under takpannorna upptäcktes vattenskador på papp och läkt. Även takfotens puts har skadats på några ställen - i synnerhet på framsidan av fastigheten. En första insats har genomförts med hjälp av CC-plåt AB under hösten 2020. Styrelsen planerar att fortsätta att åtgärda taket under 2021. Under februari 2021 har även OVK genomförts som planerat. Denna kontroll har påvisat vissa brister i ett antal lägenheter som behöver åtgärdas inom närmsta tiden.

Underhåll/besiktningar/investeringar, år 2003-2020:

- 2020 Målning av burspråk (utvändigt), entréslussar samt källarfönster.
- 2019 Rensning av ventilationsrör/fläkt och tilluftsventiler i lägenheterna.
- 2019 Underhåll av ytterportar.
- 2018 Energideklaration, energiklass D (gäller t.o.m. 2028).
- 2017/18 Radonmätning, godkänd (gäller t.o.m. 2028).
- 2017 renoverades fönster i vindsvåningsplanet som var rötskadade.
- 2016 målades all takplåt och snörasskydden byttes ut.
- 2016 installerades ett gym i källaren.
- 2016 genomfördes en stamspolning av samtliga stammar i fastigheten.
- 2015 uppdaterades maskinparken i tvättstugorna till nya moderna maskiner med garanti i 5 år.
- 2015 utfördes OVK och gäller till 2021.
- 2013 cykelförråd och soprum målades.
- 2013 målning av fastighetens burspråk på framsidan samt bättringsmålning på baksidan.
- 2012 besiktning av de badrum som ej renoverats efter 2007.
- 2011 dränering på baksidan av fastigheten, ventilationen i tvättstugorna kompletterades med ett filter ovanför torkskåpen för att förhindra att damm etc. går upp i ventilationskanalerna.
- Samtliga badrum i fastigheten besiktigades november/december 2007. Besiktningsprotokollen har distribuerats till respektive bostadsrättsinnehavare. Under 2012 skedde en ny besiktning av badrummen, med undantag för de som renoverats efter besiktningen 2007.
- 2009 byttes armaturen i källargångarna ut mot armaturer med rörelsedetektorer.
- 2006 Bergvärme installerades och garantibesiktigades 2008 utan anmärkningar. Därmed övergick ansvaret på föreningen.
- 2003 Totalrenovering av fönstren.

³ Obligatorisk ventilationskontroll, PBL 8 Kap, 25 §

Stämmor

År 2020 genomfördes totalt 3 stämmor.

Extrastämma för fyllnadsval genomfördes 2020-01-28 p.g.a. tre avgångar kring årsskiftet 2019/20. Vid detta tillfälle utsågs Ordförande, kassör/ekonomiansvarig och fastighetsansvarig ledamot. 16 personer närvarade varav 13 med rösträtt. Ordinarie föreningsstämman hölls 2020-06-17 utomhus i trädgården p.g.a. rådande pandemi. 24 medlemmar närvarade, varav 4 via fullmakt. Röstlängden fastställdes till dessa 24 medlemmar. Extrastämma för fyllnadsval genomfördes 2020-12-03. Valberedning samt en suppleant valdes vid detta tillfälle. Denna extrastämma blev historisk i vår förening då den skedde digitalt via tjänsten Zoom. 16 närvarande personer varav 13 hade rösträtt.

Styrelsen

Styrelsen har under 2020-01-01 – 2020-06-17 haft följande sammansättning:

	Funktion	Vald t.o.m.
Erik Bronner	Vice Ordförande	Nyval, 2 år vid stämman 19.04.08
	Ordförande	Fyllnadsval 20.01.28
Joachim Franzén	Ledamot/ekonomiansvarig	Avgick 20.01.07
Simon Hall	Ledamot/ekonomiansvarig/Vice ordförande	Fyllnadsval 20.01.28
Stanislaw Gubanski	Ledamot/fastighetsansvarig	Fyllnadsval 20.01.28
Kerstin Thufvesson	HSB ledamot	
Lena Rungardt	Suppleant/sekreterare	Nyval 1 år
Anna Gubanska	Suppleant	Nyval 1 år

Styrelsen har under 2020-06-18 – 2020-12-31 haft följande sammansättning:

	Funktion	Vald t.o.m.
Erik Bronner	Ordförande	Omval, 1 år kvar på mandat
Simon Hall	Ledamot/ekonomiansvarig/Vice ordförande	Omval, 2 år
Linda Ahlerup	Ledamot: Sekreterare	Nyval, 2 år
Kerstin Thufvesson	HSB ledamot	Omval
Tom Ferraresi	Suppleant	Nyval, 1 år – (Avgick 21.01.03)
Ellinor Malmödin	Suppleant	Nyval, 1 år – (Avgick 21.01.03)
Hampus Svensson	Suppleant	Fyllnadsval – (Invalid 20.12.03, avgick 20.12.15)

HSB:s ledamot utses av HSB Stockholm på 1 års mandat. Styrelsen har under verksamhetsåret 2020 hållit 13 protokollförda sammanträden, inklusive ett konstituerande styrelsemöte.

De nya medlemmarna i styrelsen har genomgått HSB:s digitala grundkurs om styrelsearbete och hur en bostadsrättsförening fungerar.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Erik Bronner och Simon Hall. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Intern revisor har under året varit Ove Molin (vald vid ordinarie stämma) samt den externa revisorn Joakim Mattsson från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Representanter vid HSB Stockholms distriktsstämma

Till föreningens representanter till HSB Stockholms distriktsstämma valdes Inger Eklund och Margareta Sundin. Ingen suppleant valdes.

Valberedning

Valberedningen bestod av Anna Dahl och Louise Hall fram till mars 2020.

Från den 20 mars 2020 fram till den 3 december 2020 var posterna i valberedningen ej tillsatta. Men den 3 december 2020 hölls en extrastämma där de närvarande medlemmarna valde (fyllnadsval) en valberedning fram till ordinarie stämma. Anna Olsson (sammankallande) samt Erika Garmelius valdes till dessa poster.

Hushållsföreningen

Under 2020 har inga aktiviteter som belastat hushållsföreningens medel utförts. Tillgängliga medel är 24 110 kr (24 110 kr). Hushållsföreningens medel är låsta för gemensamma aktiviteter för medlemmarna som t. ex. firande av husets 90 årsdag som ägde rum år 2016.

Lärarinnehemmets fond för sjuk- och åldringsvård

Styrelsen i fonden består av sittande styrelse i Brf. Lärarinnehemmet. Den har inte haft någon verksamhet under 2020. Fondens styrelse har tidigare tillsammans med Swedbank konstaterat att fonden inte längre lyder under stiftelselagen då den ej längre är registrerad som en stiftelse. Detta har inneburit att i februari 2008 överfördes fondens medel (ca 315 000 kr) till bostadsrättsföreningen. Skatteverket har under 2009 begärt kompletterande uppgifter avseende fonden och har ännu inte avslutat fonden. Medlen för fonden är 19 889 kr (44 889 kr) efter förvaltningsärsättning till BRF. Sedan 2013 tas en förvaltningsärsättning ut på 25 000 kr. Styrelsen fastställer årligen förvaltningsärsättningen, vilket senast gjordes på styrelsemötet den 4 februari 2019.

Föreningsaktiviteter under året

Coronaviruset framfart har givetvis påverkat mycket av verksamheten gällande de gemensamma aktiviteterna. Dessa aktiviteter har inskränkts eller utförts på ett pandemisäkert sätt. Bl.a. har en gammal trappa färdigställts efter flera års renovering där Mats Jansson gjort en stor insats. En liten invigning med glögg och distans skedde i december. Coronasäkrad vår- och höststädning genomfördes i april samt i oktober månad.

Styrelsens fokus och mål

1. Fokusera på förvaltandet av fastigheten: målning av burspråk, entréslussar och källarfönster, påbörja renovering av taket samt upprätta en ny, digital underhållsplan.
2. Fortsatt effektivisering av styrelsearbetet och ökad digitalisering av kommunikationen inom föreningen.
3. Öka engagemanget bland medlemmar – exempelvis via arbetsgrupper.

Vårt primära fokusområde "Förvaltandet av fastigheten" har genomförts och fortsätter att genomföras. Den nya underhållsplanen hjälper styrelsen att prioritera och få överblick över investeringsbehoven i fastigheten. På grund av rådande pandemi har styrelsemöten till viss del digitaliserats, likaså kontakterna med leverantörer och avtalspartners. Vårt fokus att "Öka engagemanget bland medlemmarna" har p.g.a. pandemin inskränkts. Vi ser fram emot ett uppsving bland aktiviteterna under 2021.

Hemsidan, ny logotyp och Facebook

I oktober 2020 fattade styrelsen beslut att investera i en ny och uppdaterad hemsida som ska bli mer funktionell gällande dess användning – exempelvis en intern sida med aktuell information. Medlemmen Torbjörn Kihlberg har hjälpt styrelsen med detta samt formgivit en ny logotyp till föreningen. Styrelsen fattade också beslutet att skapa en sluten Facebook-grupp där medlemmar kan kontakta varandra. Gruppen kan även användas som en kompletterande informationskanal för styrelsen. Facebook-gruppen och den uppdaterade hemsidan lanserades i januari respektive mars 2021.

Ny, digital underhållsplan

En milstolpe i förvaltandet av fastigheten är framtagandet av en ny, digital underhållsplan. Denna plan levererades till styrelsen under december 2020. Planen sträcker sig fram till 2070 (!). Leverantör av planen är Sustend AB. Med denna plan får sittande och kommande styrelser ett nytt och viktigt verktyg för att planera och prioritera underhåll samt se kostnadsberäkningar för dessa. Styrelsen ser investeringen i en ny underhållsplan som en nyckel för ett lyckosamt, långsiktigt underhåll av fastigheten. I planen för de närmsta åren föreslås bl.a. dränering av husets framsida samt fönstermålning/renovering. Det är styrelsens uppgift att sedan prioritera, aktivera och genomföra de föreslagna åtgärderna med hjälp av utvalda entreprenörer och eventuella projektledare.

Miljöarbete

Styrelsens miljöarbete innebär bland annat att medlemmarna uppmuntras till att sopsortera glas, plast, papper, tidningar, kartong och metall. 2012 utökades sopsorteringen med möjlighet att sortera matavfall i "bruna påsen" vilket även minskat sophanteringskostnaderna med ca 4 000 kr per år. Under 2018 utökades tömningen av plast till varannan vecka istället för en gång per månad. Styrelsen har i början av år 2021 utökat hämtning av plast och kartong till varje vecka, vilket påbörjades under mars månad. Styrelsen har även arbetat aktivt för att se över uppvärmningen av huset så att denna blir mer miljövänlig. Oljepannan behöver då ersättas med ett miljövänligare alternativ.

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut hade föreningen 77 (79) medlemmar. Vid föreningsstämman och extrastämmor har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Föreningens praxis för minsta ägarandel är 10 %. Under året har det skett 8 (6) stycken överlåtelse.

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren/köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 3,5 % av prisbasbelopp, pantsättningsavgift = 1,5 % av prisbasbelopp och avgift vid andrahandsupplåtelse = 10 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2020 är 47 300 kr (46 500 kr).

Övriga hyresobjekt: P-platser, extraförråd samt odlingslotter

Objekt	Antal	Hyra
Parkeringsplatser	11 st	300 kr/månad
Extraförråd	13 st	100 kr/månad (Finns ett större förråd: 400 kr/månad)
Odlingslotter	10 st	300 kr/år

Föreningens ekonomi – kommentar till 2020 års resultat

Årets resultat har minskat med cirka 500 tkr, vilket återspeglas i föreningens "Totalt eget kapital". Trots avgiftshöjningen vid årets inledning räckte inte intäkterna till för att täcka ökningen av föreningens driftskostnader, som har ökat med mer än 400 tkr. Det är särskilt det planerade underhållet, i form av målningsarbetet, som svarar för ökningen. Även en mindre ökning av löpande underhåll har skett jmf 2019. Målningen har kostat mer än planerat p.g.a. att uppdraget utökades under tiden för entreprenaden. Tre delar av uppdraget stod för denna kostnadsökning: 1. Förvaltaren/konsult från Nabo som hjälpte styrelsen med upphandling och projektledning. 2. Styrelsen beställde en målning på entréslussarnas vägg/fönster mot trapphusen. 3. Underarbetet för målning av burspråken medförde även extra kostnader.

Det lägre resultatet medförde ett negativt kassaflöde på drygt -250 tkr. Den största delen berodde på fortsatt amortering av de långfristiga lånen. Lånen har även omsatts till en lägre ränta jämfört med tidigare. Det negativa kassaflödet syns tydligt vid jämförelse av de likvida medlen vid årets början, 842 tkr och 591 tkr vid årets slut.

Trots detta resultat/ kostnadsökning ser många av de ekonomiska nyckeltalen fortsatt bra ut. Soliditeten ligger på dryga 44%, belåningsgraden på 13% och likviditeten på 112%.

Avsättningen till underhållsfond har ökat och uppgår till 640 300 kr (100 000 kr), eller 235 kr/kvm jämfört med tidigare 37 kr/kvm. Det är ett resultat av den upprättande underhållsplanen som visar på ett flertalet kommande underhålls- och investeringskostnader.

GDPR

Styrelsen har personbiträdesavtal med Nabo Group AB och BoNea Förvaltning AB

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor om inget annat anges</i>	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm bostadsrättsyta	797	770	770	809	846
Nettoomsättning	2 413	2 356	2 374	2 464	2 598
Årets resultat	-507	-162	7	68	-68
Totalt eget kapital	7 694	8 202	8 363	8 356	8 288
Balansomslutning	17 311	18 053	18 505	18 819	19 335
Soliditet	44,4%	45,4%	45,2%	44,4%	42,9%
Bokfört värde, byggnader och mark	16 435	16 921	17 407	17 893	18 379
Taxeringsvärde, byggnader och mark	69 308	69 308	54 847	54 847	54 847
Taxeringsvärde, byggnader	37 172	37 172	33 161	33 161	33 161
Låneskuld	9 088	9 292	9 492	9 792	10 353
Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta	3 337	3 413	3 486	3 596	3 802
Belåningsgrad	13%	13%	17%	18%	19%
Amortering under året	204	200	300	561	1 021
Likvida medel	591	842	792	550	566
Likviditet	112%	148%	128%	103%	86%
Kassaflöde, kr/kvm	237	195	189	212	260
Avsättning yttre fond, kr/kvm	235	37	0	25	73

Bostadsyta: 2 723 kvm bostadsrätt

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet=totalt eget kapital/balansomslutning

Belåningsgrad=låneskuld/taxeringsvärde

Likviditet=(likvida medel+kortfristiga fordringar)/(kortfristiga skulder-kortfristiga lån)

Kassaflöde, sparande till framtida underhåll=(resultat+avskrivningar+periodiskt underhåll)/(kvm bostadsyta+lokalyta)

Avsättning till underhållsfond, kr/(kvm bostadsyta+lokalyta)

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppl. avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 361 506	3 974 913	1 675 290	1 351 685	-161 675
Disp. enl. stämmobeslut				-161 675	161 675
Avsättning till underhållsfond			640 300	-640 300	
Årets uttag motsvarande periodiskt underhåll			-645 929	645 929	
Årets resultat					-507 278
Belopp vid årets utgång	1 361 506	3 974 913	1 669 661	1 195 639	-507 278

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande av underhållsfond	1 190 010
Avsättning till underhållsfond enligt styrelsebeslut	-640 300
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	645 929
Årets resultat	-507 278
Summa	688 361

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	688 361
Summa	688 361

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 412 776	2 355 737
Summa rörelseintäkter		2 412 776	2 355 737
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 165 830	-1 752 019
Övriga externa kostnader	4	-35 473	-37 183
Personalkostnader och arvoden	5	-90 472	-101 495
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-507 783	-507 783
Summa rörelsekostnader		-2 799 558	-2 398 480
Rörelseresultat		-386 782	-42 743
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1 344	1 554
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-121 840	-120 486
Summa finansiella poster		-120 496	-118 932
Resultat efter finansiella poster		-507 278	-161 675
Årets resultat		-507 278	-161 675

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	8	16 435 216	16 921 231
Inventarier, verktyg och installationer	9	87 067	108 835
Summa materiella anläggningstillgångar		16 522 283	17 030 066

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		16 522 783	17 030 566

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses-, avgifts-, och kundfordringar		0	400
Övriga fordringar	11	5 134	5 139
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	192 605	174 888
Summa kortfristiga fordringar		197 739	180 427

Kassa och bank

Kassa och bank	13	590 860	842 180
Summa kassa och bank		590 860	842 180
Summa omsättningstillgångar		788 599	1 022 607

SUMMA TILLGÅNGAR

17 311 382

18 053 173

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser		1 361 506	1 361 506
Kapitaltillskott		3 974 913	3 974 913
Fond för yttre underhåll		1 669 661	1 675 290
Summa bundet eget kapital		7 006 080	7 011 709

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		1 195 639	1 351 685
Årets resultat		-507 278	-161 675
Summa fritt eget kapital		688 361	1 190 010
Summa eget kapital		7 694 441	8 201 719

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	14, 15	3 100 000	3 300 000
Övriga skulder	16	44 000	69 000
Summa långfristiga skulder		3 144 000	3 369 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	14, 15	5 987 803	5 992 284
Leverantörsskulder		142 331	155 241
Aktuella skatteskulder		7 531	7 284
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	335 276	327 645
Summa kortfristiga skulder		6 472 941	6 482 454

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

17 311 382 **18 053 173**

Kassaflödesanalys

2020-12-31 2019-12-31

Löpande verksamhet

Resultat efter finansiella poster	-507 278	-161 675
-----------------------------------	----------	----------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	507 782	507 782
Periodiskt underhåll	0	0

**Kassaflöde från den löpande verksamheten
före förändring av rörelsekapital**

504	346 107
-----	---------

Kassaflöde kr/kvm

0	127
---	-----

Kassaflöde från förändring i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-17 312	-5 535
---	---------	--------

Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-5 032	-65 028
--	--------	---------

Kassaflöde från löpande verksamhet

-21 840	275 544
---------	---------

Investeringsverksamhet

Investeringar i fastigheter (ombokning pågående nyanläggning)	0	0
---	---	---

Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
--------------------------------------	---	---

Kassaflöde från investeringsverksamhet

0	0
---	---

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-229 481	-225 000
---	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-229 481	-225 000
--	----------	----------

Årets kassaflöde

-251 320	50 545
----------	--------

Likvida medel vid årets början

842 180	791 635
---------	---------

Likvida medel vid årets slut

590 860	842 180
---------	---------

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärde där inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15-120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter med en anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntad nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas.

Byggnader	1,68 %
Inventarier	10 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningen sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kr per lägenhet. För lokaler beskattar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, betalar vanligtvis inte 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 ett skattemässigt underskott uppgående till 3 042 058 kr.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	2 169 978	2 096 597
Parkeringsavgifter	39 600	39 600
Förråd	17 900	19 900
Bredband	88 500	88 500
Kabel-TV	44 605	44 605
Föreningslokal och gästrum	6 800	18 000
Övriga intäkter	45 393	48 535
Summa	2 412 776	2 355 737

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2020	2019
Löpande underhåll (specificering enligt nedan)	172 775	126 030
Planerat underhåll (specificering enligt nedan)	645 929	184 928
El	293 142	338 259
Uppvärmning/olja	36 001	75 670
Vatten & avlopp	74 740	71 212
Avfallshantering	52 317	40 305
Snörenhållning, halkbekämpning, snöjour	21 977	52 328
Hisskötsel	40 781	50 807
TV	46 994	45 868
Bredband	88 500	88 500
Försäkring	68 326	61 005
Tomträttsavgäld	214 700	214 700
Fastighetsskötsel enligt avtal	66 884	65 824
Lokalvård enligt avtal	45 616	33 635
Trädgårdsskötsel enligt avtal	88 710	88 710
Administrativ förvaltning	72 095	73 724
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	87 391	84 323
Övriga kostnader	48 952	56 191
Summa	2 165 830	1 752 019

Löpande underhåll

Material	2 215	3 263
Bostäder	11 588	29 364
Tvättutrustning	27 444	2 350
Gemensamma utrymmen	17 794	0
VA/Sanitet	22 061	3 811
Värme	7 125	19 344
Ventilation	5 038	0
El	12 503	37 480
Lås och larm	17 166	10 043
Fastighet utvändigt	49 841	6 875
Markytor, planteringar	0	13 500
Summa	172 775	126 030

Planerat underhåll

Målning utvändigt, entré	645 929	0
Fastighet utvändigt, entré	0	111 353
Ventilation	0	73 575
Summa	645 929	184 928

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Extern revisor	17 200	16 813
Administrationskostnader	3 783	5 880
Medlemsavgifter	14 490	14 490
Summa	35 473	37 183

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Revisionsarvode	2 365	2 325
Sociala avgifter	16 436	24 072
Styrelsearvode	66 231	69 750
Arvode valberedning	5 440	5 348
Summa	90 472	101 495

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkter från bankkonto	1 344	1 554
Summa	1 344	1 554

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	121 840	120 486
Summa	121 840	120 486

Not 8 Byggnader

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 894 082	28 894 082
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 894 082	28 894 082
Ingående avskrivningar	-11 972 851	-11 486 836
Årets avskrivningar	-486 015	-486 015
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 458 866	-11 972 851
Utgående redovisat värde	16 435 216	16 921 231
Taxeringsvärde byggnader	37 172 000	37 172 000
Taxeringsvärde mark	32 136 000	32 136 000
Summa	69 308 000	69 308 000

Not 9 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	217 675	217 675
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	217 675	217 675
Ingående avskrivningar	-108 840	-87 072
Årets avskrivningar	-21 768	-21 768
Utgående ackumulerade avskrivningar	-130 608	-108 840
Summa	87 067	108 835

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Andel i HSB Stockholm	500	500
Summa	500	500

Not 11 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	5 134	5 139
Summa	5 134	5 139

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkring	78 575	68 326
Kabel-TV	11 902	11 748
Bredband	22 125	22 125
Tomträttsavgäld	53 675	53 675
Upplupna intäkter	0	1 971
Fastighetsskötsel	16 767	16 721
Handelsbanken	9 397	0
Övrigt	164	322
Summa	192 605	174 888

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
SHB, transaktionskonto	335 419	388 084
SBAB, sparkonto	255 441	454 096
Summa	590 860	842 180

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta 2020-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2020-12-31	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,10 %	2021-06-30	4 000 000	0
Stadshypotek AB	1,10 %	2021-06-30	1 787 803	17 924
Stadshypotek AB	1,60 %	2022-06-30	3 300 000	200 000
Summa			9 087 803	217 924

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Den långfristiga skulden av föreningens lån är 3 100 000 (3 300 000) kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 5 987 803 (5 992 284) kronor. På balansdagen utgör 217 924 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden.

Under räkenskapsåret har 204 481 kronor amorterats.

Föreningen har två lån som förfaller under 2021. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen kommer omsättas på förfallodagen.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 7 998 183 (8 292 284) kronor.

Not 15 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	26 150 000	26 150 000
Summa	26 150 000	26 150 000

Not 16 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Fond hushållsföreningen *	24 110	24 110
Stiftelsen Lärarinnehemmets fond för sjuk- och åldrvård **	19 890	44 890
Summa	44 000	69 000

* Enligt fusionsavtal 1994-02-20 reserverades medel för främjandet av studie- och fritidsverksamhet. Under året har inga medel använts.

** Bostadsrättsföreningen erhåller en förvaltningsersättning som fastställs årligen av styrelsen. Fastställt belopp för 2020 är 25 000 kr.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	189 318	180 385
Extern revisionskostnad	16 700	16 000
Upplupen räntekostnad	4 753	5 761
Övrigt	23 750	23 750
Upplupet styrelsearvode	70 950	69 750
Upplupna sociala avgifter	22 000	24 325
Upplupet arvode valberedning	5 440	5 348
Upplupet arvode intern revisor	2 365	2 326
Summa	335 276	327 645

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett.

Stockholm 2021-

Se digitala underskrifter på nästkommande sida

Erik Bronner
Ordförande

Kerstin Thufvesson

Simon Hall

Linda Ahlerup

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-

Ove Molin
Av föreningen vald revisor

Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Lars Erik Gustaf Bronner

Styrelseordförande

Serienummer: 19830227xxxx

IP: 85.227.xxx.xxx

2021-05-03 13:21:00Z



KERSTIN TUFVESSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19540501xxxx

IP: 178.174.xxx.xxx

2021-05-03 15:29:02Z



Linda Johanna Ahlerup

Styrelseledamot

Serienummer: 19920912xxxx

IP: 163.116.xxx.xxx

2021-05-05 08:25:40Z



SIMON HALL

Styrelseledamot

Serienummer: 19880223xxxx

IP: 85.227.xxx.xxx

2021-05-05 10:16:27Z



SVEN OVE MOLIN

Internrevisor

Serienummer: 19360130xxxx

IP: 85.227.xxx.xxx

2021-05-05 13:16:57Z



Joakim Mattsson

Revisor

Serienummer: 19691123xxxx

IP: 194.103.xxx.xxx

2021-05-05 16:21:17Z



Penneo dokumentnyckel: DE0PV-YLM6U-7JCU-JEQFP-1THDO-M5WNZ

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Lärarinnehemmet i Stockholm, org.nr. 769602-2016

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lärarinnehemmet i Stockholm för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 Lärarinnehemmet i Stockholm för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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.

Se digitala underskrifter på nästkommande sida

Stockholm den / 2021

Joakim Mattsson

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Ove Molin

Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

SVEN OVE MOLIN

Internrevisor

Serienummer: 19360130xxxx

IP: 85.227.xxx.xxx

2021-05-03 12:29:09Z



Joakim Mattsson

Revisor

Serienummer: 19691123xxxx

IP: 194.103.xxx.xxx

2021-05-05 16:20:49Z



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>