



HSB BRF STUBINEN I SOLNA 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: 715200-1702

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Stubinen i Solna

Org.nr: 715200-1702

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Stubinen i Solna

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Stubinen 1 och har sitt säte i Solna kommun

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	56	4 277
Hysesrätter	0	0
Lokaler	0	0
Parkeringar och garageplatser	63	0

Föreningens fastighet är byggd 1964 värdeår 1964

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll

Under året har några större underhållsinvesteringar genomförts. Fönsterna har besiktigats och putsats, tätningslister har bytts i de lägenheter där entreprenören ansett det nödvändigt. Ny trapphusbelysning inkl nödbelysning har installerats i båda fastigheterna. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har utförts. Åtgärder på utfall vidtas under 2020. Garantibesiktning tak har genomförts med godkänt resultat. Diverse underhåll av föreningens tvättstugor har utförts.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Parkering	Installation av laddstolpar
2020	Utebelysning	Förbättra utebelysningen



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Stubinen i Solna

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2008	Byggnad	OVK-, Radon-, PCB-besiktningar samt energideklaration utförda. Brandgator anordnade
2009	Byggnad	Renovering av de allmänna utrymmena. Utbyte, samt komplettering av belysning inom- och utomhus.
2011	Byggnad	Föreningslokalen renoveras
2012	Mark och byggnad	Asfalteringsarbeten av uppfart till parkering. Byte av brandvarnare med 10-årsbatterier i lägenheterna
2013	Byggnad	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomförd. Besiktning av 1 - 11 R JJ skyddsrum samt uppdatering av skyddsutrustning
2014	Tak	Byte av yttertak på båda husen. Byte av låssystem
2015	Byggnad	Nya kodlås till ytterdörrar, förstärkning av mur på vind samt renovering hissar.
2016	VVS	Vattenbehandlingssystem för värme och relining av dagvattenrör i båda
2017	Byggnad	Byte av kulvert mellan fastigheterna samt rörledningar för värme, kall- och varmvatten. Uppförande av ny stenmur kring grönytan mellan husen. Stampsplåning genomförd
2018	Värme	Byte av undercentral för värmeväxling mellan fjärrvärmesystemet och fastighetens värmesystem. Byte av elektriska rökluckor Tilläggsisolering av vindar. Energideklaration genomförd
2018	Hissar	Större underhåll av hissarna
2019	Fönster	Byte av tätningslister
2019	Värme	Byte av termostater för radiatorer i fastigheterna
2019	Byggnad	Radonbesiktning utförd med godkänt resultat
2019	Byggnad	OVK genomförd 2019, efterföljande justeringar genomförs under 2020
2019	Byggnad	Garantibesiktning tak genomförd med godkänt resultat
2019	Byggnad	Byte av trapphusbelysning i Tvärvägen 1 och Tvärvägen 3 och dess nödbelysning.

Övriga väsentliga händelser

Festkommittén har, som brukligt, anordnat middag i samband med föreningsstämman, kräftskiva, skaldjursfest och Luciakaffe för medlemmarna. Trädgårdsgruppen har under sommarhalvåret träffats varje måndagskväll för skötsel av de gemensamma ytorna. Bokklubben har haft flera möten med diskussion om aktuella böcker. Lars-Åke Carlsson har anordnat vinprovarkväll för medlemmarna. Sammankomsterna har varit mycket uppskattade och styrelsen tackar medlemmarna för deras engagemang. Allmänstäddag har hållits i juni och november.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-07. Vid stämman deltog 32 medlemmar och ytterligare 1 medlem företrädde via fullmakt. Totalt antal röstberättigade var 33 medlemmar.

Extrastämma hölls 2019-11-27. Vid stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar varav 1 medlem företrädde via fullmakt. Syftet med extrastämman var att fatta beslut angående montera dammlister samt kompletterande beslut avseende laddstolpar.

Styrelse

Styrelsen har under 2019-01-01 - 2019-05-07 (stämodatum) haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Erik Dybäck
Christoffer von Stapelmohr
Maria Milton
Bernt Persson
Ola Axelsson
Johan Sjöholm
Per-Anders Lis
Pär Markgren

Roll

Ordförande
Vice Ordförande
Sekreterare
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ekonomiansvarig
HSB-ledamot



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Stubinen i Solna

Styrelsen har under 2019-05-07 (stämmomodatum) - 2019-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Anna Kristina Maxe
Bernt Persson
Emma Thulin
Johan Sjöholm
Per Anders Lis
Per Åke Georg Jonsson
Pär Markgren
Sofia Gunnarsson
Pär Markgren

Roll

Ledamot
Vice Ordförande
Sekreterare
Ordförande
Ekonomiansvarig
Ledamot
HSB-ledamot
Ledamot
HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Johan Sjöholm och Bernt Persson. Anna Maxe står till förfogande för omval under nästa föreningsstämma

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Erik Dybäck, Johan Sjöholm, Maria Milton, Per-Anders Lis och Christoffer von Staphelmohr t o m 2019-05-07.

Firmatecknare har varit Johan Sjöholm, Per-Anders Lis, Emma Thulin och Bernt Persson fr o m 2019-05-07.

Teckning sker två i förening.

Revisorer

Viviann Karlberg	Föreningsvald ordinarie
Lars-Åke Carlsson	Föreningsvald suppleant
Joakim Häll	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Johan Sjöholm

Valberedning

Valberedningen består av Nils Månsson, Hans Rosenqvist och Maria Milton.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadqeenliq fastighetsbesiktning genomfördes 2019-09-10

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

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

4



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Stubinen i Solna

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 86 (87) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 3 (4) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	602	602	602	602	602
Totala intäkter kr/kvm	637	643	635	675	631
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	202	229	232	202	207
Belåning, kr/kvm	502	526	549	764	795
Räntekänslighet	1%	1%	1%	1%	1%
Drift och underhåll kr/kvm	388	368	345	410	355
Energikostnader kr/kvm	157	161	168	167	156

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

28



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Stubinen i Solna

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 724	2 752	2 714	2 887	2 699
Resultat efter finansiella poster	338	708	132	343	568
Soliditet	70%	63%	65%	55%	55%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	2 723 769
Rörelsekostnader	- 2 349 630
Finansiella poster	- 36 603
Årets resultat	337 536
Planerat underhåll	+ 345 843
Avskrivningar	+ 180 763
Årets sparande	864 142
Årets sparande per kvm total vta	202

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	624 000	605 100	1 127 845	2 969 838	708 129
Reservering till fond 2019			206 000	-206 000	
Anspråktagande av fond 2019			-345 843	345 843	
Balanserat i ny räkning				708 129	-708 129
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					337 536
Belopp vid årets slut	624 000	605 100	988 002	3 817 809	337 536

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	3 817 809
Årets resultat	337 536
4 155 345	

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	3 677 966
Årets resultat	337 536
Reservering till underhållsfond	-206 000
Anspråktagande av underhållsfond	345 843
Summa till stämmans förfogande	4 155 345

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	4 155 345
-------------------------	------------------

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

ix

**HSB Bostadsrättsförening Stubinen i Solna**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 723 769	2 751 865
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 658 817	-1 575 476
Övriga externa kostnader	Not 3	-78 395	-67 227
Planerat underhåll		-345 843	-116 750
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-85 812	-92 283
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-180 763	-153 604
Summa rörelsekostnader		-2 349 630	-2 005 339
Rörelseresultat		374 139	746 526
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 809	2 870
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-39 412	-41 267
Summa finansiella poster		-36 603	-38 397
Årets resultat		337 536	708 129

rk

**HSB Bostadsrättsförening Stubinen i Solna**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	7 322 158	7 502 921
		<u>7 322 158</u>	<u>7 502 921</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>7 322 658</u>	<u>7 503 421</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 842	1 992
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 118 132	1 442 740
Placeringskonto HSB Stockholm		2 145	2 143
Övriga fordringar	Not 9	21 952	24 192
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	124 333	96 808
		<u>1 268 404</u>	<u>1 567 874</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11	500 000	500 000
Summa omsättningstillgångar		<u>1 768 404</u>	<u>2 067 874</u>
Summa tillgångar		<u>9 091 062</u>	<u>9 571 296</u>

na

**HSB Bostadsrättsförening Stubinen i Solna**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		624 000	624 000
Upplåtelseavgifter		605 100	605 100
Yttre underhållsfond		988 002	1 127 845
		<u>2 217 102</u>	<u>2 356 945</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 817 809	2 969 838
Årets resultat		337 536	708 129
		<u>4 155 345</u>	<u>3 677 966</u>
Summa eget kapital		<u>6 372 447</u>	<u>6 034 912</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	2 048 506	2 149 054
		<u>2 048 506</u>	<u>2 149 054</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	100 548	100 548
Leverantörsskulder		202 794	147 634
Övriga skulder	Not 14	5 700	1 747
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	361 067	1 137 401
		<u>670 109</u>	<u>1 387 330</u>
Summa skulder		2 718 615	3 536 384
Summa eget kapital och skulder		<u>9 091 062</u>	<u>9 571 296</u>

**HSB Bostadsrättsförening Stubinen i Solna**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	337 536	708 129
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	180 763	153 604
Kassaflöde från löpande verksamhet	518 299	861 732
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-25 136	3 561
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-717 221	717 149
Kassaflöde från löpande verksamhet	-224 058	1 582 443
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-748 050
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-748 050
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-100 548	-100 548
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-100 548	-100 548
Årets kassaflöde	-324 606	733 845
Likvida medel vid årets början	1 944 883	1 211 038
Likvida medel vid årets slut	1 620 277	1 944 883

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

2



HSB Bostadsrättsförening Stubinen i Solna

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 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 120 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 1,79 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% 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 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

ix

**HSB Bostadsrättsförening Stubinen i Solna**

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Ärsavgifter	2 574 420	2 574 420
	Hyrer	125 350	125 940
	Bredband	27 500	0
	Övriga intäkter	9 009	63 805
	Bruttoomsättning	2 736 279	2 764 165
	Avgifts- och hyresbortfall	-12 510	-12 300
		2 723 769	2 751 865
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokaivård	194 885	164 156
	Reparationer	193 767	235 394
	El	122 231	127 121
	Uppvärmning	488 748	490 738
	Vatten	61 848	72 490
	Sophämtning	55 123	45 733
	Fastighetsförsäkring	70 740	52 139
	Kabel-TV och bredband	111 345	32 776
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	77 112	74 872
	Förvaltningsarvoden	270 238	258 870
	Övriga driftkostnader	12 780	21 187
		1 658 817	1 575 476
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	23 818	5 585
	Administrationskostnader	29 792	38 169
	Extern revision	10 625	9 313
	Medlemsavgifter	14 160	14 160
		78 395	67 227
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	66 000	65 700
	Revisionsarvode	7 386	7 242
	Sociala avgifter	12 426	18 841
	Övriga personalkostnader	0	500
		85 812	92 283
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	517	415
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	2	2
	Ränteintäkter HSB bunden placering	2 252	2 364
	Övriga ränteintäkter	38	89
		2 809	2 870
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	39 412	41 267
		39 412	41 267

A

**HSB Bostadsrättsförening Stubinen i Solna**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	11 353 336	10 605 286
Anskaffningsvärde mark	350 100	350 100
Årets investeringar	0	748 050
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 703 436	11 703 436
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-4 200 515	-4 046 911
Årets avskrivningar	-180 763	-153 604
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 381 278	-4 200 515
Utgående bokfört värde	7 322 158	7 502 921
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	46 000 000	41 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	66 000 000	40 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	112 000 000	81 000 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	2 253	2 253
Skattefordran	19 699	21 939
	21 952	24 192
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	124 227	96 702
Upplupna intäkter	106	106
	124 333	96 808
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	500 000	500 000
	500 000	500 000

17

**HSB Bostadsrättsförening Stubinen i Solna**

Noter		2019-12-31	2018-12-31				
Not 12	Skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
	Stadshypotek	258727	1,93%	2022-10-30	1 435 554	66 548	
	Stadshypotek	39697	1,52%	2020-02-06	713 500	34 000	
					2 149 054	100 548	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					2 048 506	
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					1 646 314	
	Ställda säkerheter						
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					5 970 000	5 970 000
Not 13	Skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
	Kortfristig del av långfristig skuld					100 548	100 548
Not 14	Övriga skulder						
	Momsskuld					5 700	1 747
					5 700	1 747	
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
	Upplupna räntekostnader					4 321	4 713
	Förutbetalda hyror och avgifter					218 792	205 171
	Övriga upplupna kostnader					137 954	927 517
					361 067	1 137 401	
	Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.						
Not 16	Väsentliga händelser efter årets slut						
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut						



HSB Bostadsrättsförening Stubinen i Solna

Noter

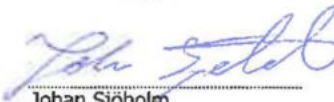
2019-12-31 2018-12-31

Stockholm, den 19/5-2020


Anna Kristina Maxe


Bernt Persson


Emma Thulin


Johan Sjöholm


Per Anders Lis


Per Åke Georg Jonsson


Pär Markgren


Sofia Gunnarsson

Vår revisionsberättelse har 2020-05-20 lämnats beträffande denna årsredovisning


Pär Markgren

Av föreningen vald revisor


Jakob Håm
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Stubinen i Solna, org.nr. 715200-1702

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stubinen i Solna för räkenskapsåret 2019.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Upplysning av särskild betydelse

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

Styrelsens ansvar

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

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 Stubben i Solna för räkenskapsåret 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 20 / 5 - 2020


Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Vivian Karlberg
Av föreningen vald revisor



HSB – där möjligheterna bor

FULLMAKT FÖRENINGSTÄMMA

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

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

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

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

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

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

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

AVSKRIVNINGAR

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

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

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättnings-tillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, 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