



HSB BRF SIGISMUND NR 8 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: 702001-9167

Styrelsen för HSB brf Sigismund Nr 8 i Stockholm

Org.nr: 702001-9167

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BRF SIGISMUND NR 8

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31 som är föreningens 55:e verksamhetsår.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastigheter

Föreningen förvaltar fastigheten Sigismund nr 8 i Stockholms kommun. Föreningen har sitt säte i Stockholm. Tomträtten ägs med tomträtt. Tomträttsavtalet löper ut 2025-03-31

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	63	4626
Hysesrätter	0	0
Lokaler	3	57,5
Parkeringsplatser	35	
Garageplatser	9	

Föreningens fastighet är byggd 1964 och föreningen bildades 15 april 1964 och registrerades 15 maj samma år. Värdeår är 1965.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam där även bostadsrättstillägg är tecknat för samtliga lägenheter. I försäkringen ingår också styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade och har så varit sen 2011. Vid upprättande av denna årsredovisning föreligger inga beslut om höjning av avgifter.

Genomfört och planerat underhåll

Byte och justering av plast handledare trapphus, ytterligare åtgärder sker under 2020.

Energideklarationen har utförts i föreningen, detta sker vart 10:e år.

Besiktning av föreningens rökluckor utfördes 2019-11-12 utan anmärkningar.

Skyddsrumsbesiktning har utförts av MSB, åtgärder enligt protokoll är genomförda.

OVK (obligatorisk ventilationskontroll) är utförd av Miler Entreprenad AB, detta sker vart 6:e år.

Pågående eller framtida underhåll (enbart större åtgärder)

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Trapphus	Byte/justering av handledare

Handwritten signatures and initials: *AS*, *KW*, *KL*, *KS*, *KL*.

Övriga väsentliga händelser

Sandmaster har utfört sandrengöring av sandlådan.

Omförhandling av fastighetsskötareavtalet har gjorts med EFS.

Omförhandling av förvaltningstjänst har gjorts med HSB Stockholm.

Med anledning av felaktigt rapporterad vattenförbrukning mellan 2015 - 2019 har Stockholm vatten fakturerat en retroaktivt rörlig kostnad för vatten med 121 032 kr.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22. Vid stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Kent Edlund	Ordförande
Elvi Svensson	Ledamot, Vice ordförande, sekreterare
Birgitta Ekman	Suppleant,
Alexander Norström	Ledamot, Vice ordförande efter stämman 2019
Alexander Gillerström-Wallenberg	Ledamot
Hans Öhman	HSB Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Elvi Svensson, Alexander Gillerström-Wallenberg, Alexander Norström, Ewa Carlsson, samt Sven-Ingvar Svensson. Birgitta Ekman avgick från styrelsen 31/12.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Kent Edlund, Elvi Svensson, Alexander Norström och Alexander Gillerström-Wallenberg, teckning sker två i förening.

Revisorer

Ewa Carlsson	Föreningsvald ordinarie
Sven Ingvar Svensson	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av styrelsen då föreningen ej fick något annat förslag.

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 4 juni 2019. Revidering av underhållsplanen är utförd.

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

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 83 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019-12-31. Under året har 8 överlåtelse skett.

Information

Föreningen upprättar ett informationsblad till de boende i föreningen. Detta sätts upp på anslagstavlan i porten efter så gott som varje styrelsemöte. Dessutom kan man gå in på föreningens hemsida www.hsb.se/stockholm/brf/sigismundnr8 för att få ytterligare information om föreningen och allehanda saker.

Gårdsstädningen genomfördes den 22 maj och 26 oktober med god uppslutning och god stämning där många arbetsuppgifter blev utförda.

Luciakaffe anordnades som vanligt i föreningslokalen den 15 december, med ca: 25 personer som var med på denna årliga tradition.

Anställda, arvoden och löner

Brf:s förvaltning gällande ekonomi och administration utförs av HSB Stockholm

Arvoden, löner och ersättningar framgår av efterföljande resultaträkning.

Studieverksamhet

Studieorganisatör för föreningen är Alexander Gillerström-Wallenborg.

Från HSB Stockholm går ett gemensamt studieprogram ut till samtliga bostadsrättsföreningar.

Föreningslokalen

Föreningens träfflokal används för sammankomster i föreningen och uthyrs till medlemmarna. Lokalen är utrustad med kök och husgeråd samt pingisbord.

Ansvarig för lokalen är Elvi Svensson.

Förvaltning

Föreningens förvaltning handhas av HSB Stockholm. Fastighetsskötseln sköts av El- och fastighetsservice AB (EFS). Snöröjningsavtal sköts även den av El- och Fastighetsservice AB (EFS).

Städningen av trapphusen och gemensamma utrymmen har utförts av Florias Städ & Golvteknik AB. Vad avser övrig markskötsel har detta utförts av medlemmarna själva. *az*

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	605	605	605	597	395
Totala intäkter kr/kvm	627	626	628	620	413
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	112	154	147	108	101
Belåning, kr/kvm	1 146	1 269	1 290	1 418	1 439
Räntekänslighet	2%	2%	2%	2%	4%
Drift och underhåll kr/kvm	449	414	410	410	247
Energikostnader kr/kvm	141	143	144	149	82

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 och investeringar

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.

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

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.

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	2 938	2 932	2 939	2 906	1 932
Resultat efter finansiella poster	155	443	294	138	212
Soliditet	51%	48%	46%	43%	14%

(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	2 938 114
Rörelsekostnader	- 2 701 280
Finansiella poster	- 81 645
Årets resultat	155 189
Planerat underhåll	+ 134 389
Avskrivningar	+ 235 999
Årets sparande	525 577
Årets sparande per kvm total yta	112

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	693 810	4 471 700	937 824	-177 065	443 062
Reservering till fond 2019			461 000	-461 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-134 389	134 389	
Balanserad i ny räkning				443 062	-443 062
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					155 189
Belopp vid årets slut	693 810	4 471 700	1 264 435	-60 614	155 189

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	265 997
Årets resultat	155 189
Reservering till underhållsfond	-461 000
Ianspråktagande av underhållsfond	134 389
Summa till stämmans förfogande	94 575

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	94 575
-------------------------	---------------

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

Handwritten signatures and initials:
 [Signature]
 [Initials]
 [Initials]
 [Initials]



HSB brf Sigismund Nr 8 i Stockholm

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 938 114	2 932 153
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 238 276	-1 985 254
Övriga externa kostnader	Not 3	-95 738	-50 603
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-131 268	-129 285
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-235 999	-235 999
Summa rörelsekostnader		-2 701 280	-2 401 141
Rörelseresultat		236 834	531 012
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 512	1 211
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-83 157	-89 160
Summa finansiella poster		-81 645	-87 949
Årets resultat		155 189	443 062

02

Handwritten signatures and initials:
 - A large signature at the top right.
 - Initials "AO" and "KS" below it.
 - Initials "ASW" and "AU" at the bottom.
 - A signature "Lus" on the far right.

**HSB brf Sigismund Nr 8 i Stockholm****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	<u>8 856 913</u>	<u>9 092 912</u>
	8 856 913	9 092 912

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

Summa anläggningstillgångar

<u>8 857 413</u>	<u>9 093 412</u>
------------------	------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

	2 883	1 983
--	-------	-------

Övriga fordringar

Not 9	2 168 736	2 257 742
-------	-----------	-----------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	<u>240 241</u>	<u>237 758</u>
--------	----------------	----------------

<u>2 411 860</u>	<u>2 497 483</u>
------------------	------------------

Kassa och bank

Not 11	1 631 123	1 631 123
--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

<u>4 042 984</u>	<u>4 128 606</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>12 900 396</u>	<u>13 222 018</u>
-------------------	-------------------

07

be
HO
les
ANW
AN
ley

**HSB brf Sigismund Nr 8 i Stockholm****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

5 165 510

5 165 510

Yttre underhållsfond

1 264 435

937 824

6 429 945

6 103 334

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-60 614

-177 065

Årets resultat

155 189

443 062

94 575

265 997

Summa eget kapital

6 524 520

6 369 331

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

5 266 883

5 841 883

5 266 883

5 841 883

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

100 000

100 000

Leverantörsskulder

280 327

378 999

Övriga skulder

Not 14

224 862

212 019

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

503 804

319 785

1 108 993

1 010 803

Summa skulder

6 375 876

6 852 686

Summa eget kapital och skulder**12 900 396****13 222 018**

02

de
Kw Ke
AU 25 11

**HSB brf Sigismund Nr 8 i Stockholm**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	155 189	443 062
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	235 999	235 999
Kassaflöde från löpande verksamhet	391 188	679 061
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 894	-16 412
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	98 190	18 977
Kassaflöde från löpande verksamhet	486 484	681 626
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-575 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-575 000	-100 000
Årets kassaflöde	-88 516	581 626
Likvida medel vid årets början	3 873 934	3 292 308
Likvida medel vid årets slut	3 785 418	3 873 934

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

OK
AN
Dr
jes



HSB brf Sigismund Nr 8 i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivning fastighet

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

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1,5% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 1,4% av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och inlämningsstämmande 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 584 679 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)

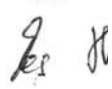
02

Handwritten signatures and initials:
 - A large stylized signature at the top right.
 - "AGW" and "KE" in the middle right.
 - "ACU" and "ES" at the bottom right.

**HSB brf Sigismund Nr 8 i Stockholm**

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 800 272	2 800 272
Årsavgifter el	864	864
Hyror	135 135	135 912
Övriga intäkter	17 572	9 058
Bruttoomsättning	2 953 843	2 946 106
Avgifts- och hyresbortfall	-2 886	-1 110
Avsatt till inre fond	-12 843	-12 843
	2 938 114	2 932 153
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	180 701	186 405
Reparationer	155 685	164 776
El	95 388	85 673
Uppvärmning	481 554	493 345
Vatten (Varav retroaktiv kostnad mellan 2015-2019, 121 032 kr)	204 255	92 928
Sophämtning	114 031	95 905
Fastighetsförsäkring	73 312	66 647
Kabel-TV och bredband	127 480	127 152
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	88 707	85 687
Förvaltningsarvoden	326 226	304 750
Tomträttsavgäld	229 000	229 000
Övriga driftkostnader	27 548	8 512
Planerat underhåll	134 389	44 474
	2 238 276	1 985 254
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	1 896	2 255
Administrationskostnader	59 782	14 689
Extern revision	10 200	9 800
Medlemsavgifter	23 860	23 860
	95 738	50 603
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	102 300	102 242
Revisionsarvode	8 000	8 000
Sociala avgifter	20 968	19 043
	131 268	129 285
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	795	600
Ränteintäkter HSB placeringskonto	505	504
Övriga ränteintäkter	212	106
	1 512	1 211
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	83 026	89 160
Övriga räntekostnader	131	0
	83 157	89 160



AN




HSB brf Sigismund Nr 8 i Stockholm

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	16 527 328	16 527 328
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 527 328	16 527 328
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-7 434 416	-7 198 418
Årets avskrivningar	-235 999	-235 999
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 670 415	-7 434 416
Utgående redovisat värde	8 856 913	9 092 912
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	40 000 000	34 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	335 000	499 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	27 000 000	22 600 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	136 000	177 000
Summa taxeringsvärde	67 471 000	57 276 000
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	145	244
Skattefordran	14 297	14 687
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 648 812	1 737 834
Placeringskonto HSB Stockholm	505 482	504 977
	2 168 736	2 257 742
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	240 241	237 758
	240 241	237 758

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

AN Ke
AN 20 25

**HSB brf Sigismund Nr 8 i Stockholm**

Noter		2019-12-31	2018-12-31			
Not 11	Kassa och bank					
	Swedbank	1 631 123	1 631 123			
		1 631 123	1 631 123			
Not 12	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Swedbank	2659604538	1,60%	2021-04-23	1 520 000	0
	Swedbank	2753718762	1,43%	2020-05-25	1 700 000	0
	Swedbank	2759161900	0,95%	2024-09-25	2 146 883	100 000
					5 366 883	100 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					5 266 883
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					4 866 883
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				11 722 000	11 722 000
Not 13	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Kortfristig del av långfristig skuld				100 000	100 000
					100 000	100 000
Not 14	Övriga skulder					
	Inre fond				224 862	212 019
					224 862	212 019
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				17 439	12 667
	Förutbetalda hyror och avgifter				232 607	198 570
	Övriga upplupna kostnader				253 758	108 548
					503 804	319 785
	Ovanstående poster består av förskottsintbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men debiteringen från leverantörerna skett först 2020.					
Not 16	Väsentliga händelser efter årets slut					
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut					

NO
 ACW KC
 AN Res



HSB brf Sigismund Nr 8 i Stockholm

Noter

2019-12-31 2018-12-31

Stockholm, den 28/4-2020


Alexander Norström


Alexander Wallenborg


Elvi Svensson

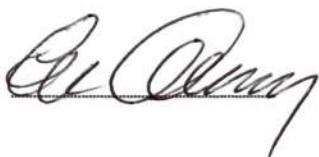

Hans Ohman


Kent Edlund

Vår revisionsberättelse har

2020-05-12

lämnats beträffande denna årsredovisning



Av föreningen vald revisor


Lena Zozulyak
Av HSB Riksförbund förordnad revisor


AN
ACW
6

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sigismund nr 8 i Stockholm, org.nr. 702001-9167

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sigismund nr 8 i Stockholm 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 Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Upplysning av särskild betydelse

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

Styrelsens ansvar

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Sigismund nr 8 i Stockholm 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 revisorssed 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.

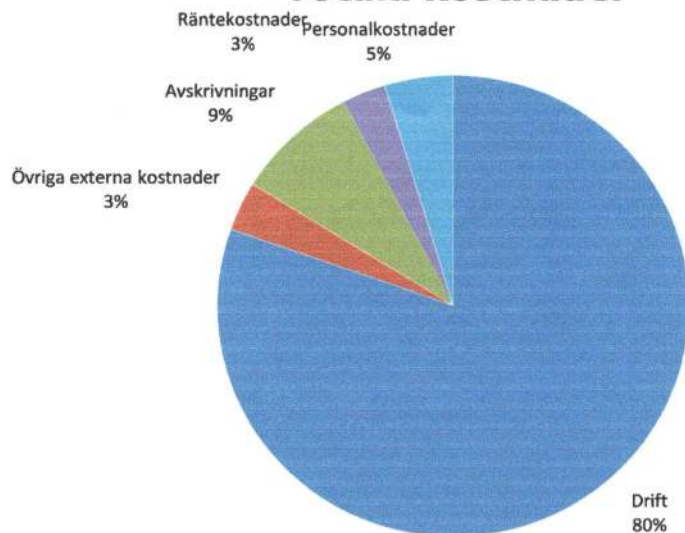
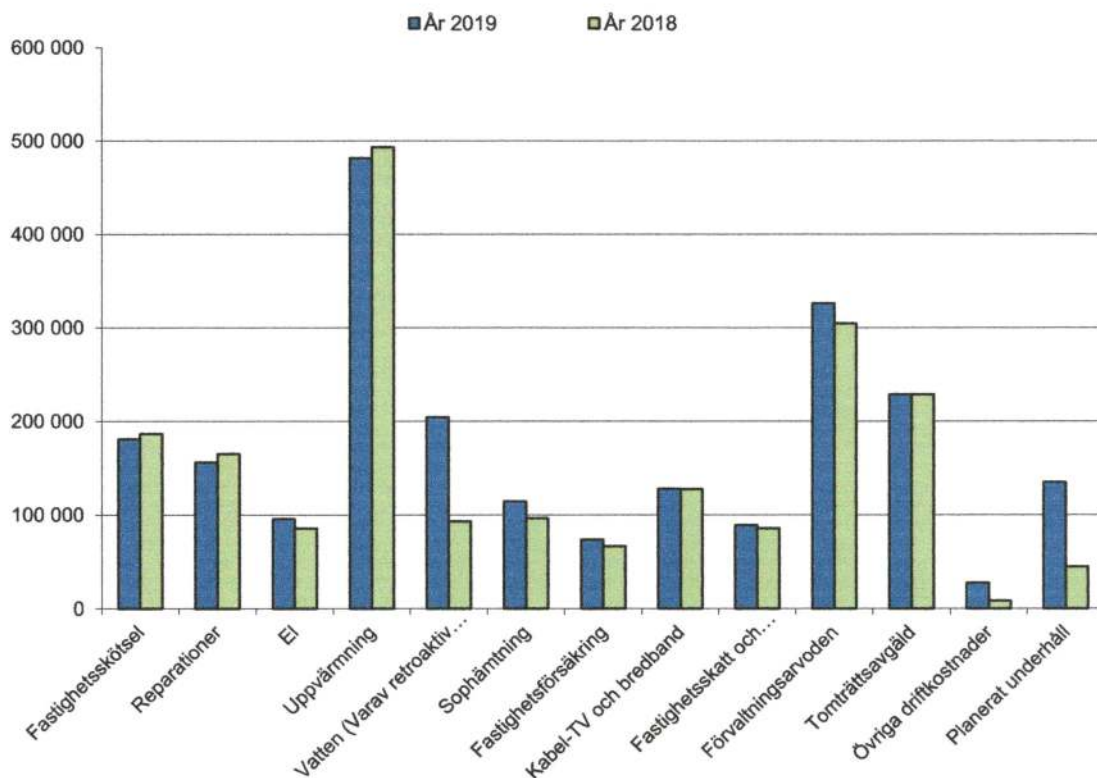
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 12/05 2020

Lena Zozulyak
BoRevision Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ewa Carlsson
Av föreningen vald revisor

HSB brf Sigismund Nr 8 i Stockholm
Totala kostnader

Fördelning driftkostnader


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