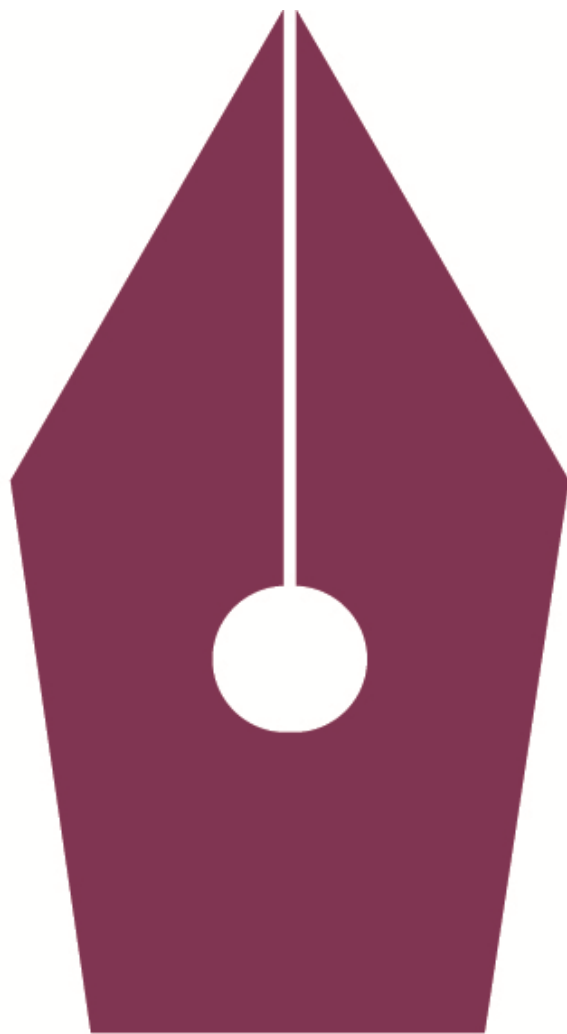




STÅLPENNAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

ÅRSREDOVISNING 2017

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, driftskostnader 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 Stockholms 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.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2017-01-01 - 2017-12-31

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 Stålpennan 1, 2, 3, 4 samt 5 i Stockholm kommun.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholm kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	60	2 679
Lokaler	13	203
Parkeringar och garageplatser	14	

Föreningens fastighet är byggd 1940 (om- o tillbyggnad år 2006). Värdeår är 1985.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Vardia Företagsförsäkring. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna förändrats med 8 %.

Genomfört och planerat underhåll

Har bytts kulverter mellan fastigheterna och källartrappor är utbytta.
Omgjutning och installation av trappvärme i yttre källartrappor.
Dränering och isolering av husgrunder.
Upprustning av parkeringen samt utökat med en parkeringsplats.
Injustering av värmesystem samt rivning av entrésoprum.
Installation av belysning på parkeringen och i trädgården samt grillberget.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2018	Entréer	Byte av entréer, källardörrar och passersystem
2019	Trapphus	Målning, rengöring av betonggolv samt byte av belysning
2020	Undercentral	Byte och flytt
2021	Fönster	Byte eller renovering

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2016	Värmesystem	Byte av radiatorventiler och termostater samt justering av stammar
2015	Balkonger	Nybyggnation
2015	Tak	Tilläggsisolering
2015	Fasader	Fasadrenovering i Stålpennan 2, sydsida
2012	Undercentral	Byte av styr- och reglerutrustning för undercentral
2011	Tak	Takrenovering
2011	Värme	Installation av fjärrvärme
1985	VA-stammar	Byte av stammar
1985	Fönster	Byte till treglasfönster



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm

Övriga väsentliga händelser

Storrenoveringen

I maj 2017 inleddes en omfattande markentreprenad för Stålpennan. I entreprenaden som utfördes grävdes det upp kring samtliga husgrunder, där dräneringsrör nedlades och 200 mm isolering lades till. Detta har påtagligt förbättrat inomhusklimatet i källarlokalerna. I samband med uppgrävningen kring husgrunderna bilades även döda genomföringar som inte längre var i bruk bort (t.ex. gas och gammal inkommande el), och murades igen då de endast bidrog till att fukt och skadedjur lättare kunde ta sig in i husen.

De yttre källartrapporna gjöts om och försågs samtidigt med trappvärmare som ser till att källartrapporna hålls fria från is och snö under vintermånaderna. Förutom att det leder till bättre komfort för alla som använder trapporna så bidrar det till att varken salt eller grus fyller igen de yttre spillvattenbrunnarna, men framförallt till en väsentligt bättre arbetsbörda och ergonomi för fastighetssköterna. Elen för trapporna till de kommersiella lokalerna är inkopplade på deras egna abonnemang och belastar inte föreningen.

Det installerades flertalet nya belysningspunkter längs dels stigar och gångar för att öka tryggheten för alla som rör sig i Stålpennans område. Komfortbelysning installerades även på olika punkter i trädgården för att öka den allmänna trivselen. I all nyinstallation används uteslutande LED-belysning av miljö- och energikonsumtionsskäl.

Parkeringen rustades upp med tydligare och bättre markering för de olika parkeringsplatserna samtidigt som antalet platser ökades från 13 till 14 stycken. Platserna förbereddes också med fundament för laddstolpar och anslutande markskyddsror till elserviserna.

Dessutom iordningställdes en liten piazza med ölandssten på den mest solbelysta platsen av Stålpennans innergård. Den kan fungera som grund för en framtida pergola alternativt växthus.

Förberedelser gjordes även för att installera nya entrédörrar och passersystem genom att entrésoprummen revs. Installation av de nya entrédörrarna och passersystemet fördröjdes däremot då något avtal med entreprenör som kunde utföra den faktiska entreprenaden av nya entrédörrar och passersystems aldrig hann framförhandlas under hösten 2017. Den utdragna entreprenadtiden och de många bytena av projektledare samt de bristfälliga leveranserna gjorde att styrelsen i december valde att fortsätta entreprenaden på egen hand, istället för att låta ÅF fortsätta sitt uppdrag.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-18. Vid stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar varav 2 med fullmakt.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Erik Ahlenius	Ordförande
Helena Bådagård	Sekreterare
Johan Nyberg	Vice ordförande
Nikki Chau	Ledamot
Niklas Torstensson	Ledamot
Signe Falk	Ledamot
Tommy Ericsson	Ledamot
Hillevi Andréen	Suppleant
Lisette Pagler	Suppleant
Mikael Grönvall	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Johan Nyberg, Nikki Chau, Niklas Torstensson samt Signe Falk.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten inkl konstituerande mötet.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Erik Ahlenius, Johan Nyberg, Nikki Chau samt Niklas Torstensson. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Dag Lundquist	Föreningsvald ordinarie
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningen har ingen representant i HSB:s fullmäktige.

Valberedning

Valberedningen består av Niclas Berglund samt Kristian Holmberg.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm

Underhållsplan

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

Stadsegenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2017-06-04.

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.

Drift- och underhåll

Året präglades av storrenoveringen, som även hanterade de punkter som låg i underhållsplanen. Inget ytterligare underhåll av betydelse utfördes.

Miljö och trädgård samt andra medlemsaktiviteter

Vårstädning genomfördes den 8 april och höststädning den 14 oktober. Grovavfall omhändertogs samt glödlampor, energilampor, batterier och småelektronik. Rensning av övergivna prylar samt skräp i förrådskorridorerna passades även på att göras.

Efter varje städning bjöds på matig fika och medlemsmöte, där styrelsen berättade om vad som är på gång i föreningen och alla närvarande kunde passa på att ställa frågor.

Under året har föreningen bedrivit kursverksamhet: Lördagen den 2 september genomfördes en hjärt- och lungräddning under ledning av Servicia. Den 16 september dukades det upp bränder på vändplanen, i en brandsläckningsövning där medlemmarna fick lära sig att släcka olika typer av bränder med olika metoder och släckmedel. Kurserna gavs som en del i föreningens systematiska brandskyddsarbete (SBA).

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 67 (71) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2017 (2016). Under året har 6 (5) överlåtelser skett.

Information och kommunikation

Föreningen har under 2017 utkommit med 4 stycken informationsbrev.

Med anledning av den ökande strömmen av information, har styrelsen arbetat aktivt med webben för att nå ut med information så fort den har skapats, samt kommunikation med medlemmar via Facebookgruppen Vi i Stålpennan. Vid olika tidpunkter har informationen sammanställts i informationsbrev, som distribuerats till samtliga medlemmar.

Därutöver har även portanslag använts, framförallt i frågor om storrenoveringen men också för att informera och påminna om städdagar och stämma.

Ekonomi

Föreningen har under året tecknat om ett befintligt lån på 11 105 825 kr och tagit upp ett nytt lån på 11 393 198 kr för att finansiera storrenoveringen. För information om räntesats och bindningstid se not 17 i årsredovisningen.

Styrelsen arbetade även med placering av föreningens kapital för att på så sätt kunna påverka föreningens ränteintäkter.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	2 952	2 710	2 719	2 554	2 512
Resultat efter finansiella poster	276	89	-189	252	190
Årsavgift*, kr/kvm	911	801	801	801	805
Drift**, kr/kvm	494	564	467	478	422
Belåning, kr/kvm***	9 312	5 455	4 150	4 249	4 361
Soliditet	8%	11%	14%	15%	13%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

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

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

*** Belåning kr/kvm fördelas på kvm-ytan bostäder och lokaler.

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm

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		2 952 039
Rörelsekostnader	-	2 420 862
Finansiella poster	-	254 894
Årets resultat		276 283

Planerat underhåll	+	0
Avskrivningar	+	333 605
Årets sparande		609 888

Årets sparande per kvm total vta **212**

Förändring eget kapital

	Insatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	20 389	1 408 035	536 874	89 090
Reservering till fond 2017		337 000	-337 000	
Anspråkstagande av fond 2017		0	0	
Balanserad i ny räkning			89 090	-89 090
Dödande av bostadsrätter 61, 62, 63 enligt stämmobeslut 2011	-326			
Årets resultat				276 283
Belopp vid årets slut	20 063	1 745 035	288 964	276 283

Disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	625 964
Årets resultat	276 283
Reservering till underhållsfond	-337 000
Anspråkstagande av underhållsfond	0
Summa till stämmans förfogande	565 248

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning 565 248

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

**HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm**

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 952 039	2 709 936
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 424 907	-1 626 881
Övriga externa kostnader	Not 3	-140 327	-88 130
Planerat underhåll		0	-158 000
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-317 349	-180 374
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-333 605	-268 156
Övriga rörelsekostnader	Not 5	-204 674	0
Summa rörelsekostnader		-2 420 862	-2 321 541
Rörelseresultat		531 177	388 395
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	11 475	1 913
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-266 369	-301 218
Summa finansiella poster		-254 894	-299 305
Årets resultat		276 283	89 090

02

**HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm**

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	12 398 876	12 731 414
Inventarier och maskiner	Not 9	2 135	3 202
Pågående nyanläggningar	Not 10	10 116 979	1 233 057
		<u>22 517 990</u>	<u>13 967 673</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>22 518 490</u>	<u>13 968 173</u>
Omsättningstillgångar			
Bostadsrätter	Not 12	0	205 000
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		3 498	81 422
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 051 556	550 488
Placeringskonto HSB Stockholm		3 704 423	1 701 111
Övriga fordringar	Not 13	4 889	5 920
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	144 188	135 279
		<u>4 908 554</u>	<u>2 474 220</u>
Kortfristiga placeringar	Not 15	3 000 000	2 000 000
Summa omsättningstillgångar		<u>7 908 554</u>	<u>4 679 220</u>
Summa tillgångar		<u>30 427 044</u>	<u>18 647 392</u>

**HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm****Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 16

Bundet eget kapital

Insatser

20 063

20 389

Yttre underhållsfond

1 745 035

1 408 035

1 765 098

1 428 424

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

288 964

536 874

Årets resultat

276 283

89 090

565 248

625 964

Summa eget kapital

2 330 346

2 054 388

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 17

26 562 862

15 583 664

26 562 862

15 583 664

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 18

276 936

139 872

Leverantörsskulder

206 783

408 303

Skatteskulder

1 787

0

Fond för inre underhåll

28 524

29 238

Övriga skulder

Not 19

123 252

49 955

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

896 554

381 973

1 533 836

1 009 340

Summa skulder

28 096 698

16 593 004

Summa eget kapital och skulder**30 427 044****18 647 392**

07

**HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	276 283	89 090
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	333 605	268 156
Kassaflöde från löpande verksamhet	609 888	357 246
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Bostadsrättslokaler	205 000	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	70 046	287 248
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	387 432	359 373
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 272 367	1 003 867
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-8 883 922	-1 169 307
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-8 883 922	-1 169 307
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	11 116 262	3 761 372
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	11 115 936	3 761 372
Årets kassaflöde	3 504 380	3 595 932
Likvida medel vid årets början	4 251 599	655 667
Likvida medel vid årets slut	7 755 979	4 251 599

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



HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 1,7 % 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 inlämningsstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen/stämman.

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 1 315 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 7 299 818 kr.

02

**HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm**

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 439 540	2 147 208
	Årsavgifter el	856	977
	Hyror	333 910	459 555
	Bredband	76 200	75 500
	Bidrag - Naturvårdsverket	75 000	0
	Övriga intäkter	30 610	29 231
	Bruttoomsättning	2 956 116	2 712 471
	Avgifts- och hyresbortfall	-4 075	-2 529
	Hyresförluster	-2	-6
		2 952 039	2 709 936
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	119 597	123 514
	Reparationer	130 326	385 323
	El	45 573	41 058
	Uppvärmning	485 999	449 844
	Vatten	86 299	65 492
	Sophämtning	38 204	37 516
	Fastighetsförsäkring	43 077	61 774
	Kabel-TV och bredband	94 756	94 604
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	92 680	89 860
	Förvaltningsarvoden	94 996	84 495
	Tomträttsavgäld	193 400	193 400
		1 424 907	1 626 881
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Hyror och arrenden	4 651	2 285
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	3 009	1 812
	Administrationskostnader	71 947	47 943
	Extern revision	9 495	9 425
	Konsultkostnader	36 625	14 665
	Medlemsavgifter	14 600	12 000
		140 327	88 130
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	112 000	99 966
	Revisionsarvode	1 500	1 500
	Övriga arvoden	124 000	32 247
	Sociala avgifter	74 224	41 786
	Övriga personalkostnader	5 625	4 875
		317 349	180 374
Not 5	Övriga rörelsekostnader		
	Bostadsrättslokaler 61, 62, 63 (dödade)	204 674	0
		204 674	0
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	734	351
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	3 312	969
	Ränteintäkter skattekonto	2	58
	Ränteintäkter HSB bunden placering	7 444	-351
	Övriga ränteintäkter	-17	886
		11 475	1 913
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	266 172	301 218
	Övriga räntekostnader	197	0
		266 369	301 218

**HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm**

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	19 820 103	19 820 103
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 820 103	19 820 103
Ingående avskrivningar	-7 088 689	-6 821 600
Årets avskrivningar	-332 538	-267 089
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 421 227	-7 088 689
Utgående bokfört värde	12 398 876	12 731 414
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	27 000 000	27 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 378 000	1 378 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	20 000 000	20 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	48 378 000	48 378 000
Not 9 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	39 983	39 983
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 983	39 983
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-36 781	-35 714
Årets avskrivningar	-1 067	-1 067
Utgående ackumulerade avskrivningar	-37 848	-36 781
Bokfört värde	2 135	3 202
Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde (fasad m.m.)	1 233 057	63 750
Årets investeringar (fasad m.m.)	8 883 922	1 169 307
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 116 979	1 233 057
Not 11 Aktier, andelar och värdepapper		
Andel i HSB Stockholm	500	500
	500	500
Not 12 Bostadsrätter		
Bostadsrättslokaler 61, 62, 63 (dödade)	0	205 000
	0	205 000
Not 13 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	4 889	4 887
Skattefordran	0	1 033
	4 889	5 920
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	141 688	134 973
Upplupna intäkter	2 500	306
	144 188	135 279

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

**HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm**

Noter		2017-12-31	2016-12-31
Not 15	Kortfristiga placeringar		
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	3 000 000	2 000 000
		3 000 000	2 000 000
Not 16	Förändring av eget kapital		
		Yttre uh fond	Balanserat resultat
	Insatser		Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	20 389	1 408 035
	Resultatdisposition		337 000
	Dödande av bostadsrätter	-326	
	Årets resultat		276 283
	Belopp vid årets slut	20 063	1 745 035
		288 964	276 283
Not 17	Skulder till kreditinstitut		
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta
			Ränteändr dag
			Belopp
			Nästa års amortering
	Stadshypotek	183365	1,79%
	Stadshypotek	183377	1,60%
	Stadshypotek	183382	1,60%
	Stadshypotek	183385	3,96%
	Stadshypotek	183404	4,00%
	Stadshypotek	24775	1,16%
	Stadshypotek	34862	0,54%
			2019-12-01
			2020-09-01
			2020-09-01
			2018-07-30
			2018-09-01
			2021-06-01
			2018-01-17
			1 002 510
			868 250
			1 098 000
			990 000
			382 015
			11 105 825
			11 393 198
			26 839 798
			276 936
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		26 562 862
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		25 455 118
	Ställda säkerheter		
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	27 000 000	27 000 000
Not 18	Övriga skulder till kreditinstitut		
	Kortfristig del av långfristig skuld	276 936	139 872
		276 936	139 872
Not 19	Övriga skulder		
	Depositioner	37 950	37 950
	Momsskuld	11 511	12 005
	Källskatt	70 647	0
	Övriga kortfristiga skulder	3 144	0
		123 252	49 955
Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Upplupna räntekostnader	29 453	17 160
	Förutbetalda hyror och avgifter	251 757	207 804
	Övriga upplupna kostnader	615 344	157 009
		896 554	381 973
	Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.		
Not 21	Väsentliga händelser efter årets slut		
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut		



HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm

Noter

2017-12-31 2016-12-31

Stockholm den

11/4

2018

Erik Ahlenius

Johan Nyberg

Nikki Chau

Signe Falk

Helena Bådagård

Niklas Torstensson

Tommy Eriksson

Mikael Grönvall

Vår revisionsberättelse har

2018-04-18

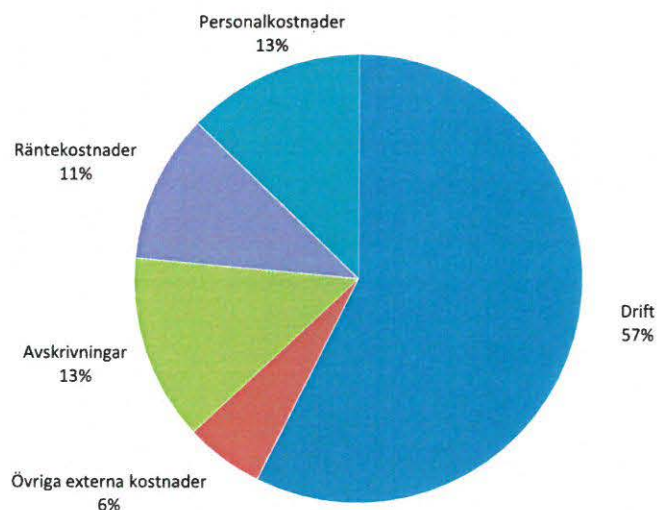
lämnats beträffande denna årsredovisning

Dag Lundquist
Av föreningen vald revisor

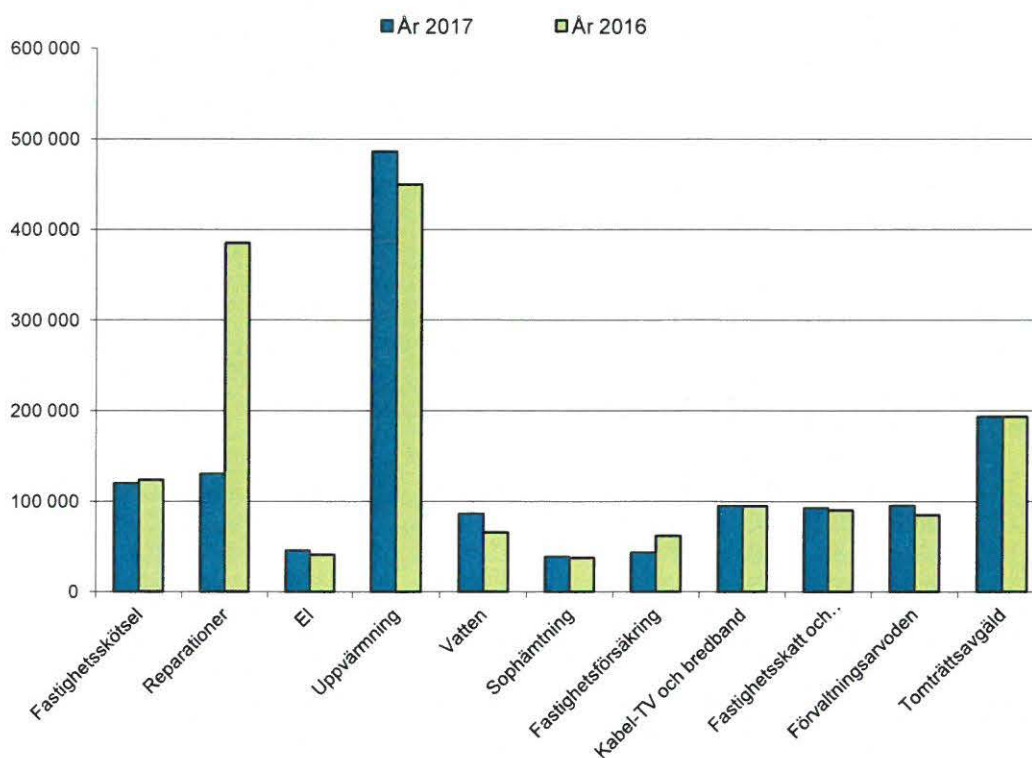
Olena Zozulyak
Olena Zozulyak
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm, org.nr. 702002-2237

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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.

02

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 Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm för år 2017 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.

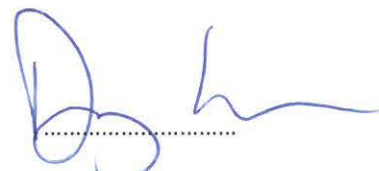
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 18/04-2018


Olena Zozulyak

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

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

Ombud får bara företräda en medlem.

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

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu 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 (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

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

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskorten varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda panter avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.



HSB – där möjligheterna bor