allabrf.se



HSB BRF VARMFRONTEN
ÅRSREDOVISNING 2018

HSB – där möjligheterna bor

allabrf.se

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.

allabrf.se

VARMFRONTEN

Kallelse till Brf Varmfrontens ordinarie föreningsstämma den 20 maj 2019 kl. 19:00 i gårdslokalen.

Dagordning:

1. Föreningsstämmans öppnande

2. Val av stämmoordförande

3. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare

4. Godkännande av röstlängd

5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman

6. Godkännande av dagordning

7. Val av två personer att jämte stämmoordföranden justera protokollet

8. Val av minst två rösträknare

9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning

10. Genomgång av styrelsens årsredovisning

11. Genomgång av revisorernas berättelse

12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning

13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen

14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter

15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman.

16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter.

17. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter

18. Presentation av HSB-ledamot

19. Beslut om antal revisorer och suppleant

20. Val av revisor/er och suppleant

21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen

22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande

allabrf.se

23. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB

24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen

25. Föreningsstämmans avslutande

Hjärtligt välkomna!

Styrelsen

allabrf.se

Org Nr: 769609-9139

Styrelsen för
HSB brf Varmfronten i Stockholm

Org.nr: 769609-9139

får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

allabrf.se

Org Nr: 769609-9139

Förvaltningsberättelse för HSB brf Varmfronten i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2018-01-01 - 2018-12-31

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 byggnaden Varmfronten 1 Stockholms kommun. Marken till fastigheten upplåts med tomträtt, avtalet löper ut 2023-10-01.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	118	9 217
Hyresrätter	16	1 202
Lokaler	16	1 350

Föreningens fastighet är byggd 1984 och har värdeår 1984.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna förändrats med 2%. Avgifterna höjs med 2 % från januari 2019.

Genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2018	Lokaler	Nya fläktar har installerats i de kommersiella lokalerna
2018	Ventilation	En OVK-besiktning av ventilationerna i fastigheten har genomförts.
2018	Besiktning lägenheter	Samtliga lägenheter i föreningen har besiktigats.
2018	Värme/Vatten	Styr och reglersystemet utbytt och undercentraler uppdaterade.
2018	Hissar	Hissarna på Varmfrontsgatan 4 och 18 har renoverats.
2018	Balkonger	Balkongräcken har reparerats och ersatts.
2018	Utemiljö	Trappor, staket, grillplatsen, bord och bänkar på gården har målats om.
2018	Tvättstugor	Tvättstugan mot Pilotgatan har renoveras

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Tvättstugor	Ny maskinpark installerats under januari 2019.
2019	Utemiljö	Upprustningen av gården fortsätter.
2019	Utemiljö	Fortsatt underhåll av trädetaljer på gården.
2019	Hyresrätter	Åtgärder i hyresrätter enligt Relitas besiktning.

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2017	Trapphus	Målning och renovering av trävirke runt fönstren i trapphusets entréer.
2017	Utemiljö	Renovering av delar av innergården.
2016	Loftgångar	Målning och renovering av loftgångsräcken
2016	Gårdshuset	Målning av gårdshuset
2015	Gårdshuset	Upprustning av gårdshuset
2015	Tak	Taksäkerhet
2013	Värmesystem	Byte undercentral
2009-2011	Hissar	Byte av hissar

allabrf.se

Förvaltningsberättelse för HSB brf Varmfronten i Stockholm

Övriga väsentliga händelser
Under året som gått har den gamla styrelselokalen på Varmfrontsgatan byggts om till två nya lägenheter vilka är färdigställda.

I augusti genomfördes en boendedag där det serverades korv med bröd samt sushirullar och det delades ut priser till vinnarna i tipspromenaden; både för vuxna och för barn. Det fanns även en container uppställd på Varmfrontsgatan för medlemmarna att kasta grovsopor i. Under dagen kom förslag att ha en till boendedag kommande vår.. Då planerar vi även att arrangera en loppmarknad.

Under året har styrelsen arbetat med att ta fram ett förslag för att sätta upp solceller på några av föreningens tak. Arbetet med förslaget fortsätter under 2019.

Stämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-17. Vid stämman deltog 35 medlemmar varav 35 var röstberättigade samt 2 fullmakter.

Styrelse
Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Anna Åberg	Ledamot
Djamel Zeghachov	Vice ordförande
Ida Viveka Överland	Ledamot
Inge Hjalmarsson	Ordförande
Sebastian Kappelin	HSB-ledamot
Peter Svensson	Ledamot
Vibeke Herness	Ledamot, sekreterare

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Anna Åberg, Vibeke Herness, Inge Hjalmarsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare
Firmatecknare har varit Inge Hjalmarsson, Djamel Zeghachov, Vibeke Herness, Peter Svensson. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Vanja Blomqvist	Föreningsvald ordinarie
Monica Almqvist Lovén	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige
Föreningen inte haft någon representant i HSB:s fullmäktige.

Valberedning
Valberedningen består av Bengt Käck, (ordförande) Grazyna Simeonidis och Gunnar Sandberg.

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2018-05-30.

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.

Medlemsinformation

Medlemmar
Föreningen hade 162 (158) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018 (2017). Under året har 8 (10) överlåtelser skett.

allabrf.se

Org Nr: 769609-9139

Förvaltningsberättelse för HSB brf Varmfronten i Stockholm

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	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	739	709	689	689	688
Totala Intäkter kr/kvm	992	976	965	961	966
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	169	198	206	-48	89
Belåning, kr/kvm	5 621	5 621	5 621	5 621	5 621
Räntekänslighet	10%	10%	11%	11%	10%
Drift och underhåll kr/kvm	737	680	627	637	664
Energikostnader kr/kvm	193	188	191	179	173

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.

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.

allabrf.se

Förvaltningsberättelse för HSB brf Varmfronten i Stockholm

Övriga nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	11 680	11 490	11 352	11 305	11 372
Resultat efter finansiella poster	-943	-677	-1 121	-6 645	-912
Soliditet	44%	44%	43%	41%	46%

(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		11 680 397
Rörelsekostnader	-	12 290 583
Finansiella poster	-	332 827
Årets resultat		**-943 013**
Planerat underhåll	+	1 569 637
Avskrivningar	+	1 358 784
Årets sparande		**1 985 408**
Årets sparande per kvm total yta		**169**

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	48 537 924	13 705 165	0	-6 895 532	-677 303
Reservering till fond 2018			1 469 000	-1 469 000	
Ianspråktagande av fond 2018			-1 469 000	1 469 000	
Balanserad i ny räkning				-677 303	677 303
Upplåtelse lägenheter	355 852	1 619 148			
Årets resultat					-943 013
Belopp vid årets slut	48 893 776	15 324 313	0	-7 572 835	-943 013

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-7 572 835
Årets resultat	-943 013
Reservering till underhållsfond	-1 469 000
Ianspråktagande av underhållsfond	1 469 000
Summa till stämmans förfogande	**-8 515 847**

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	**-8 515 847**

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

allabrf.se

HSB brf Varmfronten i Stockholm

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	11 680 397	11 489 989
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-10 240 177	-9 655 309
Övriga externa kostnader	Not 3	-349 779	-439 169
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-341 842	-271 267
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 358 784	-1 358 784
Summa rörelsekostnader		-12 290 583	-11 724 530
Rörelseresultat		**-610 185**	**-234 540**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	53 478	41 353
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-386 305	-484 116
Summa finansiella poster		-332 827	-442 763
Årets resultat		**-943 013**	**-677 303**

allabrf.se

Org Nr: 769609-9139

HSB brf Varmfronten i Stockholm

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 7	112 116 410	113 475 194
Inventarier och maskiner	Not 8	0	0
Pågående nyanläggningar	Not 9	126 780	0
		112 243 190	113 475 194
Summa anläggningstillgångar		112 243 190	113 475 194
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		173 431	201 384
Övriga fordringar	Not 10	1 564 305	6 071 384
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	633 218	697 408
		2 370 954	6 970 175
Kortfristiga placeringar	Not 12	10 800 000	4 300 000
Kassa och bank	Not 13	2 923	6 175
Summa omsättningstillgångar		13 173 877	11 276 350
Summa tillgångar		**125 417 067**	**124 751 544**

allabrf.se

Org Nr: 769609-9139

HSB brf Varmfronten i Stockholm

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		64 218 089	62 243 089
		64 218 089	62 243 089
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 572 835	-6 895 532
Årets resultat		-943 013	-677 303
		-8 515 847	-7 572 835
Summa eget kapital		55 702 242	54 670 254
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	66 155 000	66 155 000
		66 155 000	66 155 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	475 602	1 140 469
Leverantörsskulder		1 076 262	867 959
Skatteskulder		10 728	7 846
Övriga skulder	Not 16	291 237	291 405
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 705 997	1 618 611
		3 559 826	3 926 290
Summa skulder		69 714 826	70 081 290
Summa eget kapital och skulder		**125 417 067**	**124 751 544**

allabrf.se

Org Nr: 769609-9139

HSB brf Varmfronten i Stockholm

Kassaflödesanalys	**2018-01-01 2018-12-31**	**2017-01-01 2017-12-31**
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-943 013	-677 303
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 358 784	1 358 784
Kassaflöde från löpande verksamhet	415 771	681 481
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	91 392	-52 611
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-366 465	-1 394 853
Kassaflöde från löpande verksamhet	140 699	-765 983
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-126 780	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-126 780	0
Finansieringsverksamhet		
Inbetalda insatser	1 975 000	2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 975 000	2 000 000
Årets kassaflöde	**1 988 919**	**1 234 017**
Likvida medel vid årets början	**10 377 559**	**9 143 541**
Likvida medel vid årets slut	**12 366 478**	**10 377 559**

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

allabrf.se

HSB brf Varmfronten 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 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-20 år. Under året har komponenterna skrivits av med 5 % av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition 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 1 337 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.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 3 695 364 kr.

allabrf.se

HSB brf Varmfronten i Stockholm

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	6 813 969	6 533 091
	Årsavgifter vatten	1 120	0
	Hyror	3 739 789	3 653 027
	Bredband	325 284	312 466
	Övriga intäkter	1 022 945	1 132 557
	Bruttoomsättning	11 903 107	11 631 141
	Avgifts- och hyresbortfall	-222 634	-141 151
	Hyresförluster	-76	-1
		11 680 397	**11 489 989**
Not 2	**Drift och underhåll**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 034 460	930 642
	Reparationer	1 888 871	1 463 011
	El	899 331	832 180
	Uppvärmning	1 888 913	1 926 873
	Vatten	494 545	467 643
	Sophämtning	340 225	221 454
	Fastighetsförsäkring	213 823	199 744
	Kabel-TV och bredband	401 632	387 918
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	293 087	290 205
	Förvaltningsarvoden	525 552	586 781
	Tomträttsavgäld	675 900	675 900
	Övriga driftkostnader	14 201	26 004
	Planerat underhåll	1 569 637	1 646 954
		10 240 177	**9 655 309**
Not 3	**Övriga externa kostnader**		
	Bevakningskostnader	148 584	139 785
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	23 676	22 207
	Administrationskostnader	129 944	42 119
	Extern revision	17 663	13 963
	Konsultkostnader	9 813	200 995
	Medlemsavgifter	20 100	20 100
		349 779	**439 169**
Not 4	**Personalkostnader och arvoden**		
	Arvode styrelse	215 250	169 904
	Revisionsarvode	3 000	3 000
	Övriga arvoden	39 000	36 000
	Löner och övriga ersättningar	705	0
	Sociala avgifter	74 482	59 129
	Övriga personalkostnader	9 405	3 234
		341 842	**271 267**
Not 5	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	759	575
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	505	520
	Ränteintäkter skattekonto	0	5
	Ränteintäkter HSB bunden placering	51 621	40 253
	Övriga ränteintäkter	593	0
		53 478	**41 353**
Not 6	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	367 403	411 983
	Ränteswap kostnader	18 902	61 478
	Övriga räntekostnader	0	10 655
		386 305	**484 116**

allabrf.se

HSB brf Varmfronten i Stockholm

Noter		2018-12-31	2017-12-31
Not 7	**Byggnader och mark**		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	124 952 086	124 952 086
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**124 952 086**	**124 952 086**
	Ingående avskrivningar	-11 476 892	-10 118 108
	Årets avskrivningar	-1 358 784	-1 358 784
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-12 835 676**	**-11 476 892**
	Utgående redovisat värde	**112 116 410**	**113 475 194**
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	90 000 000	90 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	9 200 000	9 200 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	46 000 000	46 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 594 000	2 594 000
	Summa taxeringsvärde	**147 794 000**	**147 794 000**
Not 8	**Inventarier och maskiner**		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	14 781	14 781
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**14 781**	**14 781**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar	-14 781	-14 781
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-14 781**	**-14 781**
	Bokfört värde	**0**	**0**
Not 9	**Pågående nyanläggningar och förskott**		
	Årets investeringar	126 780	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**126 780**	**0**
Not 10	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Avräkningskonto HSB Stockholm	1 058 206	5 566 539
	Placeringskonto HSB Stockholm	505 349	504 844
	Övriga fordringar	750	0
		1 564 305	**6 071 384**
Not 11	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Förutbetalda kostnader	498 887	561 885
	Upplupna intäkter	134 331	135 523
		633 218	**697 408**

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

Not 12	**Kortfristiga placeringar**		
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	4 500 000	500 000
	Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	500 000	0
	Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	5 800 000	3 800 000
		10 800 000	**4 300 000**

allabrf.se

HSB brf Varmfronten i Stockholm

Noter		2018-12-31	2017-12-31
Not 13	**Kassa och bank**		
	Handkassa	2 507	1 959
	Nordea	416	4 216
		2 923	**6 175**

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788802060	0,70%	2019-11-13	18 750 000	0
Nordea Hypotek	39788859720	0,54%	2019-01-08	18 750 000	0
Nordea Hypotek	39788859739	0,54%	2019-01-08	10 000 000	0
Nordea Hypotek	39788859747	0,54%	2019-01-08	18 655 000	0
				66 155 000	**0**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	66 155 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	66 155 000

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	93 109 000	93 109 000

Utav föreningens skulder är 18,75 mkr knutna till ett swapavtal med nedanstående villkor:

Låneinstitut	Kontraktsnummer	Ränta	Förfallodag	Nominellt belopp	Marknads värde
Nordea	1048718/1326025	3,19%	2019-09-30	18 750 000	-475 602
				18 750 000	-475 602

Not 15	**Skulder till kreditinstitut**		
	Marknadsvärde swapavtal	475 602	1 140 469
		475 602	1 140 469

Not 16	**Övriga skulder**		
	Depositioner	289 087	289 087
	Källskatt	2 150	2 318
		291 237	**291 405**

Not 17	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**		
	Upplupna räntekostnader	76 605	59 220
	Förutbetalda hyror och avgifter	980 670	929 185
	Övriga upplupna kostnader	648 722	630 206
		1 705 997	**1 618 611**

Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

allabrf.se

HSB brf Varmfronten i Stockholm

Noter	2018-12-31	2017-12-31

Stockholm, den 25/04-2019

Anna Åberg

Djamel Zeghachov

Ida Viveka Överland

Inge Hjalmarsson

Johan Tikkanen

Peter Svensson

Vibeke Herness

Vår revisionsberättelse har 2019-04-26 lämnats beträffande denna årsredovisning

Vanja Blomqvist

Av föreningen vald revisor

Martin Fredriksson

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Varmfronten i Stockholm, org.nr. 769609-9139

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Varmfronten i Stockholm för år 2018.

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 2018 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. 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 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. 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 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. Risken 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.

allabrf.se

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.

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 Varmfronten i Stockholm för år 2018 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 14 / 4 2019

Martin Fredriksson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Vanja Blomqvist
Av föreningen vald revisor

VALBEREDNINGENS FÖRSLAG TILL ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMAN 2019

FÖRSLAG TILL STYRELSE

	Mandattid	
Ordförande		
Inge Hjalmarsson	2019-2020	Omval 1 år
Ledamöter		
Lotta Larsson	2019-2020	Nyval 1 år
Inge Hjalmarsson	2019-2021	Omval 2 år
Peter Svensson	2018-2020	Pågående mandattid
Djamel Zeghachov	2018-2020	Pågående mandattid
Anna Åberg	2019-2021	Omval 2 år
Ida Överland	2018-2020	Pågående mandattid

FÖRSLAG TILL REVISOR SAMT ERSÄTTARE 1 år

Monica Almqvist-Lovén, revisor
Björn Sundström, ersättare revisor

VALBEREDNING

Bengt Käck, ordförande
Grazyna Simeonidis
Gunnar Sandberg

ANSVARIG GÅRDSLOKALEN

Rawee Thongvijit (Lisa)

ANSVARIG ÖVERNATTNINGSLÄGENHETEN

Siv Gustafsson

allabrf.se

Arvoden (att lägga in under punkt 15 i dagordningen)

Valberedningen föreslår att arvodet till styrelsen på tre och ett halvt inkomstbasbelopp (64 400 kr) kvarstår. Totalt arvode: 225400 kronor.

Valberedningen föreslår att arvodet höjs till 45000 till av styrelsen utsedda arbetsgrupper. Till arbetsgrupperna ska räknas omskötsel av tvättmedel till tvättstugorna (5000).

Valberedningen föreslår att revisorns arvode höjs till 4500 kronor.

Valberedningen föreslår att valberedningens arvode höjs till 15000 kronor.

Reseersättning enligt HSB Stockholms regler.

Förlorad arbetsinkomst mx 350 kronor per timme.

Antal styrelseledamöter (att lägga in under punkt 16 i dagordningen)

Valberedningen föreslår att styrelsen detta år ska bestå av sex ledamöter + en HSB-ledamot och inga suppleanter.

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 avispecifikation 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.

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor