



Bostadsrättsföreningen

Förmannen

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
FÖRMANNEN

ÅRSREDOVISNING

20

20





Org Nr: 702000-7097

Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Förmannen i Stockholm

Org.nr: 702000-7097

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

12/10

HSB BRF FÖRMANNEN I STOCKHOLM

Styrelsen för HSBs bostadsrättsförening Förmannen i Stockholms (org.nr. 702000-7097) får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 till 2020-12-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningen bildades 1938-11-13, registrerades 1940-12-18 och har efter renovering nytt värdeår 1993. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Stockholm kommun. Föreningen innehar och förvaltar fastigheterna med tomträtt:

Lindaren 2	Björkbacksvägen 10-12
Lindaren 3	Björkbacksvägen 16-18
Avläsaren 3	Björkbacksvägen 24-26
Avläsaren 4	Björkbacksvägen 28-30
Avläsaren 5	Björkbacksvägen 32-34
Avläsaren 6	Björkbacksvägen 36-38
Avläsaren 7	Björkbacksvägen 40-42
Avläsaren 8	Björkbacksvägen 44-46
Avläsaren 9	Björkbacksvägen 48-50
Svarvaren 2	Granbacken 7-9
Förmannen 2	Granbacken 16-18
Förmannen 3	Tallbacksvägen 11-13
Förmannen 4	Tallbacksvägen 7-9
Förmannen 5	Tallbacksvägen 3-5
Förmannen 6	Lindstigen 1-7
Förmannen 7	Granbacken 2-10

Sammanlagt 37 portar med 225 lägenheter upplåtna som bostadsrätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Tomrättsavtal

Föreningen innehar mark med tomträtt. Fastigheterna och dess tomrättsavtal ser ut enligt följande.

Fastighet	Adress	t.o.m.
Lindaren 2	Björkbacksvägen 10-12	2029-09-30
Lindaren 3	Björkbacksvägen 16-18	2029-09-30
Avläsaren 3	Björkbacksvägen 24-26	2029-09-30
Avläsaren 4	Björkbacksvägen 28-30	2029-09-30
Avläsaren 5	Björkbacksvägen 32-34	2029-09-30
Avläsaren 6	Björkbacksvägen 36-38	2029-09-30
Avläsaren 7	Björkbacksvägen 40-42	2029-09-30
Avläsaren 8	Björkbacksvägen 44-46	2029-09-30
Avläsaren 9	Björkbacksvägen 48-50	2029-09-30
Svarvaren 2	Granbacken 7-9	2028-12-31

Cam

llc

llc
llc
llc
llc
llc
llc
llc
llc
llc
llc

Förmannen 2	Granbacken 16-18	2028-12-31
Förmannen 3	Tallbacksvägen 11-13	2028-12-31
Förmannen 4	Tallbacksvägen 7-9	2028-12-31
Förmannen 5	Tallbacksvägen 3-5	2028-12-31
Förmannen 6	Lindstigen 1-7	2028-12-31
Förmannen 7	Granbacken 2-10	2028-12-31

Medlemmar

Förutom HSB Stockholm, HSB Stockholms styrelseledamöter och suppleanter har föreningen 269 medlemmar. Under räkenskapsåret har 29 lägenhetsöverlåtelser ägt rum.

Föreningsfrågor

Föreningen har haft en ordinarie stämma, 2020-06-17 då 15 röstberättigade medlemmar samt 1 ej röstberättigad närvarade.

Föreningen har även haft en extrastämma, 2020-11-25. Detta då föreningen gjort ändringar i stadgarna och detta behöver röstas igenom vid två stämmor.

Styrelse

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Cyrus Swire	Ordförande
Hanna Edman	Vice ordförande
Ulf Lindberg	Sekreterare
Jonas Söderlind	Ekonomi
Olof Larde	Ledamot
Joakim Bergström	Ledamot
Carl Stjärnlöv	Ledamot
Anne Källman	HSB representant

Suppleant

Malin Hällbom

Vid kommande föreningsstämma står följande medlemmar i tur att avgå eller väljas om: Olof Larde, Joakim Bergström, Carl Stjärnlöv och Malin Hällbom.

Firmatecknare

Föreningens firmatecknare har varit samtliga ordinarie styrelsemedlemmar, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Ann-Charlotte (Lotta) Olsson (ord), Astrid Hellberg (suppleant) samt Borevision AB; av HSBs riksförbund utsedd revisor. Föreningens revisorer är valda på ett år.

Valberedning

Sedan föregående föreningsstämma 2020-06-17 har valberedningen bestått av Jacob Löfgren (ordf), Kerstin Andersson, Sofia Wahlberg, Simon Hindliden och Annika Fjellander (suppl.). Alla fem är valda på ett år.

Ombud vid distriktsstämma

Styrelsens ordinarie ledamöter har varit föreningens ombud vid distriktsstämman för HSB Stockholms distrikt 8. Suppleanter har varit styrelsens suppleanter.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-17. Extrastämma hölls 2020-11-25. Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 13 protokollförda ordinarie sammanträden.

Anställda

Föreningen har inte haft några anställda.

Arvoden och ersättningar

Arvoden till förtroendevalda har utgått med 145 100 kr exklusive sociala avgifter.

Fastigheterna

Året inom föreningen har präglats av den rådande pandemin. Till följd av det har inte lika många projekt genomförts. Här nedan följer en sammanställning över de projekt som har genomförts:

- Sopkarusellerna har fasats ut och ersatts av nya sopskåp.
- En grundlig fastighetsbesiktning av alla fastigheter i föreningen har gjorts. Närvarande var Cyrus Swire (ordförande), Christian (fastighetsskötare) och Olivia (HSBs förvaltare).
- Nya dörrar och lås till samtliga sop- och cykelrum.

Framtida underhåll

Styrelsen följer en 20-årig underhållsplan som revideras kontinuerligt. Förutom periodiskt återkommande åtgärder utför vi grundrenoveringar i den takt som vår ekonomi tillåter.

Planerade åtgärder 2021

- Införa digital bokning av övernattnings/festlokalen.
- Ta bort det gamla utrymmet där oljecisternen tidigare förvarades, på Talbacksvägen 7-9.
- Det är planerat att byta samtliga låskolvar till såväl alla portar som övriga gemensamma utrymmen som inte byttes under 2020.

Årsavgifter och hyror

Ingen förändring av årsavgifterna har gjorts.

Andelstal

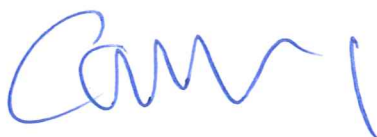
Avgifterna för lägenheterna i föreningen baseras på andelstal. Dessa är uträknade utifrån de insatser som åsattes lägenheterna efter byggnationen 1938-40. Då husen längs Björkbacksvägen färdigställdes året efter de övriga och då var dyrare att bygga så fick lägenheterna i dessa fastigheter högre insatser och därmed högre avgifter än övriga. Detta innebär att avgiften för två, i övrigt likvärdiga, lägenheter skiljer sig.

Studieverksamhet

Inga studier har genomförts under året.

Ekonomi

HSB har skött fastighetsförvaltning, fastighetsskötsel och markskötsel.



nb



Ud



Föreningen har avtal med Com Hem AB för kabel-TV och Internet samt även föreningens fastighetsnät.

Städning inom fastigheterna har skötts av HSB Städ.

Ekonomi har skötts av HSB Stockholm enligt avtal.

Föreningen är försäkrad genom Folksam.

Föreningens största enskilda utgift är uppvärmning som brukligt.

Om föreningens lån se nedan.

Föreningens lån

Föreningens samtliga lån ligger i Nordea, några som rörliga och några bundna. Vi för en ständig kontakt med våra kontaktpersoner på Nordea för att gå igenom läget samt att de kommer med förslag på eventuella förändringar

Flerårsöversikt

Nyckeltal

	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	988	988	988	988	993
Totala Intäkter kr/kvm	1 004	998	995	1 000	1 005
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	215	221	246	214	189
Belåning, kr/kvm	5 454	5 464	4 789	4 801	4 819
Räntekänslighet	6%	6%	5%	5%	5%
Drift och underhåll kr/kvm	722	707	653	653	633
Energikostnader kr/kvm	264	272	266	260	258

Förklaring Nyckeltal

Årsavgifter

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. El, värme och vatten som faktureras medlemmarna räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter samt ränteintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Förening har ett antal stora komponenter som slits på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför ska det finnas ett sparande 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 ha pengar på banken eller amortera lån och på så sätt skapa ett låneutrymme i framtiden.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Längre ner visas hur överskott/sparande har räknats.

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

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll, övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmarna fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

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

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	10 211	10 158	10 133	10 183	10 230
Resultat efter finansiella poster	69	1 244	1 080	-239	885
Soliditet	12%	12%	12%	10%	10%

(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	10 210 571
Rörelsekostnader	-9 474 354
Finansiella poster	<u>-667 679</u>
Årets resultat	68 538

Planerat underhåll	938 675
Avskrivningar	<u>1 185 877</u>
Årets sparande	2 193 089

Årets sparande per kvm **215**

ud

cs e j

Comm
20

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	397 683	1 375 729	5 143 371	-272 380	1 244 158
Reservering till fond 2020			723 000	-723 000	
I anspråkstagande av fond 2020			-938 675	938 675	
Balanserad i ny räkning				1 244 158	-1 244 158
Årets resultat					68 538
Beloppet vid årets slut	397 683	1 375 729	4 927 696	1 187 453	68 538

Förslag till resultatdisposition

Styrelsens disposition:

Balanserat resultat	971 778
Årets resultat	68 538
Styrelsens avsättning till yttre fond enligt underhållsplan	-723 000
Styrelsens ianspråktagande av yttre fond enligt underhållsplan	938 675
Summa till stämmans förfogande	<u>1 255 991</u>

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning **1 255 991**

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

oej Ud
CMM
EE



HSB Bostadsrättsförening Förmannen i Stockholm

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	10 210 571	10 157 708
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-6 892 944	-6 676 640
Övriga externa kostnader	Not 3	-230 117	-341 360
Planerat underhåll		-938 675	0
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-226 741	-184 242
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 185 877	-1 009 914
Summa rörelsekostnader		-9 474 354	-8 212 155
Rörelseresultat		736 217	1 945 553
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	7 841	7 715
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-675 520	-709 110
Summa finansiella poster		-667 679	-701 394
Årets resultat		68 538	1 244 158

ld
g & §

**HSB Bostadsrättsförening Förmannen i Stockholm****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 7 56 749 136 49 136 887

Pågående nyanläggningar

Not 8 0 8 798 126

56 749 136 57 935 013*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

56 749 636 57 935 513**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

1 627 1 920

Avräkningskonto HSB Stockholm

6 886 209 6 259 051

Placeringskonto HSB Stockholm

5 5

Övriga fordringar

Not 10 3 859 5 513

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 592 851 563 165

7 484 551 6 829 653

Kortfristiga placeringar

Not 12 1 001 001 1 001 001

Kassa och bank

Not 13 114 476 114 476

Summa omsättningstillgångar

8 600 028 7 945 130**Summa tillgångar**

65 349 664 65 880 643

v.p.



HSB Bostadsrättsförening Förmannen i Stockholm

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser

397 683

397 683

Upplåtelseavgifter

1 375 729

1 375 729

Yttre underhållsfond

4 927 696

5 143 371

6 701 1086 916 783*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 187 453

-272 380

Årets resultat

68 538

1 244 158

1 255 991971 778

Summa eget kapital

7 957 0997 888 561

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

30 308 21055 539 882

30 308 210

55 539 882

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

25 231 672

100 000

Leverantörsskulder

639 103

920 184

Skatteskulder

10 976

0

Övriga skulder

Not 16

0

6 282

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

1 202 604

1 425 734

27 084 3552 452 200

Summa skulder

57 392 565

57 992 082

Summa eget kapital och skulder

65 349 66465 880 643

v.p.

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom of the page, including a large signature that appears to be "G.M.W." and other initials.

**HSB Bostadsrättsförening Förmannen i Stockholm**

	2020-01-01	2019-01-01
Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	68 538	1 244 158
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 185 877	1 009 914
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 254 414	2 254 072
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-27 739	-18 441
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-499 517	285 289
Kassaflöde från löpande verksamhet	727 159	2 520 920
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-8 518 126
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-8 518 126
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-100 000	6 876 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-100 000	6 876 000
Årets kassaflöde	627 159	878 794
Likvida medel vid årets början	7 374 532	6 495 738
Likvida medel vid årets slut	8 001 691	7 374 532

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

90

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature on the left and several smaller ones on the right.



HSB Bostadsrättsförening Förmannen i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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.

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 1,3 % av anskaffningsvärdet. Kostnaden för fasadrenoveringen har aktiverats 2020.

Avskrivning inventarier och maskiner

Inventarier är fullt avskrivna.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 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 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

DP

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature on the left and several smaller ones on the right, some with initials like 'CS' and a symbol resembling a dollar sign.



HSB Bostadsrättsförening Förmannen i Stockholm

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	10 040 592	10 040 592
Hyrer	74 588	44 952
Övriga intäkter	95 794	72 536
Bruttoomsättning	10 210 974	10 158 080
Avgifts- och hyresbortfall	-372	-372
Hyresförluster	-31	0
	10 210 571	10 157 708
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 094 221	1 129 768
Reparationer	1 029 298	685 217
El	305 369	317 227
Uppvärmning	2 050 788	2 154 575
Vatten	328 249	299 519
Sophämtning	350 652	432 478
Fastighetsförsäkring	133 979	121 799
Kabel-TV och bredband	87 133	87 041
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	328 546	312 857
Förvaltningsarvoden	326 603	302 019
Tomträttsavgäld	782 400	761 325
Övriga driftkostnader	75 706	72 815
	6 892 944	6 676 640
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	24 977	33 657
Administrationskostnader	98 655	255 218
Extern revision	19 750	19 625
Konsultkostnader	53 875	0
Medlemsavgifter	32 860	32 860
	230 117	341 360
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	145 100	116 650
Revisionsarvode	9 000	5 500
Övriga arvoden	19 400	15 000
Löner och övriga ersättningar	0	3 850
Sociala avgifter	53 241	43 242
	226 741	184 242
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 024	2 649
Ränteintäkter skattekonto	0	208
Ränteintäkter HSB bunden placering	4 487	4 500
Övriga ränteintäkter	330	358
	7 841	7 715
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	674 920	570 340
Ränteswap kostnader	0	137 822
Övriga räntekostnader	600	948
	675 520	709 110

CSM [Signature] [Signature] [Signature] [Signature] [Signature]



HSB Bostadsrättsförening Förmannen i Stockholm

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	80 251 171	80 251 171
Årets investeringar	8 798 126	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	89 049 297	80 251 171
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-31 114 284	-30 104 370
Årets avskrivningar	-1 185 877	-1 009 914
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32 300 161	-31 114 284
Utgående bokfört värde	56 749 136	49 136 887
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	114 000 000	114 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	683 000	683 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	93 000 000	93 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	162 000	162 000
Summa taxeringsvärde	207 845 000	207 845 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	8 798 126	280 000
Fasadrenovering	-8 798 126	8 518 126
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	8 798 126
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	3 859	4 841
Skattefordran	0	672
	3 859	5 513
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	592 201	562 502
Upplupna intäkter	650	663
	592 851	563 165
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	1 000 000	1 000 000
Andelar i Fonus	1 000	1 000
	1 001 000	1 001 000
Not 13 Kassa och bank		
Nordea	114 032	114 032
Swedbank	444	444
	114 476	114 476

uld

es e § k3 3

120

**HSB Bostadsrättsförening Förmannen i Stockholm**

Noter

2020-12-31 2019-12-31

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788825206	1,15%	2021-05-14	3 875 000	50 000
Nordea	39788825222	1,15%	2021-05-14	11 475 748	50 000
Nordea	39788858805	1,00%	2021-11-17	9 880 924	0
Nordea	39788883540	1,38%	2024-01-17	11 332 210	0
Nordea	39788887759	1,33%	2023-12-20	12 000 000	0
Nordea	39788920020	0,75%	2023-06-21	6 976 000	0
				55 539 882	100 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 55 039 882

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 30 308 210

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 56 273 700 56 273 700

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld 25 231 672 100 000
25 231 672 100 000

Not 16 Övriga skulder

Övriga kortfristiga skulder 0 6 282
0 6 282

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader 110 702 80 508
Förutbetalda hyror och avgifter 857 402 858 758
Övriga upplupna kostnader 234 500 486 468
1 202 604 1 425 734

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda 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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature on the left and several smaller ones on the right.



HSB Bostadsrättsförening Förmannen i Stockholm

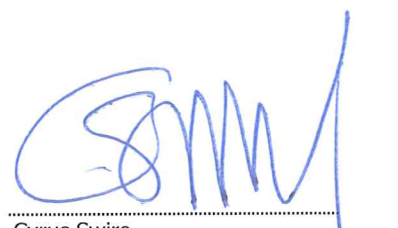
Noter


2020-12-31 2019-12-31


Stockholm, den 2020-12-21


.....
Anne Källman

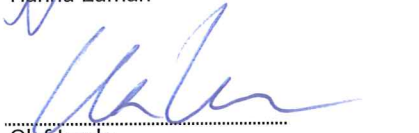

.....
Carl Stjärnlöv


.....
Cyrus Swire


.....
Hanna Edman

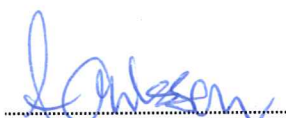

.....
Joakim Bergström



.....
Johas Söderlind


.....
Olof Larde


.....
Ulf Lindberg

Vår revisionsberättelse har 2021-03-31 lämnats beträffande denna årsredovisning

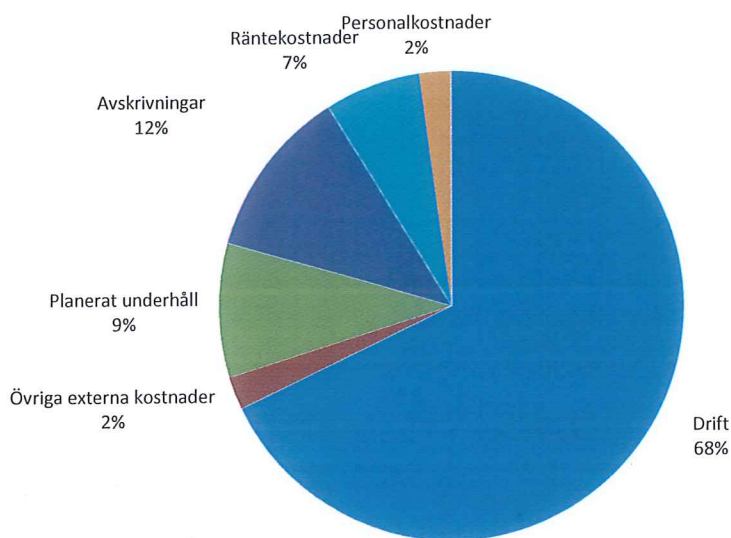

.....
Ann-Charlotte Ohlsson
Av föreningen vald revisor


.....
Daniel Yousif
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

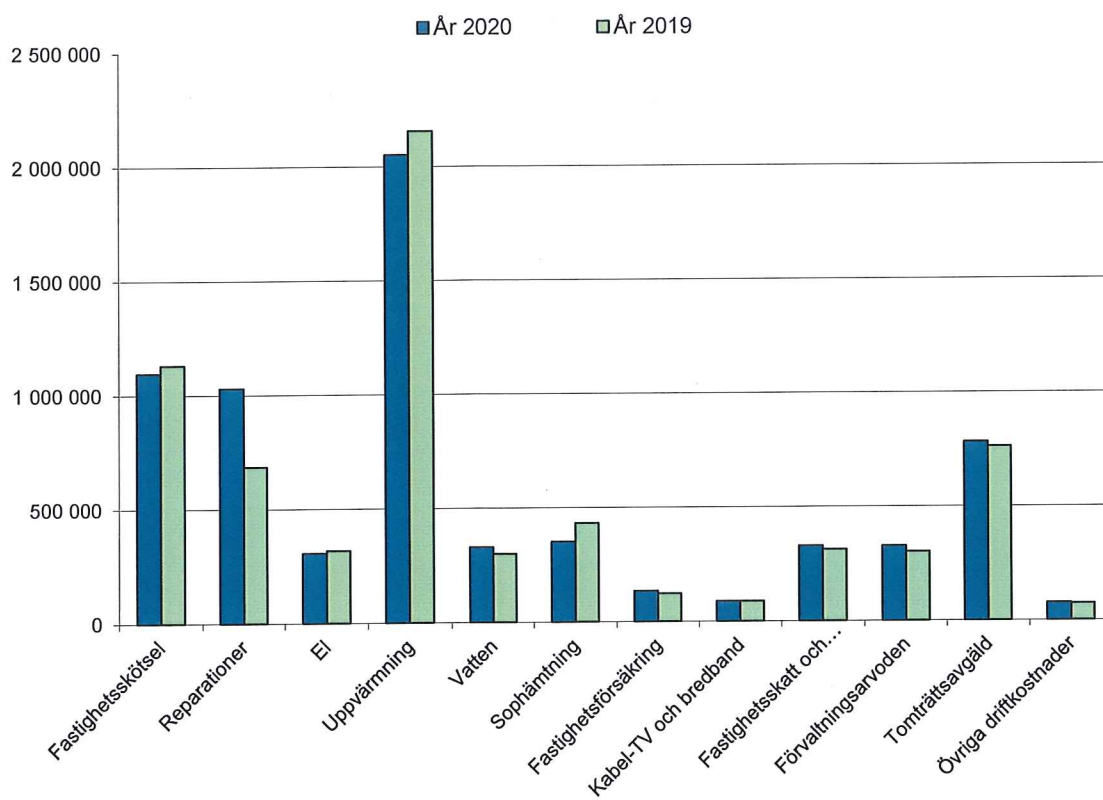


HSB Bostadsrättsförening Förmannen i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Förmannen i Stockholm, org.nr. 702000-7097

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Förmannen i Stockholm för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat 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 revisions sed 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 revisors sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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.

170

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 Förmannen i Stockholm för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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:

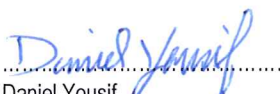
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 31 / 3 2021



Daniel Yousif
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Ann-Charlotte Ohlsson
Av föreningen vald revisor

www.formannen.net

@BrfFormannen

brf.formannen@gmail.com



Bostadsrättsföreningen

Förmanen