



# HSB BRF FÄLLAN I STOCKHOLM ÅRSREDOVISNING 2018



HSB – där möjligheterna bor

# Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, ”hyran” gånger 12) täcker föreningens lån, 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.*

## KALLELSE

Medlemmarna i HSB:s Bostadsrättsförening Fällan i Stockholm kallas härmed till

## ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

**Tid** Onsdagen den 22 maj 2019, kl 18.30  
**Plats** Hartwickska Huset, Sankt Paulsgatan 39 B

## DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Anmälan av ordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid stämman
6. Fastställande av dagordningen
7. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
8. Val av två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Styrelsens årsredovisning
11. Revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
13. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
15. Beslut om arvoden
16. Val av ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
17. Presentation av HSB-ledamot
18. Val av revisor och suppleant
19. Val av representant till distriktsstämman
20. Val av valberedning, val av valberedningens ordförande
21. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor
22. Övriga anmälda ärenden
23. Avslutning

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make, maka, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara ombud. Ombud får bara företräda en medlem. Ombud skall förete skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får vid föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, maka, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde. Med närstående avses förutom make, maka, sambo, också föräldrar, syskon och barn.

## STYRELSEN





Org Nr: 716417-5445

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Fällan i Stockholm

Org.nr: 716417-5445

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31 *ML*

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING FÄLLAN 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 fastighet upplåta bostadslägenheter till privatpersoner, för permanent boende, med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholm kommun.

#### *Föreningens fastighet*

Föreningen äger fastigheten Fällan 1 i Högalids församling, Södermalm, Stockholms kommun.

I föreningens fastighet finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	38	2281
Hysesrätt	1	31
Lokaler	7	899

Föreningens fastighet är byggd 1931. Värdeår är 1940.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring samt försäkring mot ohyra.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### *Årsavgifter*

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

#### *Genomfört och planerat underhåll*

Under 2018 renoverades ytskikt i allmänna utrymmen i källaren. I samband med att restaurangen totalrenoverades av en ny hyresgäst byttes gamla avloppsstammar som går genom restauranglokalen. Restaurangens glas-sektion mot Hornsgatan, som ägs av föreningen, byttes genom den nya hyresgästens försorg och på dennes räkning. En ny elkabel med högre kapacitet drogs från en knutpunkt i gatan. Elanslutningen till husets nät renoverades. Belysning i allmänna utrymmen byttes från halogen till LED-lampor. Några mindre fuktskador hos lokalhyresgäster reparerades och styrelserummet inreddes samt togs i bruk. Formell OVK i hyreslokaler genomfördes under 2018.

Underhåll 2019 kommer planerat underhåll att ske i form av målningsarbeten i entré t o m plan 1.5 samt installation av tryckstegringspump för vattenledningar. Renovering av dörrarna från trapphus mot vädringsbalkongerna liksom renovering av avloppsstam i undercentralen i källaren har också prioriterats.

***Pågående eller framtida underhåll (enbart större åtgärder)***

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>
2019	Entré t o m plan 1.5	Målning
2019	Vattenledningar	Tryckstegringspump för vattenledningar ska installeras
2019	Avloppsstam	Renovering av avloppsstam i undercentral i källaren
2019	Avloppsstam	Renovering av avlopp och skada på vägg i gårdsentrén
2019	Vädringsbalkonger	Vädringsbalkongernas dörrar renoveras

***Tidigare genomfört underhåll (enbart större åtgärder)***

Stam (VA)- och elledningsbyte i lägenheterna samt stigarbyte gjordes 1995, fasadrenovering 1998, radonmätning 2004, balkongrenovering 2005 samt byte av utrustning i tvättstugan 2007 och 2009. Del av den ursprungliga vinden i form av två torkvindar har omvandlats till lägenhetsyta och förrådsyta, slutfördes 2006. Sju nya balkonger uppfördes mot gården 2005 och två 2009. Fjärravläsning av elmätare installerades 2007. Fastigheten energideklarerades 2008. OVK-besiktning av bostäder genomfördes 2009. Bytet av radiatorer slutfördes under 2010. Målning av yttertaket samt säkerhetsåtgärder kring skorstenar etc genomfördes 2011 och 2012. Under 2015 har hissens maskineri bytts ut och hissorgen har kompletterats med nödtelefon och våningsangivelser. En vattenskada i entrén reparerades under 2015. Under 2016 monterades snörasskydd på tak som vetter mot Hornsgatan. Dessutom reparerades en vattenskada på bärande konstruktion i källaren. OVK-besiktning av bostäder gjordes också under 2016. Hissorgens ytskikt renoverades med ny ådringsmålning och soprummets ytskikt renoverades. Under 2017 färdigställdes en plan för ventilation av vissa hyreslokaler, i gatuplan och på plan 1. Projektet vilar tills vidare. Ett utrymme i källaren renoverades och iordningställes som styrelserum och arkiv för dokumentation och ritningar.

***Övriga väsentliga händelser***

Föreningen fick en ny hyresgäst i restauranglokalen. Lokalen totalrenoverades av den nya hyresgästen. Fastighetens avfallshantering inventerades och en ny plan för avfallshanteringen fastställdes. I korthet, föreningen (fastighetsägaren) har sedan beslut av Stockholms kommun om ny renhållningsordning under 2018, skyldighet att tillse att det finns lämpliga lokaler för avfallshantering för både boende och verksamhetsidkare/lokalyresgäster. Den nya avfallshanteringen införs stegvis under 2019.

***Stämma***

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-17. Vid stämman deltog 13 medlemmar varav 13 var röstberättigade.

Vid föreningsstämman den 2018-04-17 antogs enhälligt HSB:s kompletterade uppdaterade normalstadgar för andra gången (första beslut togs vid årsstämman som avhölls 2017).

En extrastämma hölls 2018-11-22 för att välja revisor av föreningen vald revisor. Per Bolme valdes enhälligt till revisor. Inget förslag till revisor framlades vid föreningsstämman.

***Styrelse***

Styrelsen har under året sedan årsstämman haft följande sammansättning:

Johan Häggblad	ordförande
Björn Fält	vice ordförande
Ingvar Svensson	ledamot
Sven Larsson	ledamot
Kerstin Wickström	ledamot
Claes Tärnfjord	ledamot

Bo Fristedt ledamot utsedd av HSB, Stockholm. Lena Bohlin frånträdde på egen begäran under 2018, efter föreningsstämman  
Carolina Pasqual Söderbaum suppleant  
Michael Uvnäs suppleant

Annika Liljemark (ledamot) och Tomas Ripstrand (suppleant) frånträdde på egen begäran under 2018, innan föreningsstämman. Ingvar Svensson valde att frånträda på egen begäran efter föreningsstämman 2018.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Björn Fält, Claes Tärnfjord och Sven Larsson och ordföranden Johan Häggblad samt bägge suppleanter, Carolina Pascual Söderbaum och Michael Uvnäs.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

#### ***Firmatecknare***

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av Björn Fält, Johan Häggblad, Kerstin Wickström och Sven Larsson.

#### ***Revisorer***

Per Bolme föreningsvald ordinarie revisor. Ingen suppleant är föreslagen eller vald.  
BoRevision AB av HSB Riksförbund utsedd revisor

#### ***Representanter i HSB:s fullmäktige***

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Johan Häggblad.

#### ***Valberedning***

Valberedningen består av Annika Liljemark (sammankallande) och Lars Ericson. Anita Anstrin frånträdde i samband med föreningsstämman.

#### ***Underhållsplan***


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

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

Eldningsförbud har gällt för lägenheter med eldstäder i den västra delen av fastigheten i avvaktan på ventilationslösningar.

## **Medlemsinformation**

#### ***Medlemmar***

Föreningen hade 54 (55) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018 (2017). Under året har 3 överlåtelser skett. 



**Flerårsöversikt**

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
<b>Nettoomsättning</b>	2 240	2 216	1 990	2 223	2 166
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	2	403	80	262	143
<b>Årsavgift*, kr/kvm</b>	350	350	350	350	356
<b>Drift**, kr/kvm</b>	520	426	469	496	492
<b>Belåning, kr/kvm</b>	565	572	578	584	590
<b>Soliditet, %</b>	76	76	75	76	75

(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.

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

Rörelseintäkter		2 239 885
Rörelsekostnader	-	2 214 734
Finansiella poster	-	<u>23 146</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 006</b>
Planerat underhåll	+	185 857
Avskrivningar	+	<u>208 075</u>
<b>Årets sparande</b>		<b>395 938</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>		<b>124</b>

**Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 822 839	3 606 429	761 475	1 663 596	403 220	8 257 559
Reservering fond för yttre underhåll			121 000	-121 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-185 857	185 857		
Balanserad i ny räkning				403 220	-403 220	
Årets resultat					2 006	
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>1 822 839</b>	<b>3 606 429</b>	<b>696 618</b>	<b>2 131 673</b>	<b>2006</b>	<b>8 259 565</b>


## **Disposition av årets resultat**

### **Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	2 066 816
Årets resultat	2 006
Reservering till underhållsfond	-121 000
I anspråkstagande av underhållsfond	<u>185 857</u>
Summa till stämmans förfogande	2 133 679

### **Stämman har att ta ställning till:**

Balanseras i ny räkning	2 133 679
-------------------------	-----------

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

**HSB Bostadsrättsförening Fällan i Stockholm**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	2 239 885	2 249 890
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-1 655 728	-1 357 202
Övriga externa kostnader	Not 3	-43 073	-126 325
Planerat underhåll		-185 857	-46 156
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-122 001	-102 016
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-208 075	-208 075
Summa rörelsekostnader		-2 214 734	-1 839 774
<b>Rörelseresultat</b>		<b>25 151</b>	<b>410 116</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteutgifter och liknande resultatposter	Not 5	7 871	24 269
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-31 017	-31 165
Summa finansiella poster		-23 146	-6 896
<b>Årets resultat</b>		<b>2 006</b>	<b>403 220</b>

**HSB Bostadsrättsförening Fällan i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	6 700 506	6 908 581
		<u>6 700 506</u>	<u>6 908 581</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
Andra långfristiga fordringar	Not 9	280 000	36 293
		<u>280 500</u>	<u>36 793</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>6 981 006</u>	<u>6 945 374</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		4 800	108 293
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 581 871	2 379 541
Placeringskonto HSB Stockholm		1 235 660	1 234 426
Övriga fordringar	Not 10	1 702	7 754
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	114 144	124 666
		<u>3 938 177</u>	<u>3 854 680</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 938 177</u>	<u>3 854 680</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>10 919 183</u></b>	<b><u>10 800 054</u></b>

**HSB Bostadsrättsförening Fällan i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	1 822 839	1 822 839
Upplåtelseavgifter	3 606 429	3 606 429
Yttre underhållsfond	696 618	761 475
	<u>6 125 886</u>	<u>6 190 743</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 131 673	1 663 596
Årets resultat	2 006	403 220
	<u>2 133 679</u>	<u>2 066 816</u>
Summa eget kapital	<u>8 259 565</u>	<u>8 257 559</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 <u>1 780 000</u>	<u>1 800 000</u>
	1 780 000	1 800 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 20 000	20 000
Leverantörsskulder	259 192	204 764
Skatteskulder	2 830	18 489
Fond för inre underhåll	143 584	136 456
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 <u>454 013</u>	<u>362 786</u>
	879 619	742 495
Summa skulder	2 659 619	2 542 495
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>10 919 183</u></b>	<b><u>10 800 054</u></b>

**HSB Bostadsrättsförening Fällan i Stockholm**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	2 006	403 220
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	208 075	208 075
Kassaflöde från löpande verksamhet	210 081	611 295
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	120 067	-6 515
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	137 123	-56 500
Kassaflöde från löpande verksamhet	467 271	548 280
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	0	84 458
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	-243 707	13 207
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-243 707	97 665
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-20 000	-20 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-20 000	-20 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>203 564</b>	<b>625 945</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 613 967</b>	<b>2 988 023</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 817 531</b>	<b>3 613 967</b>

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



## HSB Bostadsrättsförening Fällan 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.

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 2 % av anskaffningsvärdet samt hissrenoveringen med 4%.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 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. NK

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

**HSB Bostadsrättsförening Fällan i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	788 040	788 040
Hyror	1 449 420	1 417 977
Övriga intäkter	9 553	51 001
Bruttoomsättning	<u>2 247 013</u>	<u>2 257 018</u>
Avsatt till inre fond	<u>-7 128</u>	<u>-7 128</u>
	<b>2 239 885</b>	<b>2 249 890</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	140 370	106 342
Reparationer	290 202	108 754
El	131 120	77 655
Uppvärmning	494 530	486 324
Vatten	59 421	56 627
Sophämtning	46 138	53 112
Fastighetsförsäkring	66 619	59 754
Kabel-TV och bredband	11 447	11 238
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	190 806	189 970
Förvaltningsarvoden	214 549	196 506
Övriga driftkostnader	<u>10 526</u>	<u>10 920</u>
	<b>1 655 728</b>	<b>1 357 202</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	178	0
Administrationskostnader	14 346	20 349
Extern revision	10 975	9 338
Konsultkostnader	5 394	84 458
Medlemsavgifter	<u>12 180</u>	<u>12 180</u>
	<b>43 073</b>	<b>126 325</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	89 000	80 500
Revisionsarvode	2 000	4 000
Sociala avgifter	<u>31 001</u>	<u>17 516</u>
	<b>122 001</b>	<b>102 016</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 185	908
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 234	1 233
Ränteintäkter skattekonto	0	2
Övriga ränteintäkter	<u>5 452</u>	<u>22 126</u>
	<b>7 871</b>	<b>24 269</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	30 765	31 105
Övriga räntekostnader	<u>252</u>	<u>60</u>
	<b>31 017</b>	<b>31 165</b>



**HSB Bostadsrättsförening Fällan i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	9 984 649	9 984 649
Anskaffningsvärde mark	1 305 000	1 305 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>11 289 649</b>	<b>11 289 649</b>
Ingående avskrivningar	-4 381 068	-4 172 993
Årets avskrivningar	-208 075	-208 075
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 589 143</b>	<b>-4 381 068</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>6 700 506</b>	<b>6 908 581</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	19 200 000	19 200 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 200 000	6 200 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	34 000 000	34 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	7 800 000	7 800 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>67 200 000</b>	<b>67 200 000</b>
<b>Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 9 Övriga finansiella anläggningstillgångar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	36 293	49 500
Årets investeringar	243 707	-13 207
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	280 000	36 293
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	1 702	7 754
	<b>1 702</b>	<b>7 754</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	114 144	124 262
Upplupna intäkter	0	404
	<b>114 144</b>	<b>124 666</b>

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

**HSB Bostadsrättsförening Fällan i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
--------------	-------------------	-------------------

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	168417	1,70%	2019-03-19	1 800 000	20 000
				<b>1 800 000</b>	<b>20 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 1 780 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 1 700 000

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 4 295 200 4 295 200

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld 20 000 20 000

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**


Upplupna räntekostnader	4 335	4 383
Förutbetalda hyror och avgifter	176 543	125 364
Övriga upplupna kostnader	273 135	233 039
	<b>454 013</b>	<b>362 786</b>

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

**Not 15 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 190424

  
Björn Fält


  
Bo Fristedt

  
Clas Tärnfjord

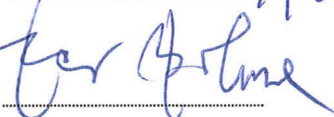
  
Ingvar Svensson

  
Johan Häggblad

  
Kerstin Wickström

  
Sven Larsson

Vår revisionsberättelse har 19-04-30 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
Alexander Forslöf

  
Alexander Forslöf

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Fällan i Stockholm, org.nr. 716417-5445

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fällan i Stockholm 716417-5445 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 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 revisions sed i Sverige. Revisorens 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.

#### 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 långfristiga.

#### 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 uppger, 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 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 revisions sed 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 granskning åtgärder 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 granskning åtgärder 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 revisionsssed 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 Fällan 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisor 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan

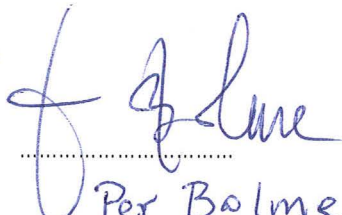
föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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 30/4-2019

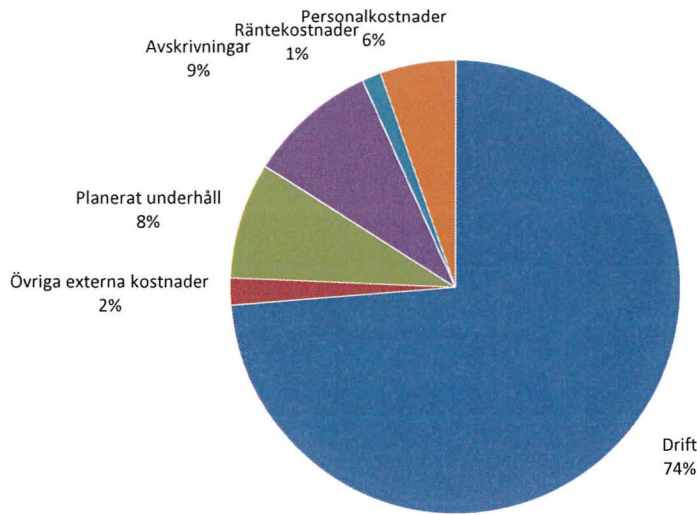
  
.....  
Alexander Forstöt

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

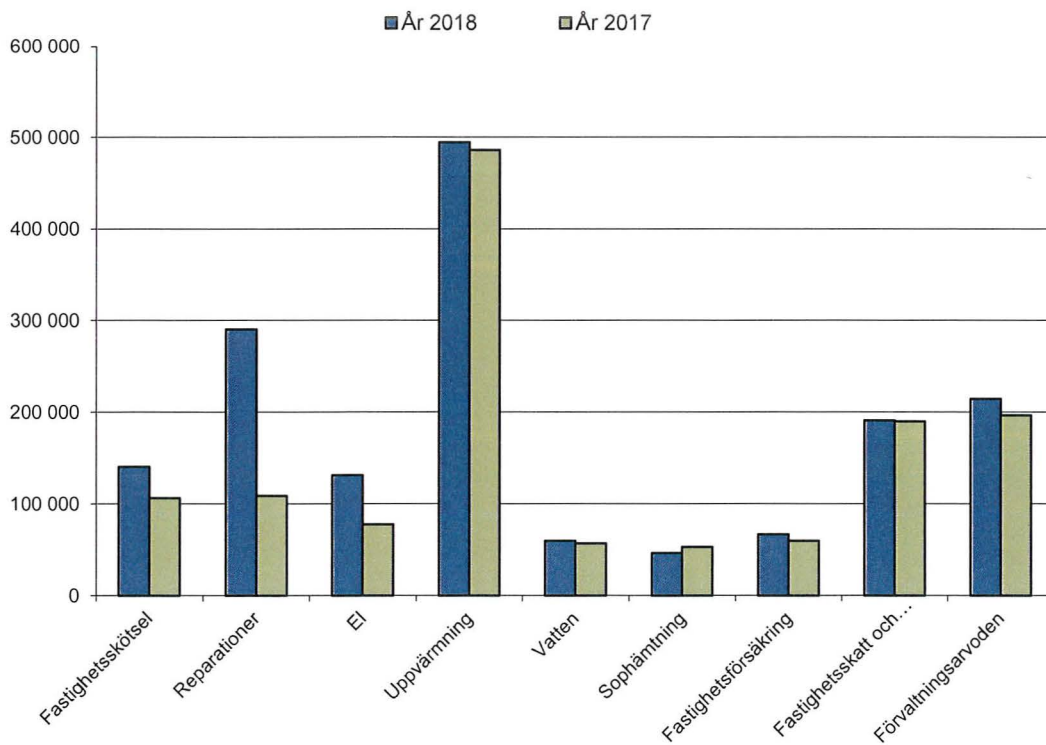
  
.....  
Per Bolme  
Av föreningen vald revisor

**HSB Bostadsrättsförening Fällan i Stockholm**

**Totala kostnader**



**Fördelning driftkostnader**







# 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 inbetalningskortet varje kvartal.

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

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



**HSB – där möjligheterna bor**