

STÅLPENNAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

ÅRSREDOVISNING 2021

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Org Nr: 702002-2237

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm

Org.nr: 702002-2237

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2021-01-01 - 2021-12-31

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 innehar tomträtt för fastigheterna Stålpennan 1, 2, 3, 4 och 5 i Stockholms kommun. Föreningen har ingått ett tomträttsavtal med Stockholms stad från 2019 som gäller tio år framåt.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

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

Föreningens hus är byggda från år 1940 (om- och tillbyggnad år 2006). Värdeår 1985.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring samt kollektivt bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna förändrats med 1,2 % från 2021-01-01.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Under 2021 har fokus legat på färdigställande av trapphusen och andra allmänna utrymmen, som utgör slutfasen av den mångåriga sk. storrenoveringen.

- Trapphusgolv har polerats och behandlats
- Trapphusväggar har målats i färger som harmonierar med husens tidsepok
- Källargångar och trapphuskällare har rensats från gammalt kablage
- Källargångar har utrustats med rörelsestyrd LED-belysning
- Tvättstugekorridor, torkrum och originaldörrar i trä har renoverats och målats
- Källargolv och torkrum har sanerats och dammbundits

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2030	Fastigheter	Stambyte alt. relining
2025	Undercentral	Byte och flytt

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020-2021	Trapphus och gångar	Renovering ytskikt, anslagstavlor, LED-belysning mm
2020	Skorstenar	Murfogning, vittrande skorstenar
2020	Grop B81	Åtgärdande av grop efter markentreprenad
2020	OVK	Obligatorisk ventilationskontroll i alla lägenheter/lokaler
2020	Tvättstuga	Totalrenovering med nya maskiner
2019	Brandlarm	Färdigställande av system
2019	Entrédörrar	Utbyte
2019	Klottersanering	Egna insatser med högtrycksvätt
2018	Parkering	Laddstolpar 14 st samt motorvärmare
2018	Elektr.passérsystem	Passérsystem med porttelefoner vid entrédörrarna
2018	Elektr.bokn.system	Tvätttrum och hobbyrum
2018	Skärmtak	Nya skärmtak över entréerna
2018	Källardörrar	Nya dörrar med fönster
2018	Brandlarm	Installation av detektorer i uthyrningslokaler samt i flertalet av Stp gemensamma utrymmen

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm

2016	Värmesystem	Byte av radiatorventiler och termostater samt justering av stammar
2015	Balkonger	Nybyggnation
2015	Tak	Tilläggsisolering
2015	Fasader	Fasadrenovering Stp 2, sydsidan
2012	Undercentral	Byte av styr- och reglerutrustning
2011	Tak	Takrenovering
2011	Värme	Byte av fjärrvärme
1985	VA-stammar	Byte av stammar
1985	Fönster	Byte till treglasfönster

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-04-21. Vid stämman deltog 27 medlemmar varav 24 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2021-04-21 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Penilla Gunther	Ordförande
Johan Nyberg	Vice ordförande
Tilde Hansen	Sekreterare
Annika Jönsson	Ledamot
Disa Brännmark	Ledamot
Hanna Justad	Ledamot
Mikael Grönvoll	HSB-ledamot
Philip Calissendorff	Suppleant

Under perioden från stämman 2021-04-21 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Johan Nyberg	Ordförande
Annika Jönsson	Vice ordförande
Gösta Bergman	Sekreterare
Albin Hansson	Ledamot
Moa Peldán Carlsson	Ledamot
Philip Calissendorff	Ledamot
Sanna Rapp	Ledamot
Mikael Grönvoll	HSB-ledamot
Rasmus Torell	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Philip Calissendorff, Annika Jönsson, Johan Nyberg och Rasmus Torell.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten (utöver konstituerande möte).

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Philip Calissendorff, Annika Jönsson, Johan Nyberg och Sanna Rapp. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Nikki Chau	Föreningsvald ordinarie
BoRevision	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Fredrik Johansson och Victor Mossberg.

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetssyn genomfördes 2021-10-05.

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.

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningvävt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Styrelsen arbetar aktivt med föreningen lån i syfte att hålla räntekostnad så låg som möjligt.

Miljö

Föreningen verkar aktivt för att boende ska ha lätt tillhands att agera hållbart. Exempel på åtgärder:

- Återbruksrum – för att minimera uppkomsten av avfall samt uppmuntra cirkulärt beteende
- Miljörum – för ett ansvarsfullt omhändertagande (fraktionering, återvinning) av avfall
- Matavfallsinsamling – insamlingskit tillhandahålls alla intresserade
- Fri och automatisk dosering av tvättkemikalier. Endast Svanen- samt Astma- och allergiförbundet-märkta kemikalier. För att minimera överdosering och minska klimatpåverkan.
- Hobbyrum – för att kunna renovera (livstidsförlänga) möbler
- Bilpool – så att vi successivt kommer bort ifrån privat bilberoende.

Dessutom arbetar styrelsen ständigt med att minska föreningens energiförbrukning och miljöbelastning (tösalt används inte längre).

Föreningen tillhandahåller el och grillstartare för att uppmuntra boende till minskad petroleumanvändning vid grillning.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet. Föreningen anammar en inkluderande attityd, där alla är lika välkomna att nyttja föreningens faciliteter och delta i föreningens aktiviteter oavsett om en äger eller hyr sitt boende.

Föreningen har en verktygspool för att alla boende inte ska behöva investera i egna verktyg som sällan används.

Ergonomi: För att minska uppkomsten av belastningsskador på föreningens servicepersonal har automatisk snösmältning av yttre trappnedfarter installerats, för att de ska slippa snöröjas.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 75 (75) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021 (2020). Under året har 4 (5) överlåtelse skett.

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	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	397	391	459	269	212
Skuldsättning, kr/kvm	9 389	8 863	9 024	9 179	9 312
Räntekänslighet, %	11%	10%	10%	11%	11%
Energikostnad, kr/kvm	236	198	213	227	214
Driftskostnad, kr/kvm*	654	619	588	686	653
Årsavgifter, kr/kvm	954	943	929	911	911
Totala intäkter, kr/kvm*	1 121	1 098	1 133	1 051	1 028

*Nyckeltalet beräknas från 2020 på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	3 226	3 160	3 262	3 021	2 952
Resultat efter finansiella poster i tkr	21	-238	400	-186	276
Soliditet %	8%	8%	9%	7%	8%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm

Förklaring av nyckeltal

Sparande till framtida underhåll

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 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 bostadsrätts 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.

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.

Totala driftkostnader

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

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 bostadsrätts andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här..

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. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

Rörelseintäkter		3 226 182
Rörelsekostnader	-	3 009 006
Finansiella poster	-	196 444
Extraordinära poster	+/-	0
Årets resultat		20 732
Planerat underhåll	+	20 600
Avskrivningar och utrangeringar	+	1 103 527
Årets sparande		1 144 859
Årets sparande per kvm total yta		397

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm**Förändring eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	20 063	0	1 292 059	1 232 265	-237 681
Reservering till fond 2021			110 000	-110 000	
Ianspråktagande av fond 2021			-20 600	20 600	
Balanserad i ny räkning				-237 681	237 681
Årets resultat					20 732
Belopp vid årets slut	20 063	0	1 381 459	905 184	20 732

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

Balanserat resultat	994 584
Årets resultat	20 732
Reservering till underhållsfond	-110 000
Ianspråktagande av underhållsfond	<u>20 600</u>
Summa till stämmans förfogande	925 915

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	925 915
-------------------------	----------------

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

Resultaträkning		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 226 182	3 160 010
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 711 262	-1 526 558
Övriga externa kostnader	Not 3	-51 032	-93 966
Planerat underhåll		-20 600	-244 551
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-122 585	-163 706
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 103 527	-1 118 805
Summa rörelsekostnader		-3 009 006	-3 147 586
Rörelseresultat		217 176	12 424
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	5 258	5 576
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-201 702	-255 681
Summa finansiella poster		-196 444	-250 105
Årets resultat		20 732	-237 681

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	25 722 165	26 825 692
Pågående nyanläggningar	Not 8	2 153 829	384 681
		<u>27 875 994</u>	<u>27 210 373</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>27 876 494</u>	<u>27 210 873</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 667	2 545
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 153 677	480 934
Placeringskonto HSB Stockholm		505	504
Övriga fordringar	Not 10	16 095	13 652
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	194 007	174 948
		<u>1 365 951</u>	<u>672 584</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	1 000 000	1 000 000
Summa omsättningstillgångar		<u>2 365 951</u>	<u>1 672 584</u>
Summa tillgångar		<u>30 242 445</u>	<u>28 883 456</u>

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	20 063	20 063
Yttre underhållsfond	1 381 459	1 292 059
	<u>1 401 522</u>	<u>1 312 122</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	905 184	1 232 265
Årets resultat	20 732	-237 681
	<u>925 915</u>	<u>994 584</u>
Summa eget kapital	<u>2 327 438</u>	<u>2 306 706</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 12 980 825	2 266 563
	<u>12 980 825</u>	<u>2 266 563</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 14 081 475	23 279 186
Leverantörsskulder	168 317	90 697
Skatteskulder	7 362	20 458
Fond för inre underhåll	28 524	28 524
Övriga skulder	Not 15 85 485	49 270
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 563 019	842 052
	<u>14 934 182</u>	<u>24 310 188</u>
Summa skulder	27 915 007	26 576 751
Summa eget kapital och skulder	<u>30 242 445</u>	<u>28 883 456</u>

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	20 732	-237 681
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 103 527	1 118 805
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 124 259	881 124
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-20 624	-16 115
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-178 295	187 691
Kassaflöde från löpande verksamhet	925 340	1 052 701
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 769 148	-1 554 566
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 769 148	-1 554 566
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	1 516 551	-461 932
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 516 551	-461 932
Årets kassaflöde	672 743	-963 797
Likvida medel vid årets början	1 481 439	2 445 236
Likvida medel vid årets slut	2 154 182	1 481 439

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

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 3,0 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

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 1 459 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.

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

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 556 288	2 525 832
El	583	856
Hyror	548 693	527 390
Bredband	76 200	76 200
Övriga intäkter	55 248	43 140
Bruttoomsättning	<u>3 237 012</u>	<u>3 173 418</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-10 830	-13 408
	3 226 182	3 160 010
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	125 043	194 514
Reparationer	137 782	54 899
El	113 111	120 137
Uppvärmning	478 058	380 187
Vatten	88 549	70 422
Sophämtning	59 074	53 575
Fastighetsförsäkring	46 814	45 013
Kabel-TV och bredband	92 574	94 798
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	104 220	102 420
Förvaltningsarvoden	103 663	92 387
Tomträttsavgäld	342 475	304 975
Övriga driftkostnader	19 898	13 232
	<u>1 711 262</u>	<u>1 526 558</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	0	2 443
Förbrukningsinventarier och varuinköp	4 952	21 487
Administrationskostnader	17 356	44 186
Extern revision	14 125	11 250
Medlemsavgifter	14 600	14 600
	<u>51 032</u>	<u>93 966</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	91 730	122 250
Revisionsarvode	0	1 500
Övriga arvoden	3 000	3 000
Sociala avgifter	27 855	36 956
	<u>122 585</u>	<u>163 706</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	499	371
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1	410
Ränteintäkter HSB bunden placering	4 500	4 487
Övriga ränteintäkter	258	308
	<u>5 258</u>	<u>5 576</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	187 764	254 439
Övriga räntekostnader	13 938	1 242
	<u>201 702</u>	<u>255 681</u>

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	36 771 937	30 956 759
Årets investeringar	0	5 815 178
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 771 937	36 771 937
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-9 946 245	-8 827 440
Årets avskrivningar	-1 103 527	-1 118 805
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 049 772	-9 946 245
Utgående bokfört värde	25 722 165	26 825 692
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	30 000 000	30 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 668 000	1 668 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	30 000 000	30 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	61 668 000	61 668 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	384 681	4 645 293
Årets investeringar	1 769 148	1 554 566
Omklassificering till byggnad	0	-5 815 178
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 153 829	384 681
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	16 095	13 652
	16 095	13 652
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	193 957	174 898
Upplupna intäkter	50	50
	194 007	174 948
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
	1 000 000	1 000 000

Noter	2021-12-31	2020-12-31
-------	------------	------------

Not 13	Skulder till kreditinstitut	
---------------	------------------------------------	--

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	301985	0,68%	2022-09-01	2 266 563	252 000
Stadshypotek AB	328180	0,52%	2022-12-01	688 510	96 000
Stadshypotek AB	334575	0,53%	2023-12-31	2 000 000	0
Stadshypotek AB	385693	0,43%	2022-07-30	11 026 402	100 000
Stadshypotek AB	395097	0,58%	2024-09-01	11 080 825	100 000
				27 062 300	548 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 24 322 300

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 12 980 825

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 27 600 000 27 600 000

Not 14	Skulder till kreditinstitut	
---------------	------------------------------------	--

Kortfristig del av långfristig skuld	14 081 475	23 279 186
	14 081 475	23 279 186

Not 15	Övriga skulder	
---------------	-----------------------	--

Depositioner	25 800	25 800
Momsskuld	26 633	20 064
Källskatt	28 417	0
Övriga kortfristiga skulder	4 635	3 406
	85 485	49 270

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
---------------	---	--

Upplupna räntekostnader	15 147	26 365
Förutbetalda hyror och avgifter	333 768	299 727
Övriga upplupna kostnader	214 104	515 960
	563 019	842 052

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

Not 17	Väsentliga händelser efter årets slut	
---------------	--	--

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Noter	2021-12-31	2020-12-31
-------	------------	------------

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Albin Hansson

Annika Jönsson

Gösta Bergman

Johan Nyberg

Mikael Grönvoll

Moa Carlsson

Philip Calissendorff

Sanna Rapp

Revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektroniska underskrift.

Av föreningen vald revisor
Nicci Chau

Av HSB Riksförbund förordnad revisor
Maria Sukhova

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stålpennan i Stockholm för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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 revisionsssed 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.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Stålpennan i Stockholm för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 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

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Nicci Chau
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHAN NYBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-03-27 kl. 02:10:06



GÖSTA BERGMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-27 kl. 12:55:51



SANNA RAPP

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-27 kl. 12:20:28



PHILIP CALISSENDORFF

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-27 kl. 09:14:30



MIKAEL GRÖNVOLL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-27 kl. 07:16:46



ALBIN HANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-28 kl. 06:12:11



MOA CARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-27 kl. 10:44:42



ANNIKA JÖNSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-27 kl. 11:12:46



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-03-29 kl. 10:03:48



NIKKI CHAU

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-03-28 kl. 13:33:25



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-03-29 kl. 10:03:24



NIKKI CHAU

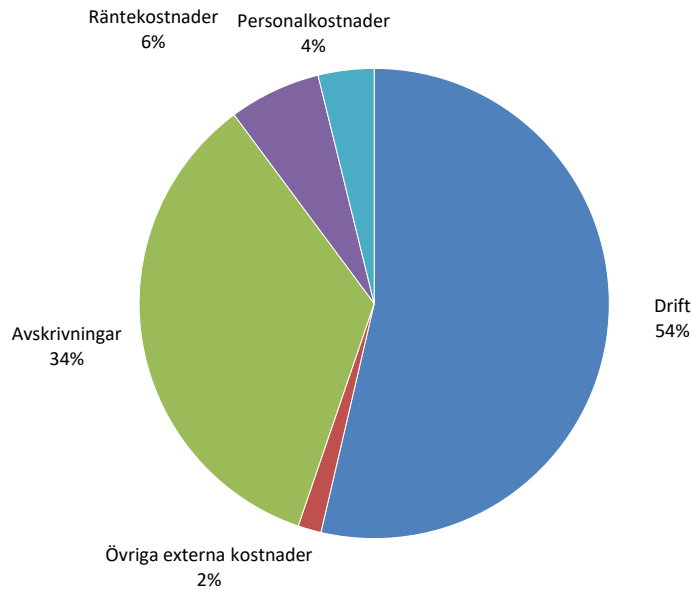
Revisor

E-signerade med BankID: 2022-03-28 kl. 18:08:01

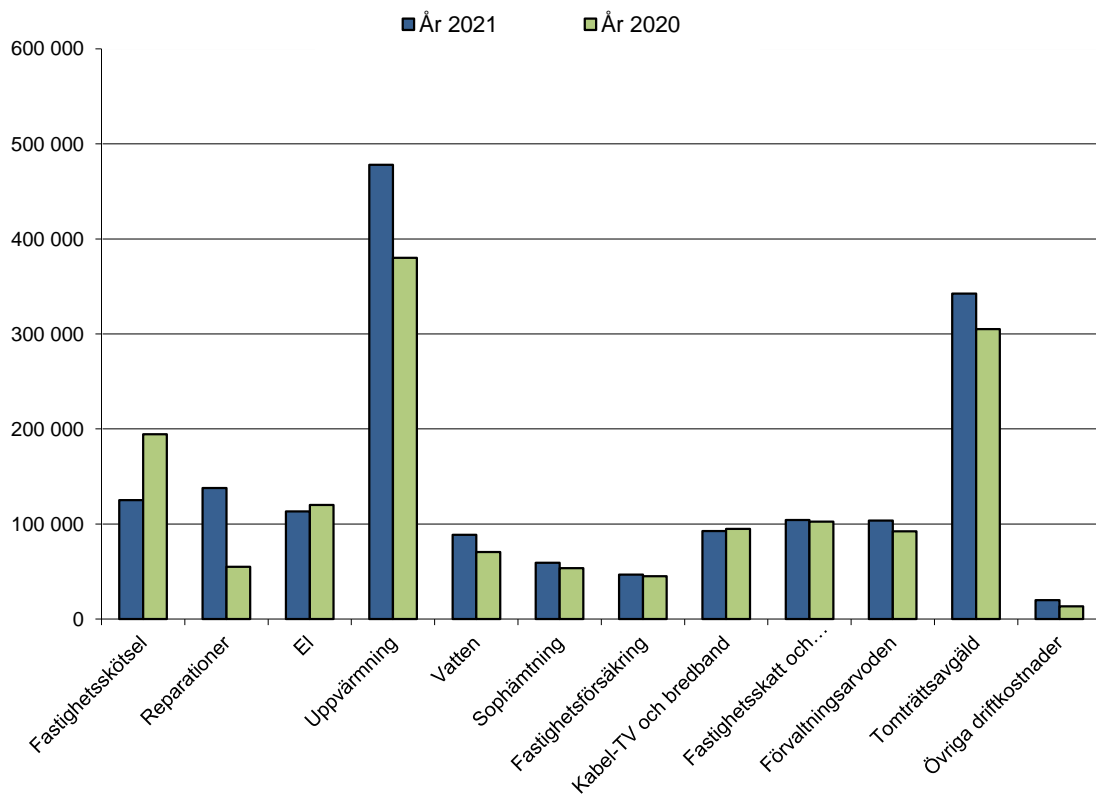


HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor