

# Brf Konduktören 2019



Årsredovisning från din  
bostadsrättsförening

## **Kallelse till ordinarie föreningsstämma 2020**

Medlemmarna i HSB:s Bostadsrättsförening Konduktören i Stockholm kallas härmed till  
**ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA**

TID: ~~TORSDAG 14/5 kl. 19.00~~

PLATS: A-husets gård, Sockenvägen 514, Enskededalen

### **Dagordning vid ordinarie föreningsstämma i Brf Konduktören 2020-05-14**

- §1. Föreningsstämmans öppnande
- §2. Val av stämмоordförande
- §3. Anmälan av stämмоordförandes val av sekreterare
- §4. Godkännande av röstlängd
- §5. Godkännande av dagordning
- §6. Val av två personer att jämte stämмоordförande justera protokollet
- §7. Val av minst två rösträknare
- §8. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
- §9. Genomgång av styrelsens årsredovisning
- §10. Genomgång av revisorernas berättelse
- §11. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
- §12. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
- §13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- §14. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer och valberedning.
- §15. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
- §16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
- §17. Presentation av HSB-ledamot
- §18. Beslut om antal revisorer och suppleanter
- §19. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
- §20. Val av revisor/er och suppleanter
- §21. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
- §22. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
- §23. Inkomna motioner och förslag
- §24. Föreningsstämmans avslutande

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

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make/maka, 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. Se bilaga.

STYRELSEN

**HSB:s Bostadsrättsförening Konduktören 280 i Stockholm.**

**Organisationsnummer 71 64 18- 68 48.**

# **Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01- 2019-12-31.**

## **Verksamheten**

### **Allmänt om verksamheten**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999: 1229).

### **Föreningens fastigheter**

Brf Konduktören äger fastigheten Kv. Spårvagnshallen 1 i Stockholms kommun samt innehar marken med tomträtt.

Kv. Spårvagnshallen 1 består av två hus -

A-huset med ingång från Sockenvägen 514

och B-huset med ingång från Kyrkogårdsvägen 137.

Båda husen är utrustade med hiss.

Fastigheten omfattar 8683 m<sup>2</sup>. Byggnadsytan är 6249 m<sup>2</sup> varav 5325 m<sup>2</sup> är boyta samt ca 900 m<sup>2</sup> uppvärmd atriumgård.

Det finns **75** lägenheter disponerade enligt följande:

18 st	2 rum och kök	61,5 m <sup>2</sup>
4 st	2 rum och kök	63,5 m <sup>2</sup>
30 st	2 alt. 3 rum och kök	69,5 m <sup>2</sup>
8 st	2 rum och kök	72 m <sup>2</sup>
4 st	3 rum och kök	89 m <sup>2</sup>
5 st	3 rum och kök	80,5 m <sup>2</sup>
4 st	3 rum och kök	90 m <sup>2</sup> (färdigställda 2007)
2 st	3 rum och kök	92 m <sup>2</sup> (färdigställda 2007)

**Till varje lägenhet hör** en uteplats mot vinterträdgården samt en egen altan på 17 m<sup>2</sup> alternativt på bottenplanet en liten trädgård.

Till de flesta lägenheterna hör ett källarförråd och ett lägenhetsförråd.

### **I fastigheten finns**

2 stora uppvärmda vinterträdgårdar, i anslutning till lägenheterna, med medelhavsväxter och plats för bl a biljardspel, pingisbord, fotbollsspel, bibliotek mm samt bekväma sittmöbler.

Gästlägenhet med 2 sovrum, pentry och dusch.

Samlingslokal med pentry samt toalett.

Tvättstuga, bastu, gym, en liten snickarverkstad.

Garage med 22 bilplatser, varav 3 med laddplats för elbil samt 4 MC-platser.

Värmecentral och andra teknikutrymmen.

Utomhus finns 26 parkeringsplatser och ett låst cykelförråd samt två cykelparkeringar med tak. Det finns en uteplats med sittmöbler i trädgården, en uteplats utanför samlingslokalen, en sandlåda, planteringar och gräsmattor samt flaggstång. Föreningens fastighet är byggd 1986.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i HSB Protector. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring hos AIG.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

### Genomfört underhåll 2019

Målningsarbeten utsida:	Målning och reparation av terrassräcken och betongväggar mellan terrasserna samt fasad i B-huset. Målning mellangång.
Takarbeten:	Efterdragning av bultar vid samtliga snörasskydd och rengöring av genomföringarna. Tätning av rännskarvar. A- och B-hus. Renovering av ett terrasstak B-hus. Byte av 20 takluckor på A-huset. Ny gångbrygga på A- och B-husens tak. Reparation av kupoltaken.
Ventilation:	OVK-besiktning med åtgärder.
Sopphantering:	Sortering av plast- och matavfall infört. 4 rättstopp har installerats.
Energideklaration:	Energideklaration klar.

### Framtida underhåll (enbart större åtgärder) 2020

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
Vår-sommar	Tak	Renovering av ett terrasstak A-hus. Byte av ca 20 takluckor på B-huset.
Vår-sommar	Altaner	Målning av altanräcken och byte av skadat trä samt målning av betongvägg mellan altanerna. A-hus
Vår	A- och B-hus	Stamspolning

### Tidigare genomfört underhåll (enbart större åtgärder)

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2006 – 07	B-huset Utomhus	Daghem i B-huset byggs om till 6 lägenheter Tre nya cykelförråd
2007	Inomhus Hissen i A-huset	Bredbandsbolaget installerar bredband och iptelefoni Omfattande renovering
2008	Innergårdarna	Omläggning av stenplattorna på de inre gårdarna
2009	Källaren	Installation av fjärrvärme

2009-2010	Taken	De gamla uttjänta plasttaken byts till nya energisnåla i ett omfattande renoveringsarbete
2010	Taken	Plåttaken rengörs, tåtas om målas
2011	Terrasser	Träräcken och betongväggar tvättas och målas
2012	Hissen i B-huset Innergårdarna  Avlopp	Genomgripande renovering Den gamla växtbelysningen ersätts av ny energisnål växtbelysning (LED) Stamspolning av hela avloppssystemet
2013	Tak	Värmekablar i hängrännor och stuprör har installerats
2014	B-huset	Relining av avloppsrör under B-huset mot De gamlas väg
2015	Tvättstugan  A-och B-husen	Maskinparken i tvättstugan har bytts ut mot ny, energisnål och miljövänligare utrustning. Bokningen av tvättstugan har moderniserats och blivit digital. Avvattning av taken utanför huvudentréerna har skapats.
2016	A-och B-husen  Garage	Genomgång av vattenavstängning och byte av ventiler på huvudvattenstammar Installation av tre laddstationer för elbilar
2017	A-och B-husen  Utomhus  Lås och säkerhet  Gästlägenheten	Uppdatering av värmesystemet i sin helhet. Förberedande arbete med installation av två pumpar för värmeåtervinning samt installation av bergvärme. Ny energisnål (LED) belysning. Ute och inne. Gång- och infartsväg har byggts om utanför entrén Kyrkogårdsvägen 137. Äldre träd har ersatts av nya, mindre mot De gamlas väg. Utvidgning och plattsättning av cykelparkering. Byte till förbättrat skalskydd i källare och entréer. Övervakningskameror. Renovering av pentry.
2018	Utomhus  A-och B-husen  Nycklar och Lås Källare och entréer  Gästlägenheten  Samlingsrum Gymmet Värmecentralen	Färdigställande av ombyggnad utanför entreén Kyrkogårdsv. 137, i samarbete med Stockholm stad (cykelbana). Ny uppfart med asfalt samt komplettering av hinder, stenar samt utsmyckning av växter. Lagning av golv på innergårdar och utanför förråd/kontorsrum. Skalskydd färdiginstallerat. Komplettering av övervakningskameror i garage och entréer. Renovering av gästlägenheten, (kök, hall och det lilla sovrummet). Målning, kakel i kök samt nya golv. Ny våningssäng inköpt. Nya bord till samlingsrummet inköpta. Akustikplattor i tak uppsatta och ny luftrenare inköpt. Installation av två pumpar för värmeåtervinning samt installation av bergvärme avslutades.

## Övriga väsentliga händelser

OK

Den traditionella städdagen i april samlade många deltagare. Dagen avslutades med uppskattad grillfest och levande musik på A-husets gård.  
Kräftskiva gick av stapeln i september.  
I december var det åter dags för en välbesökt glöggfest och pubkväll med levande musik.

### **Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23. Vid stämman deltog ca 45 medlemmar varav 37 var röstberättigade.

### **Styrelse**

Styrelsen har under 2019-01-01- 2019-05-23 haft följande sammansättning:

Eva Rydlander	ordförande
Robert Hertogs	vice ordförande
Pelle Laag	sekreterare
Gert Geller	ledamot, ekonomi
Staffe Aourell	ledamot
Ola Donnersten	ledamot
Stefan Karlquist	ledamot
Per Anderhagen	suppleant
Jan-Åke Höglund	suppleant
Veronica Emampoor	HSB- representant

Styrelsen har under 2019-05-23- 2019-12-31 haft följande sammansättning:

Eva Rydlander	ordförande
Robert Hertogs	vice ordförande
Pelle Laag	sekreterare
Gert Geller	ledamot, ekonomi
Staffe Aourell	ledamot
Marie Svahn	ledamot
Johan Ranby	ledamot
Tullan Widung	suppleant
Jan-Åke Höglund	suppleant
Veronica Emampoor	HSB- representant

Styrelsen har under året hållit 11 ordinarie samt ett konstituerande protokollförda styrelsemöten.

### **Firmatecknare**

Firmatecknare har varit Eva Rydlander, Robert Hertogs, Gert Geller, Pelle Laag.  
Teckning sker två i förening.

### **Revisorer**

Kerstin From	Föreningsvald ordinarie
Sodabeh Ghafomi	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

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

Någon representant i HSB:s fullmäktige har inte utsetts för året.

### **Valberedning**

Rebecca Allen Lamptey, sammankallande och Lena Näslund.

### **Underhållsplan**

Ny underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har under året upprättats av styrelsen i samarbete med Stefan Hjelm, Svensk Fastighetslogistik AB. Planen ligger till grund för styrelsens/föreningsstämmans beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond.

Fastighetsbesiktning genomfördes med NKG Trygg fastighet AB under hösten. Besiktning av tak genomfördes under våren av Topp Jobb Plåtslageri i Sthlm AB.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick.

Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

### **Medlemsinformation**

#### **Medlemmar**

Föreningen hade 107 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019.

Under året har tre överlåtelser skett.



## Hållbarhet

### Ekonomi

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

### Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

### Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

## 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	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	1 024	1 024	1 024	1 024	1 024
Totala intäkter kr/kvm	1 087	1 081	1 103	1 091	1 084
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	391	335	398	348	386
Belåning, kr/kvm	7 925	8 158	8 381	8 213	8 401
Räntekänslighet	8%	8%	8%	8%	8%
Drift och underhåll kr/kvm	559	589	576	597	508
Energikostnader kr/kvm	167	177	194	194	187

### Förklaring av nyckeltal

#### Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen.

För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

#### Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

*W*



### **Sparande till framtida underhåll och investeringar**

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskottet föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

### **Belåning, kr/kvm**

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

### **Räntekänslighet**

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

### **Drift och underhåll**

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

### **Energikostnader**

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

<b>Övriga nyckeltal</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	5 786	5 754	5 874	5 811	5 771
Resultat efter finansiella poster	-165	1 038	56	779	673
Soliditet	27%	27%	25%	25%	24%

(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		5 786 345
Rörelsekostnader	-	5 459 428
Finansiella poster	-	491 961
<b>Årets resultat</b>		<b>-165 044</b>
Planerat underhåll	+	1 377 323
Avskrivningar	+	870 981
<b>Årets sparande</b>		<b>2 083 260</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>		<b>391</b>

## Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 211 136	14 207 074	803 060	-2 798 222	1 037 804
Reservering till fond 2019			721 000	-721 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-1 377 323	1 377 323	
Balanserad i ny räkning				1 037 604	-1 037 804
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					-165 044
Belopp vid årets slut	3 211 136	14 207 074	146 737	-1 104 095	-165 044

## Förslag till disposition av årets resultat

### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-1 760 418
Årets resultat	-165 044
Reservering till underhållsfond	-721 000
Ianspråktagande av underhållsfond	<u>1 377 323</u>
Summa till stämmans förfogande	<b>-1 269 139</b>

### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>-1 269 139</b>
-------------------------	-------------------

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



Org Nr: 716418-6848

**Styrelsen för  
HSB Bostadsrättsförening Konduktören nr 280 i Stockholm**

Org.nr: 716418-6848

**får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret**

**2019-01-01 - 2019-12-31**

**HSB Bostadsrättsförening Konduktören nr 280 i Stockholm**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	5 786 345	5 788 561
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-4 355 228	-3 218 561
Övriga externa kostnader	Not 3	-116 726	-135 717
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-116 494	-96 553
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-870 981	-871 177
Summa rörelsekostnader		<u>-5 459 428</u>	<u>-4 322 007</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>326 917</b>	<b>1 466 554</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	13 207	12 570
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-505 168</u>	<u>-441 320</u>
Summa finansiella poster		<u>-491 961</u>	<u>-428 750</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-165 044</b>	<b>1 037 804</b>

28

**HSB Bostadsrättsförening Konduktören nr 280 i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>55 678 450</u>	<u>56 549 431</u>
		55 678 450	56 549 431
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>700</u>	<u>700</u>
		700	700
Summa anläggningstillgångar		<u>55 679 150</u>	<u>56 550 131</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		476	476
Övriga fordringar	Not 9	508 452	1 665 050
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>207 345</u>	<u>218 373</u>
		716 273	1 883 899
Kortfristiga placeringar	Not 11	2 000 800	2 000 517
Kassa och bank	Not 12	1 034 377	594 619
Summa omsättningstillgångar		<u>3 751 451</u>	<u>4 479 035</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>59 430 601</u></b>	<b><u>61 029 166</u></b>

**HSB Bostadsrättsförening Konduktören nr 280 i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	17 418 210	17 418 210
Yttre underhållsfond	146 737	803 060
	<u>17 564 947</u>	<u>18 221 270</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 104 095	-2 798 222
Årets resultat	-165 044	1 037 804
	<u>-1 269 139</u>	<u>-1 760 418</u>
Summa eget kapital	<u>16 295 808</u>	<u>16 460 852</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 41 570 327	42 176 861
	<u>41 570 327</u>	<u>42 176 861</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 625 672	1 257 887
Leverantörsskulder	185 767	387 744
Skatteskulder	3 750	7 998
Övriga skulder	Not 15 6 040	6 040
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 743 237	731 784
	<u>1 564 466</u>	<u>2 391 453</u>
Summa skulder	<u>43 134 793</u>	<u>44 568 314</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>59 430 601</u></b>	<b><u>61 029 166</u></b>

**HSB Bostadsrättsförening Konduktören nr 280 i Stockholm**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-165 044	1 037 804
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	870 981	871 177
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>705 937</u>	<u>1 908 981</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	10 777	-22 435
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-194 772</u>	<u>-1 626 139</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>521 942</u>	<u>260 407</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-429 025
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-429 025</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	<u>-1 238 748</u>	<u>-1 188 212</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 238 748</u>	<u>-1 188 212</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-716 806</b>	<b>-1 356 830</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 260 085</b>	<b>5 616 915</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 543 279</b>	<b>4 260 085</b>

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

AK



## **HSB Bostadsrättsförening Konduktören nr 280 i Stockholm**

### **Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

#### **Avskrivning fastighet**

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,94 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 2 % av anskaffningsvärdet.

#### **Fond för yttre underhåll**

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

#### **Fastighetsavgift/fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 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 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.



**HSB Bostadsrättsförening Konduktören nr 280 i Stockholm**

<b>Noter</b>		<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter	5 453 400	5 453 400
	Årsavgifter el	3 500	6 000
	Hyror	219 260	216 023
	Bredband	103 500	103 500
	Övriga intäkter	9 060	11 138
	Bruttoomsättning	<u>5 788 720</u>	<u>5 790 061</u>
	Avgifts- och hyresbortfall	-2 375	-1 500
		<b>5 786 345</b>	<b>5 788 561</b>
<b>Not 2</b>	<b>Drift och underhåll</b>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	664 741	447 002
	Reparationer	413 616	827 800
	El	425 492	412 175
	Uppvärmning	350 424	412 425
	Vatten	117 538	124 450
	Sophämtning	203 750	150 386
	Fastighetsförsäkring	47 435	40 378
	Kabel-TV och bredband	189 600	189 973
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	112 485	109 826
	Förvaltningsarvoden	153 998	143 746
	Tomträttsavgäld	288 100	288 100
	Övriga driftkostnader	10 726	6 827
	Planerat underhåll	1 377 323	65 473
		<b>4 355 228</b>	<b>3 218 561</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	38 181	86 402
	Administrationskostnader	39 565	23 601
	Extern revision	11 900	9 463
	Konsultkostnader	3 750	0
	Medlemsavgifter	23 330	16 250
		<b>116 726</b>	<b>135 717</b>
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	Arvode styrelse	91 000	63 600
	Revisionsarvode	3 500	3 500
	Sociala avgifter	21 994	22 000
	Övriga personalkostnader	0	7 453
		<b>116 494</b>	<b>96 553</b>
<b>Not 5</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	448	595
	Ränteintäkter HSB bunden placering	9 000	9 614
	Övriga ränteintäkter	3 759	2 361
		<b>13 207</b>	<b>12 570</b>
<b>Not 6</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	503 890	439 998
	Övriga räntekostnader	1 278	1 322
		<b>505 168</b>	<b>441 320</b>

12

**HSB Bostadsrättsförening Konduktören nr 280 i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	69 551 808	69 122 783
Årets investeringar	0	429 025
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>69 551 808</b>	<b>69 551 808</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-13 002 377	-12 131 200
Årets avskrivningar	-870 981	-871 177
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-13 873 358</b>	<b>-13 002 377</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>55 678 450</b>	<b>56 549 431</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	55 000 000	49 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	921 000	922 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	43 000 000	31 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>98 921 000</b>	<b>80 922 000</b>
<b>Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	700	700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>700</b>	<b>700</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	352	101
Avräkningskonto HSB Stockholm	508 100	1 664 949
	<b>508 452</b>	<b>1 665 050</b>
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	206 120	217 148
Upplupna intäkter	1 225	1 225
	<b>207 345</b>	<b>218 373</b>

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

**HSB Bostadsrättsförening Konduktören nr 280 i Stockholm**

<b>Noter</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>			
<b>Not 11</b>	<b>Kortfristiga placeringar</b>					
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	2 000 000	2 000 000			
	Fonus	800	517			
		<b>2 000 800</b>	<b>2 000 517</b>			
<b>Not 12</b>	<b>Kassa och bank</b>					
	Handkassa	28 850	12 236			
	SBAB	1 005 527	582 383			
		<b>1 034 377</b>	<b>594 619</b>			
<b>Not 13</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>					
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	SBAB	17535048	1,02%	2020-02-29	10 499 452	0
	SBAB	17535080	0,90%	2020-03-27	11 267 420	50 331
	SBAB	17535145	1,50%	2020-03-09	15 631 260	0
	SBAB	21740284	0,90%	2020-03-27	3 197 868	375 348
	SBAB	28734069	0,67%	2020-03-27	1 600 000	200 000
					<b>42 196 000</b>	<b>625 679</b>
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					41 570 327
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					39 067 605
	<b>Ställda säkerheter</b>					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				48 570 000	48 570 000
<b>Not 14</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>					
	Kortfristig del av långfristig skuld				625 672	1 257 887
					<b>625 672</b>	<b>1 257 887</b>
<b>Not 15</b>	<b>Övriga skulder</b>					
	Depositioner				600	600
	Inre fond				5 440	5 440
					<b>6 040</b>	<b>6 040</b>
<b>Not 16</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
	Upplupna räntekostnader				28 914	0
	Förutbetalda hyror och avgifter				450 615	452 302
	Övriga upplupna kostnader				263 708	279 482
					<b>743 237</b>	<b>731 784</b>

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



**HSB Bostadsrättsförening Konduktören nr 280 i Stockholm**

Noter

2019-12-31 2018-12-31

**Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 2020-04-15

Eva Rydlander  
Eva Rydlander

Gert Saller  
Gert Saller

Johan Ranby  
Johan Ranby

Marie Svahn  
Marie Svahn

Per-Arne Laag  
Tullan Widung

Robert Hertogs  
Robert Hertogs

Staffe Åburell  
Staffe Åburell

Veronica Emampoor  
Veronica Emampoor

Vår revisionsberättelse har 20-04-15 lämnats beträffande denna årsredovisning

Kerstin From

2020-04-25  
Joakim Håm  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Av föreningen vald revisor

\* Tj.görande ledamot

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Konduktören nr 280 i Stockholm, org.nr. 716418-6848

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Konduktören nr 280 i Stockholm för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

## 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 Konkudtören nr 280 i Stockholm för räkenskapsåret 2019 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 7/4 2020

2020-04-25



Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Kerstin From  
Av föreningen vald revisor