



# HSB BRF NUNNAN 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 TILL FÖRENINGSTÄMMA I BRF NUNNAN

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA TORSDAGEN DEN 23 MAJ 2019 KL 19.00

Plats: Nunnans föreningslokal, Grubbensringen 19. Kaffe serveras från 18.30.

Medtag legitimation (och även fullmakt, om du representerar en medlem)

1. Stämmans öppnande och val av ordförande för stämman
2. Ordförandes val av protokollförare
3. Godkännande av röstlängd
4. Fråga om närvarorätt vid stämman
5. Fastställande av dagordningen
6. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet samt vid behov fungera som rösträknare
7. Fråga om kallelse behörigen skett
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av balansräkning och resultaträkning
11. Beslut med anledning av föreningens överskott enligt den fastställda balansräkningen
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Fråga om arvoden
14. Anmälan av styrelseledamot och suppleant utsedda av HSB Stockholm
15. Val av styrelseledamöter och suppleant
16. Val av revisor och suppleant
17. Val av valberedning
18. Val av två distriktsombud och två ersättare till HSB Stockholms distrikt 1 och 2
19. Inkomna motioner
20. Styrelsens förslag till stadgeändring
21. Information från styrelsen
22. Avslutning





Org Nr: 716417-8100

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Nunnan i Stockholm

Org.nr: 716417-8100

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Nunnan i Stockholm

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

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

#### Föreningens fastigheter

Föreningen innehar tomträtten till, samt äger och förvaltar byggnaden på fastigheten Tegelugnen 1 inom stadsdelen Kungsholmen i Stockholm. Fastighetens adress är Grubbensringen 19-33. Avgäldsperiod sträcker sig till och med 2027-04-30.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	63	5 870
Hysesrätter	0	0
Lokaler	2	80

Föreningens fastighet är byggd 1998 värdeår 1998.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har föreningen haft en avgiftsfri månad och i övrigt har årsavgifterna varit oförändrade.

#### Genomfört och planerat underhåll

Nytt styrsystem i värmecentralen har installerats.

#### Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Hissrenovering	
2020	Byte av tvättmaskiner (vid behov)	
2020	Ommålning av tak (vid behov)	

#### Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Åtgärd
2017	Byte av expansionskärl
2016	Omstiftning av lås
2016	Renovering av lokal G23
2011	Fönstermålning

#### Övriga väsentliga händelser

Modernisering av värmesystemet har skett under året. Föreningen har installerat ett nytt styrsystem i värmecentralen.

Föreningen har under året börjat sortera matavfall.

En översyn av avtal och investeringsbehov angående hissar har genomförts. Föreningen kommer att börja renovera hissarna under 2019.

Kontakt har hållits med Stadsbyggnadskontoret i Stockholm Stad angående den planerade utvecklingen av nya bostäder vid S:t Eriks sjukhus.

Två nummer av Nunnanbladet, med information till bostadsrättshavare, distribuerades direkt till lägenheterna. Kopletterande information till medlemmar förmedlades via email och på anslagstavlor i trappuppgångarna.



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Nunnan i Stockholm

---

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-29. Vid stämman deltog 34 medlemmar varav 29 var röstberättigade.

### Styrelse

Styrelsen har under året fram till föreningsstämman haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Anneli Kamlin	Ordförande
Helene Ghomri	Vice ordförande
Peder Engman	Sekreterare
Christer Sandahl	Ledamot
Christian Fagerlund	Ledamot
Claes Cervin	HSB-ledamot
Mikael Mårtensson	Suppleant
Lars Hörnsten	HSB-suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret efter föreningsstämman haft följande sammansättning

Styrelsemedlem	Roll
Anneli Kamlin	Ordförande
Helene Ghomri	Vice ordförande
Peder Engman	Sekreterare
Christer Sandahl	Ledamot
Christian Fagerlund	Ledamot
Eva Kaxe	Ledamot
Claes Cervin	HSB-ledamot
Mikael Mårtensson	Suppleant
Lars Hörnsten	HSB-suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Anneli Kamlin, Peder Engman och Christer Sandahl.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Anneli Kamlin, Peder Engman, Christian Fagerlund och Christer Sandahl. Teckning sker två i förening.

### Revisorer

Henrik Aspelin	Föreningsvald ordinarie
Karl-Gustav Oberg	Föreningsvald suppleant
Ola Trané	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

### Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Helen Ghomri (ordinarie) och Christer Sandahl (suppleant).

### Valberedning

Valberedningen består av Daniel Holmström, Kajsa Söderhielm och Charlotte Stensson.

### Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2018-08-27.

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 86 (86) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018 (2017). Under året har 3 (6) överlåtelser skett.



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Nunnan i Stockholm

### Flerårsöversikt

#### Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	731	798	798	798	798
Totala Intäkter kr/kvm	749	821	810	813	814
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	98	187	182	152	196
Belåning, kr/kvm	4 455	4 556	4 656	4 753	4 850
Räntekänslighet	6%	6%	6%	6%	6%
Drift och underhåll kr/kvm	554	499	498	526	471
Energikostnader kr/kvm	168	161	161	148	152

#### Förklaring av nyckeltal

##### Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

##### Totala intäkter

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

##### Sparande till framtida underhåll och investeringar

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

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

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

##### Belåning, kr/kvm

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

##### Räntekänslighet

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

##### Drift och underhåll

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

##### Energikostnader

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





## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Nunnan i Stockholm

Övriga nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	4 459	4 887	4 820	4 838	4 843
Resultat efter finansiella poster	-727	124	107	-349	35
Soliditet	70%	69%	69%	69%	68%
Årets kassaflöde	-284	497	356	-20	170
Likvida medel vid årets början	3 589	3 092	2 735	2 755	2 586
Likvida medel vid årets slut	3 305	3 589	3 092	2 735	2 755

(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	4 458 851
Rörelsekostnader	-4 755 555
Finansiella poster	-430 106
<b>Årets resultat</b>	<b>-726 810</b>
Planerat underhåll	+ 406 988
Avskrivningar	+ 903 423
<b>Årets sparande</b>	<b>583 601</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>	<b>98</b>

### Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	53 169 926	3 948 576	2 285 231	5 327 879	123 967
Reservering till fond 2018			815 000	-815 000	
Reservering till fond 2017			770 000	-770 000	
Ianspråktagande av fond 2018			-406 988	406 988	
Ianspråktagande av fond 2017			-87 000	87 000	
Balanserad i ny räkning				123 967	-123 967
Årets resultat					-726 810
Belopp vid årets slut	53 169 926	3 948 576	3 376 243	4 360 835	-726 810

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	4 768 847
Årets resultat	-726 810
Reservering till underhållsfond	-815 000
Ianspråktagande av underhållsfond	406 988
Summa till stämmans förfogande	<b>3 634 025</b>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>3 634 025</b>
-------------------------	------------------

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

**HSB Bostadsrättsförening Nunnan 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	4 458 851	4 887 286
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-3 706 059	-3 054 314
Övriga externa kostnader	Not 3	-55 035	-117 879
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-91 038	-94 900
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-903 423	-903 545
Summa rörelsekostnader		<u>-4 755 555</u>	<u>-4 170 638</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-296 704</b>	<b>716 648</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	10 593	11 083
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-440 699</u>	<u>-603 763</u>
Summa finansiella poster		<u>-430 106</u>	<u>-592 680</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-726 810</b>	<b>123 967</b>

**HSB Bostadsrättsförening Nunnan 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	Not 7	88 357 716	89 258 701
Inventarier och maskiner	Not 8	4 876	7 313
		<u>88 362 591</u>	<u>89 266 014</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>88 363 091</u>	<u>89 266 514</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 10	1 400 272	1 755 644
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	374 136	346 420
		<u>1 774 408</u>	<u>2 102 064</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	2 000 000	2 000 000
Kassa och bank	Not 13	2 184	14 328
Summa omsättningstillgångar		<u>3 776 592</u>	<u>4 116 392</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>92 139 684</u></b>	<b><u>93 382 906</u></b>

**HSB Bostadsrättsförening Nunnan 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>		
Medlemsinsatser	57 118 502	57 118 502
Yttre underhållsfond	3 376 243	2 285 231
	<u>60 494 745</u>	<u>59 403 733</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 360 835	5 327 879
Årets resultat	-726 810	123 967
	<u>3 634 025</u>	<u>5 451 847</u>
Summa eget kapital	<u>64 128 770</u>	<u>64 855 580</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>25 905 850</u>	<u>26 505 850</u>
	25 905 850	26 505 850
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 600 000	600 000
Leverantörsskulder	298 923	299 217
Skatteskulder	194 036	189 689
Övriga skulder	Not 16 297 500	297 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>714 605</u>	<u>635 070</u>
	2 105 064	2 021 476
Summa skulder	<u>28 010 914</u>	<u>28 527 326</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>92 139 684</u></b>	<b><u>93 382 906</u></b>

**HSB Bostadsrättsförening Nunnan 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	-726 810	123 967
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	903 423	903 545
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>176 613</u>	<u>1 027 512</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	55 648	5 192
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>83 588</u>	<u>64 678</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>315 849</u>	<u>1 097 383</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	<u>-600 000</u>	<u>-600 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-600 000</u>	<u>-600 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-284 151</b>	<b>497 383</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 588 922</b>	<b>3 091 539</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 304 770</b>	<b>3 588 922</b>

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



## HSB Bostadsrättsförening Nunnan 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 0,90% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

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

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

**HSB Bostadsrättsförening Nunnan 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	4 292 387	4 682 604
Hyror	152 150	146 201
Övriga intäkter	15 452	58 729
Bruttoomsättning	<u>4 459 989</u>	<u>4 887 534</u>
Hyresförluster	<u>-1 138</u>	<u>-248</u>
	<b>4 458 851</b>	<b>4 887 286</b>
<b>Not 2    Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	409 789	377 339
Reparationer	573 074	327 018
El	151 941	118 759
Uppvärmning	735 196	714 376
Vatten	113 023	124 956
Sophämtning	93 360	89 014
Fastighetsförsäkring	49 370	44 836
Kabel-TV och bredband	59 176	58 248
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	97 711	96 325
Förvaltningsarvoden	216 288	219 689
Tomträttsavgäld	780 900	780 900
Övriga driftkostnader	19 243	15 854
Planerat underhåll	406 988	87 000
	<u>3 706 059</u>	<u>3 054 314</u>
<b>Not 3    Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	6 527	20 034
Administrationskostnader	23 803	72 140
Extern revision	9 775	10 475
Konsultkostnader	0	300
Medlemsavgifter	14 930	14 930
	<u>55 035</u>	<u>117 879</u>
<b>Not 4    Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	64 166	69 750
Revisionsarvode	4 000	4 000
Övriga arvoden	3 000	0
Sociala avgifter	19 872	21 150
	<u>91 038</u>	<u>94 900</u>
<b>Not 5    Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	672	583
Ränteintäkter skattekonto	0	793
Ränteintäkter HSB bunden placering	9 650	10 119
Övriga ränteintäkter	271	-412
	<u>10 593</u>	<u>11 083</u>
<b>Not 6    Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	440 699	603 660
Övriga räntekostnader	0	103
	<u>440 699</u>	<u>603 763</u>

**HSB Bostadsrättsförening Nunnan i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Not 7 Byggnader</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	100 080 420	100 080 420
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>100 080 420</b>	<b>100 080 420</b>
Ingående avskrivningar	-10 821 719	-9 920 611
Årets avskrivningar	-900 985	-901 108
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 722 704</b>	<b>-10 821 719</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>88 357 716</b>	<b>89 258 701</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	89 000 000	89 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	715 000	715 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	102 000 000	102 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	633 000	633 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>192 348 000</b>	<b>192 348 000</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	105 726	105 726
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>105 726</b>	<b>105 726</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-98 413	-95 976
Årets avskrivningar	-2 437	-2 437
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-100 850</b>	<b>-98 413</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>4 876</b>	<b>7 313</b>
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	97 686	181 050
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 302 586	1 574 594
	<b>1 400 272</b>	<b>1 755 644</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	373 236	345 420
Upplupna intäkter	900	1 000
	<b>374 136</b>	<b>346 420</b>

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



**HSB Bostadsrättsförening Nunnan i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>			
<b>Not 12 Kortfristiga placeringar</b>					
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	2 000 000	2 000 000			
	<b>2 000 000</b>	<b>2 000 000</b>			
<b>Not 13 Kassa och bank</b>					
Handkassa	2 184	14 328			
	<b>2 184</b>	<b>14 328</b>			
<b>Not 14 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788594972	1,38%	2022-11-16	6 550 000	200 000
Nordea Hypotek	39788594980	1,38%	2022-11-16	6 550 000	200 000
Nordea Hypotek	39788678254	1,55%	2019-05-22	6 268 350	100 000
Nordea Hypotek	39788715079	1,35%	2020-03-18	7 137 500	100 000
				<b>26 505 850</b>	<b>600 000</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					25 905 850
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					23 505 850
<b>Ställda säkerheter</b>					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				43 687 600	43 687 600
<b>Not 15 Skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld				600 000	600 000
				<b>600 000</b>	<b>600 000</b>
<b>Not 16 Övriga skulder</b>					
Inre fond				0	0
Övriga kortfristiga skulder				297 500	297 500
				<b>297 500</b>	<b>297 500</b>
<b>Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader				34 173	34 826
Förutbetalda hyror och avgifter				380 917	405 124
Övriga upplupna kostnader				299 515	195 120
				<b>714 605</b>	<b>635 070</b>
Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
<b>Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut</b>					
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut					



**HSB Bostadsrättsförening Nunnan i Stockholm**

**Noter**

**2018-12-31    2017-12-31**

Stockholm, den 4/4 - 2019

Anneli Kamlin

Christer Sandahl

Christian Fagerlund

Claes Cervin

Eva Susanna Kaxe

Helene Ghomri

Karl Peder Wilh Engman

Vår revisionsberättelse har 11/4 2019 lämnats beträffande denna årsredovisning

Henrik Aspelin  
Av föreningen vald revisor

Ola Trané  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSBs Bostadsrättsförening Nunnan i Stockholm, org.nr. 716417-8100

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs Brf Nunnan i Stockholm för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisoremas 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 revisorsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Upplysning av särskild betydelse

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de

ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

### 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 HSBs Brf Nunnan 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 revisorssed 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.

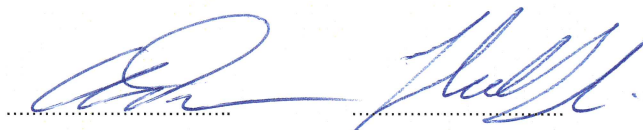
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 11/4 2019



Ola Trané

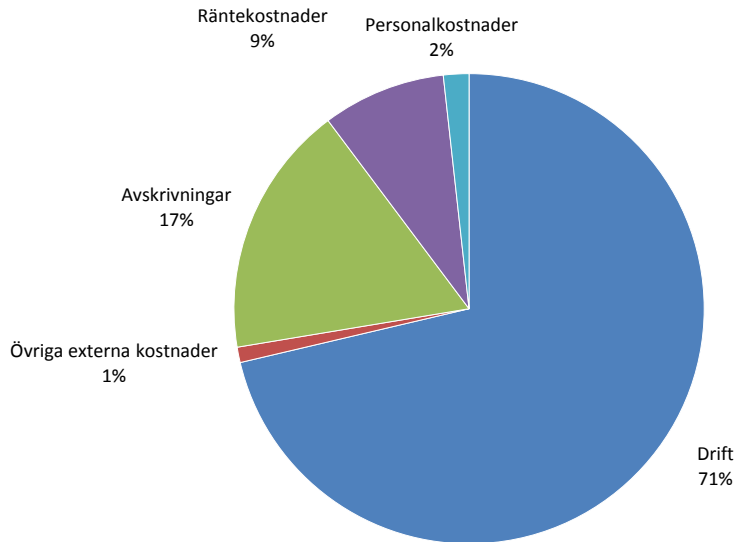
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor

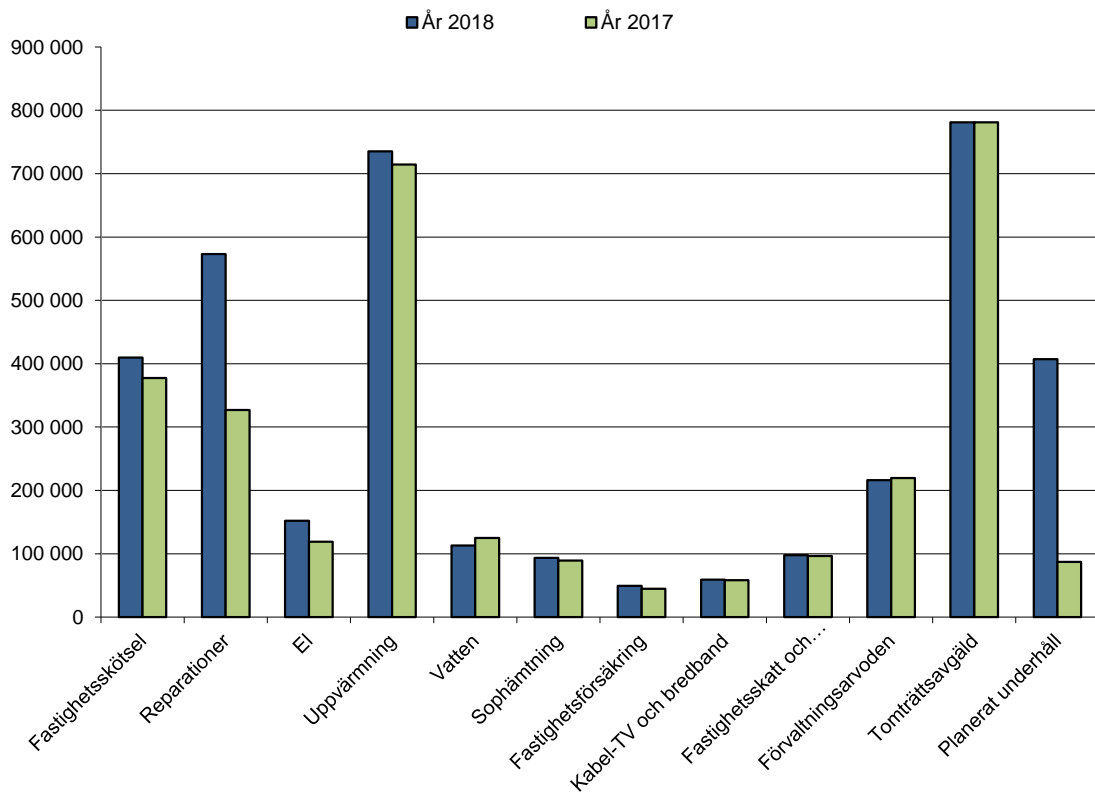


## HSB Bostadsrättsförening Nunnan i Stockholm

### Totala kostnader



### Fördelning driftkostnader





HSB – där möjligheterna bor

# BOKSLUT 2018



## BRF NUNNAN

Anna Rosquist  
HSB Stockholm, Ekonomi & Analys  
[anna.rosquist@hsb.se](mailto:anna.rosquist@hsb.se)  
Tel: 010-442 15 12



HSB – där möjligheterna bor

I detta dokument kommenteras föreningens resultat och balansräkning samt analyseras några av bostadsrättsföreningens viktigaste nyckeltal.

## RESULTATRÄKNING

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Föreningens resultat uppgår till -726 810 kr i jämförelse med föregående år är det en minskning med 850 777 kr. Resultatförändringen förklaras under rubrikerna nedan.

### RÖRELSEINTÄKTER

Rörelseintäkterna uppgår till 4 458 851 kr jämfört med föregående år är det en minskning med 428 435 kr.

Detta beror på att

- årsavgifterna har minskat med en avgiftsfri månad
- lokalavtal med index har endast små avvikelser
- bortfall på hyror lokaler har endast små avvikelser
- övrig intäkt har minskat då förra året innehöll en försäkringsersättning

### RÖRELSEKOSTNADER

Rörelsekostnaderna uppgår till 4 755 555 kr jämfört med föregående år är det en ökning med 584 917 kr.

Följande avvikelser anser jag bör kommenteras:

#### Drift och underhåll

- Kostnader för reparationer har ökat med mot år 2017. Detta beror till stor del på ökande kostnader för hissar.
- El, uppvärmning, vatten och sophämtning mindre avvikelser mot 2017.

#### Övriga externa kostnader

- Juristkostnader har minskat mot 2017 då förra året innebar stor kostnad.

#### Planerat underhåll

- Planerat underhåll har ökat med 319 988 kr mot 2017 vilket påverkar föreningens resultat till stor del. Det har exempelvis varit kostnader för expansionskärl, energikartläggning och utvärdering av värmepumpar och installation av styr & reglersystem.

#### Personalkostnader och arvoden

- Arvode och löner uppgår totalt till 91 038 kr vilket innebär att kostnaden minskat med 3 862 kr jämfört med föregående år.

#### Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar är oförändrade.



HSB – där möjligheterna bor

## **FINANSIELLA POSTER**

Finansiella poster uppgår till 430 106 kr jämfört med föregående år är det en minskning med 162 575 kr.

Ränteintäkterna har minskat något.

Räntekostnaderna har minskat. Detta tack vare att av omförhandling av räntor på befintliga lån gjordes i slutet på 2017.

## **BALANSRÄKNING**

Balansräkningen visar en ögonblicksbild av föreningens tillgångar, skulder och eget kapital på bokslutsdagen.

### **TILLGÅNGAR**

#### **Anläggningstillgångar**

Föreningens anläggningstillgångar uppgår till 88 363 091 kr. I anläggningstillgångarna ligger byggnader.

#### **Omsättningstillgångar**

I omsättningstillgångarna finns föreningens avgifts-, och hyres och andra kundfordringar, bankkonton, förutbetalda kostnader och kortfristiga placeringar.

### **EGET KAPITAL OCH SKULDER**

#### **Eget kapital**

Föreningens eget kapital uppgår till 64 128 770 kr, det egna kapitalet består av insatser, yttre underhållsfond balanserat resultat och årets resultat.

#### **Skulder**

Föreningen har per sista december 25 905 850 kr i långfristiga skulder. Kortfristiga skulder uppgår till 2 105 064 kr.

### **KASSAFLÖDE**

Föreningens kassaflöde visar alla in- och utbetalningar under bokslutsåret.

Kassaflödesanalysen är viktig för att ta reda på om föreningen klarar den löpande driften.

I bokslutet för 2018 visar föreningen ett negativt kassaflöde med 284 151 kr och utgående likvida medel är 3 304 770 kr. Föreningen har under året minskat sina likvida medel till följd av en avgiftsfri månad och minskat resultat.





HSB – där möjligheterna bor

## NYCKELTAL

### SPARANDE

Nyckeltalet för 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 samt jämförelsestörande poster.

Rörelseintäkter		4 458 851
Rörelsekostnader	-	-4 755 555
Finansiella poster	-	-430 106
<b>Årets resultat</b>		<b>-726 810</b>
Planerat underhåll	+	406 988
Avskrivningar	+	903 423
<b>Årets sparande</b>		<b>583 601</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>		<b>98</b>

### Riktvärde sparande

Högt	251 > kr/kvm
Normalt	171-250 kr/kvm
Lågt till måttligt	101-170 kr/kvm
Lågt	<100 kr/kvm

En bostadsrättsförenings sparande bör ligga mellan 170 och 250 kronor per kvadratmeter för att täcka in framtida underhåll.

Er förenings sparande är därmed tillräckligt för närvarande men sparandenivån är beroende av de låga marknadsräntorna och vid en normalisering till 3% skulle sparandet sjunka till **39 kr** per kvadratmeter och föreningen bör därmed se till att säkerställa sparandet över tiden.

## 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. Föreningens räntekänslighet är **6%** enligt bokslutet 2018.

### Riktvärde räntekänslighet

Väldigt högt	>15
Högt	10-15
Normalt	5-10
Lågt	<5



HSB – där möjligheterna bor

## 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.

Föreningens belåning kr/kvm är **4 455 kr/kvm** enligt bokslutet 2018.

### Riktvärde belåning, kr/kvm

Låg	<3000 kr/kvm
Låg till måttlig	3 000-6 000 kr/kvm
Måttlig till hög	6 000-9 000 kr/kvm
Hög	>9 000 kr/kvm

*Styrelsens förslag till ändring av stadgar, baserat på lagändringar kring formalia. Ändringar (6 st) understrukna. (Togs även upp på stämman 2018.)*

## **STADGAR FÖR HSB:s BOSTADSRÄTTSFÖRENING NUNNAN I STOCKHOLM**

### **Föreningens firma och ändamål**

#### **§ 1**

Föreningens firma är HSBs Bostadsrättsförening Nunnan i Stockholm. Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamheten med anknytning till boendet.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### **Föreningens säte**

#### **§ 2**

Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholm.

### **Samverkan**

#### **§ 3**

Föreningen ska vara medlem i en HSB-förening, i det följande kallad HSB. HSB ska vara medlem i föreningen. Föreningens verksamhet ska bedrivas i samverkan med HSB.

### **Allmänna bestämmelser om medlemskap i föreningen**

#### **§ 4**

Inträde i föreningen kan beviljas den som är medlem i HSB och kommer att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i föreningens hus eller övertar bostadsrätt i föreningens hus.

#### **§ 5**

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap. Som underlag för medlemskapsprövningen kan föreningen komma att begära kreditupplysning avseende sökanden.

#### **§ 6**

Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras inträde i föreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i § 4 är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta

honom som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadsrättslägenheten har föreningen i enlighet med regleringen i § 1 rätt att vägra medlemskap.

Medlemskap får inte förvägras på diskriminerande grund såsom t ex ras, hudfärg, nationalitet, etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

## § 7

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken vägras medlemskap i föreningen endast om maken inte är medlem i HSB.

Vad som nu sagts äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

För att den som förvärvat andel i bostadsrätt till bostadslägenhet ska beviljas medlemskap gäller att bostadsrätten efter förvärvet innehåses av makar, sambor eller andra med varandra varaktigt sammanboende närstående personer.

## Räkenskapsår och årsredovisning

### § 8

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari-31 december.

Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna lämna årsredovisning. Denna består av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

## Föreningsstämma, kallelse m m

### § 9

Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår.

Extra stämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan stämma ska också hållas om det skriftligt begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade. I begäran anges vilket ärende som ska behandlas.

Styrelsen kallar till föreningsstämma.

Kallelse till stämma ska innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma på stämman.

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före föreningsstämman och ska utfärdas senast två veckor före föreningsstämman.

Kallelse utfärdas genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet. Skriftlig kallelse ska dock alltid avsändas till varje medlem vars postadress är känd av föreningen om

1. ordinarie föreningsstämma ska hållas på annan tid än som föreskrivs i stadgarna, eller

2. föreningsstämma ska behandla fråga om

a) föreningens försättande i likvidation eller

b) föreningens uppgående i annan förening genom fusion

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det biträds av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman. Ombud, biträden och andra stämmofunktionärer har alltid rätt att närvara vid föreningsstämman.

## **Motionsrätt**

### § 10

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma ska skriftligt anmäla ärendet till styrelsen före februari månads utgång.

## **Dagordning**

### § 11

1. På ordinarie stämma ska förekomma
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av ordförandes val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman (ny punkt)
6. fastställande av dagordningen
7. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
8. fråga om kallelse behörigen skett
9. styrelsens årsredovisning
10. revisorernas berättelse
11. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
12. beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
13. beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
14. fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för mandatperioden till nästa ordinarie stämma samt principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter
15. val av styrelseledamöter och suppleanter
16. val av revisor/er och suppleant
17. val av valberedning
18. erforderligt val av representation i HSB
19. övriga i kallelsen anmälda ärenden

På extra föreningsstämma får inte beslut fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

## **Röstning**

### § 12

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans endast en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i föreningen har medlemmen endast en röst.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

## **Ombud och biträde**

### § 13

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud ska förete skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten ska företes i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. För fysisk person gäller att endast annan

medlem eller medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

### **Beslut vid stämma**

#### **§ 14**

Om ett beslut innebär att föreningen begär sitt utträde ur HSB blir beslutet giltigt om det fattas på två på varandra följande föreningsstämmor och på den senare stämman biträts av minst två tredjedelar av de röstande.

### **Valberedning**

#### **§ 15**

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. En ledamot utses till sammankallande i valberedningen. Valberedningen ska föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag till vilka val ska förrättas på föreningsstämma.

### **Styrelse**

#### **§16**

Styrelsen består av lägst tre och högst elva ledamöter med högst fyra suppleanter. Av dessa utses en ledamot och högst en suppleant för denne av styrelsen för HSB; övriga ledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman. Styrelseledamöter och suppleanter väljs för högst två år. Ledamot och suppleant kan väljas om. Om helt ny styrelse väljs på föreningsstämma ska mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

### **Konstituering och firmateckning**

#### **§17**

Styrelsen utser inom sig ordförande, vice ordförande och sekreterare. Styrelsen utser också organisatör för studie- och fritidsverksamheten inom föreningen. Styrelsen utser fyra personer, varav minst två styrelseledamöter, att två tillsammans teckna föreningens firma.

### **Beslutförhet**

#### **§18**

Styrelsen är beslutför när mer än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening som de flesta röstande förenar sig om och vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. När minsta antal ledamöter är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut.

#### **§19**

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt.

Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark såsom väsentliga till-, ny- och ombyggnader av sådan egendom. Vad som gäller för ändring av lägenhet regleras i § 29.

Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

### **Revisorer**

## § 20

Revisorerna ska till antalet vara minst två och högst tre, samt högst en suppleant. Revisorer väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits, dock skall alltid en revisor utses av HSBs Riksförbund.

Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen lämnad senast tre veckor före föreningsstämman.

Styrelsen ska avge skriftlig förklaring till ordinarie stämma över av revisorerna i revisionsberättelsen gjorda anmärkningar.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma på vilken de ska behandlas.

## **Avgifter till föreningen**

### § 21

Insats och årsavgift för lägenheten fastställs av styrelsen. Ändring av insats ska dock alltid beslutas av föreningsstämma.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättningar till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning.

### § 22

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Bostadsrättsföreningen får ta ut överlåtelseavgift av bostadsrättsinnehavaren med högst 3,5 procent av prisbasbeloppet.

Bostadsrättsföreningen får ta ut pantsättningsavgift av bostadsrättsinnehavaren med högst 1,5 procent av prisbasbeloppet.

Bostadsrättsföreningen får ta ut avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren med högst 10 procent av prisbasbeloppet per år. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Bostadsrättsföreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som bostadsrättsföreningen ska vidta med anledning av lag eller författning.

## **Underhållsplan**

### § 23

Styrelsen ska upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Styrelsen ska varje år tillse att föreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med föreningens underhållsplan.

## **Fonder**

## § 24

Inom föreningen ska en fond för yttre underhåll bildas. Reservering av medel för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 23.

Det över- eller underskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska, efter erforderlig underhållsfondering i enlighet med andra stycket, balanseras i ny räkning.

## **Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter**

### § 25

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna. Föreningen svarar för att huset och föreningens fasta egendom i övrigt är väl underhållet och hålls i gott skick.

Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar det underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar.

Bostadsrättshavaren ska följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring. Ändringar i sådana installationer som föreningen försett lägenheterna med ska i förväg godkännas av bostadsrättsföreningen i den mån de inte omfattas av bestämmelsen i § 29 om förändring av lägenhet. Åtgärderna ska alltid utföras fackmannamässigt.

**Bostadsrättshavarens** underhålls- och reparationsansvar för lägenheten omfattar bland annat:

- ytskikt på väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskikten på ett fackmannamässigt sätt, bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum
- icke bärande innerväggar, stuckatur
- inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis sanitetsporslin, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin; bostadsrättshavaren svarar också för el- och vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning
- lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande lister foder, karm, tätningslister, lås inklusive nycklar mm; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av ytterdörrens ytersida. Vid byte av lägenhetens ytterdörr ska den nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning och ljuddämpning
- glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster
- till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister mm samt målning; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr
- målning av radiatorer och värmeledningar
- ledningar för avlopp, gas och vatten till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten
- armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke mm) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning
- klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås.
- eldstäder och braskaminer



- köksfläkt, kolfiberfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt, med undantag för bostadsrättsföreningens underhållsansvar enligt sista stycket. Installation av anordningar som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.
- mätartavla/gruppcentral/säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer
- anordningar för informationsöverföringar som endast betjänar den aktuella lägenheten från överlämningspunkt/första uttag i lägenheten
- brandvarnare
- elektrisk golvvärme
- handdukstork; om bostadsrättsföreningen försett lägenheten med vattenburen handdukstork som en del av lägenhetens värmeförsörjning ansvarar bostadsrättsföreningen för underhållet.
- egna installationer

För reparation på grund av brandskada eller vattenledningsskada (skada på grund av utströmmande tappvatten) svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bostadsrättslagen. Detta gäller även i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

Ingår i upplåtelsen förråd, garage eller annat lägenhetskomplement har bostadsrättshavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten enligt denna bestämmelse.

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller hör till lägenheten mark/uteplats som är upplåtna med bostadsrätt svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. För balkong/altan svarar bostadsrättshavaren för målning av insida av balkongfront/altanfront samt golv. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren därutöver se till att avrinning för dagvatten inte hindras. Vad avser mark/uteplats är bostadsrättshavaren skyldig att följa föreningens anvisningar gällande skötsel av marken /uteplatsen.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/ledningar som föreningen svarar för enligt denna stadgebestämmelse eller enligt lag.

**Bostadsrättsföreningen** svarar för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, informationsöverföring och vatten, om föreningen har försett lägenheterna med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller för ventilationskanaler.

Föreningen har därutöver underhållsansvar för ledningar för avlopp, gas, vatten som föreningen försett lägenheten med och som inte är synliga i lägenheten.

Bostadsrättsföreningen ansvarar vidare för underhåll av radiatorer och värmeledningar i lägenheten som föreningen försett lägenheten med. Föreningen svarar också för rökgångar (ej rökgångar i kakelugnar) och ventilationskanaler som föreningen försett lägenheten med.

## § 26

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan reparation och byte av inredning och utrustning vilken bostadsrättshavaren enligt § 25 ska svara för. Beslut härom ska fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärd som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus och som berör

bostadsrättsinnehavarens lägenhet. Föreningens åtgärder enligt denna bestämmelse ska ske till sedvanlig standard.

#### § 27

Bostadsrättshavaren ansvarar gentemot föreningen för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

#### § 28

Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot lägenhetshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre ska ersättningen beräknas utifrån gällande försäkringsvillkor.

#### § 29

Bostadsrättshavaren får inte utan tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar ingrepp i en bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

### **Särskilda regler för giltigt beslut**

#### § 30

För giltigheten av följande beslut fordras godkännande av styrelsen för HSB och såvitt gäller p 2 och 3 även av HSB Riksförbund

1. Beslut att avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt.
2. Beslut om ändring av dessa stadgar. Godkännande av stadageändringsbeslut fordras dock ej om föreningen beslutat utträda ur HSB enligt §14
3. Beslut att föreningen ska träda i likvidation eller fusioneras med annan juridisk person.

### **Upplösning**

#### § 31

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

Stadgarna antagna vid föreningsstämmor 2018-05-29 och 2019-XX-XX.

.....  
Anneli Kamlin

.....  
Peder Engman

.....  
Christian Fagerlund

.....  
Christer Sandahl

.....  
Helene Ghomri

.....  
Claes Cervin

# 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**