



# HSB BRF MEDICINTRÄDGÅRDEN ÅRSREDOVISNING 2019



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, driftkostnader 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 Stockhoms 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.



Org Nr: 769605-3706

# Styrelsen för HSB Brf Medicinträdgården i Stockholm

Org.nr: 769605-3706

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31







## Förvaltningsberättelse för HSB Brf Medicinträdgården i Stockholm

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 hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

#### Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Skörden 26 i Stockholms kommun.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	23	1 960
Hysesrätter	0	0
Lokaler	3	456
Parkeringar och garageplatser	0	0

Föreningens fastighet är byggd 1988 värdeår 1988.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med fem procent från och med andra kvartalet 2019.

#### Genomfört planerat underhåll

Vi har haft ett antal stora projekt under 2019. Skyddsrummen behövde renoveras för att fylla nya krav. Företaget Skyddsrumsspecialisten anlätades för detta och arbetet slutfördes i slutet av året. Förskolan Villa Gorilla flyttade in i våra lokaler som också har renoverats. En besvärlig vattenskada på plan 5 i 8:an åtgärdades. Vårt stora projekt just nu startade under förra året och kommer fortsätta fram till efter sommaren. Ombyggnation av lokaler till tre lägenheter. Detta kommer att ge föreningen möjlighet att betala av en del lån och öka föreningens soliditet.

#### Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Porten 8:an 1 vån	Färdigställande lokal till bostadsrätter.
Sommar 2020	Tak	Målning

#### Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2006	Lgh dörr	Byte till säkerhetsdörr
2006	Trapphus	Målning
2008	Tvättstuga	Renovering, delvis byte av maskiner
2013	Skalskydd	Byte/uppgrädering av nyckelsystem mm
2017	Belysning trapphus	Uppgradering till LED belysning
2019	Skyddsrum	Renovering av skyddsrum

#### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-20. Vid stämman deltog 16 medlemmar varav 12 var röstberättigade.



## Förvaltningsberättelse för HSB Brf Medicinträdgården i Stockholm

---

### Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2019-05-20 haft följande sammansättning:

<b>Styrelsemedlem</b>	<b>Roll</b>
Roland Gröndal	Ordförande
Sara Friberg	Vice ordförande
Lennart Nylund	Sekreterare
Anders Kastewik	Ledamot
Gunilla Lundberg Streiffert	Ledamot (lämnade styrelsen i oktober)
Hans Ahnfeldt	Ledamot
Bengt Persson	HSB-ledamot

Styrelsen har under perioden från stämman 2019-05-20 haft följande sammansättning

<b>Styrelsemedlem</b>	<b>Roll</b>
Sara Friberg	Ordförande
Hanna Thor	Vice ordf
Lennart Nylund	Sekreterare
Anders Castewik	Ledamot
Hans Ahnfeldt	Ledamot
Ylva Edenhall Nicander	Ledamot
Bengt Persson	HSB-ledamot

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Sara Friberg, Hanna Thor, Lennart Nylund, Hans Ahnfeldt. Attesträtt Sara, Hanna och Hans. Vid belopp över 50 000 kr två i förening.

### Revisorer

Filip Gruvstad	Föreningsvald ordinarie
Erik Öberg	Föreningsvald suppleant
Ola Trané/BoRevision	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

### Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Sara Friberg.

### Valberedning

Valberedningen består av Stefan Fröjd (sammankallande), Henrik Friberg och Anna Vahlquist.

### Underhållsplan

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

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 40 (40) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 0 (3) överlåtelser skett.



## Förvaltningsberättelse för HSB Brf Medicinträdgården 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	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	591	570	568	568	619
Totala Intäkter kr/kvm	700	494	1 024	923	961
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	137	-89	455	237	339
Belåning, kr/kvm	9 815	9 815	9 815	9 815	9 815
Räntekänslighet	20%	21%	21%	21%	20%
Drift och underhåll kr/kvm	399	404	360	499	375
Energikostnader kr/kvm	150	141	139	153	142

#### 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 Brf Medicinträdgården i Stockholm

### 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		1 692 342
Rörelsekostnader	-	2 180 719
Finansiella poster	-	269 672
<b>Årets resultat</b>		<b>-758 049</b>

Planerat underhåll	+	530 501
Avskrivningar	+	557 666
<b>Årets sparande</b>		<b>330 118</b>

**Årets sparande per kvm total yta** **137**

### Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	33 422 000	2 881 275	1 939 404	1 321 304	-962 739
Reservering till fond 2019			399 000	-399 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-530 501	530 501	
Balanserad i ny räkning				-962 739	962 739
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					-758 049
Belopp vid årets slut	33 422 000	2 881 275	1 807 903	490 066	-758 049

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	358 565
Årets resultat	-758 049
Reservering till underhållsfond	-399 000
Ianspråktagande av underhållsfond	530 501
Summa till stämmans förfogande	<b>-267 983</b>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>-267 983</b>
-------------------------	-----------------

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



**HSB Brf Medicinträdgården 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	1 692 342	1 192 800
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-1 493 375	-1 227 679
Övriga externa kostnader	Not 3	-43 501	-176 096
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-86 177	-84 357
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-557 666	-495 217
Summa rörelsekostnader		<u>-2 180 719</u>	<u>-1 983 349</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-488 377</b>	<b>-790 548</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	7 657	24 671
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-277 329</u>	<u>-196 861</u>
Summa finansiella poster		<u>-269 672</u>	<u>-172 190</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-758 049</b>	<b>-962 739</b>

FG ✓

**HSB Brf Medicinträdgården 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	57 983 718	56 745 443
Inventarier och maskiner	Not 8	25 327	40 533
Pågående nyanläggningar	Not 9	1 179 226	460 716
		<u>59 188 271</u>	<u>57 246 692</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>59 188 771</u>	<u>57 247 192</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		134	0
Övriga fordringar	Not 11	3 100 197	1 025 933
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	65 705	65 849
		<u>3 166 036</u>	<u>1 091 782</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	0	4 500 000
Kassa och bank	Not 14	7 317	7 817
Summa omsättningstillgångar		<u>3 173 353</u>	<u>5 599 599</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>62 362 124</b></u>	<u><b>62 846 791</b></u>

FG

**HSB Brf Medicinträdgården 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	36 303 275	36 303 275
Yttre underhållsfond	<u>1 807 903</u>	<u>1 939 404</u>
	38 111 178	38 242 679
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	490 066	1 321 304
Årets resultat	<u>-758 049</u>	<u>-962 739</u>
	-267 983	358 565
 Summa eget kapital	 <u>37 843 195</u>	 <u>38 601 244</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 <u>23 712 500</u>	<u>23 712 500</u>
	23 712 500	23 712 500
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	111 594	332 322
Skatteskulder	24 243	6 945
Övriga skulder	Not 16 5 264	3 948
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>665 328</u>	<u>189 832</u>
	806 429	533 046
 Summa skulder	 <u>24 518 929</u>	 <u>24 245 546</u>
 <b>Summa eget kapital och skulder</b>	 <b><u>62 362 124</u></b>	 <b><u>62 846 791</u></b>

FG

**HSB Brf Medicinträdgården 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	-758 049	-962 739
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	557 666	495 217
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-200 383</u>	<u>-467 522</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	3 576	190 127
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	273 383	189 498
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>76 575</u>	<u>-87 897</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-2 499 245	-460 716
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-2 499 245</u>	<u>-460 716</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-2 422 670</b>	<b>-548 613</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>5 530 153</b>	<b>6 078 766</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 107 483</b>	<b>5 530 153</b>

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

 



## HSB Brf Medicinträdgården 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 1,05 % 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 4,06% av anskaffningsvärdet.

#### 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 1 377 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.

→ RG



**HSB Brf Medicinträdgården i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Not 1      Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	1 158 630	1 116 744
Hyror	904 790	975 000
Övriga intäkter	8 862	12 914
Bruttoomsättning	<u>2 072 282</u>	<u>2 104 658</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-379 940	-911 856
Hyresförluster	0	-2
	<b>1 692 342</b>	<b>1 192 800</b>
<b>Not 2      Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	131 947	127 363
Reparationer	94 860	162 914
El	83 343	73 485
Uppvärmning	227 063	222 076
Vatten	51 948	45 914
Sophämtning	72 273	78 453
Fastighetsförsäkring	31 844	28 949
Kabel-TV och bredband	49 204	46 211
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	155 671	130 851
Förvaltningsarvoden	60 084	49 120
Övriga driftkostnader	4 637	10 219
Planerat underhåll	530 501	252 123
	<b>1 493 375</b>	<b>1 227 679</b>
<b>Not 3      Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	7 911	7 282
Administrationskostnader	15 601	68 975
Extern revision	9 459	12 650
Konsultkostnader	0	76 659
Medlemsavgifter	10 530	10 530
	<b>43 501</b>	<b>176 096</b>
<b>Not 4      Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	68 248	67 200
Revisionsarvode	1 000	1 000
Sociala avgifter	16 929	16 157
	<b>86 177</b>	<b>84 357</b>
<b>Not 5      Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	695	418
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 489	10
Ränteintäkter HSB bunden placering	5 313	24 165
Övriga ränteintäkter	160	78
	<b>7 657</b>	<b>24 671</b>
<b>Not 6      Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	256 105	194 742
Övriga räntekostnader	21 224	2 119
	<b>277 329</b>	<b>196 861</b>

FG

**HSB Brf Medicinträdgården i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	34 534 472	34 534 472
Ingående anskaffningsvärde mark	25 666 000	25 666 000
Årets investeringar	1 780 735	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>61 981 207</b>	<b>60 200 472</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-3 455 029	-2 975 017
Årets avskrivningar	-542 460	-480 012
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 997 489</b>	<b>-3 455 029</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>57 983 718</b>	<b>56 745 443</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	27 000 000	22 200 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 200 000	6 400 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	53 000 000	34 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	6 200 000	3 610 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>92 400 000</b>	<b>66 210 000</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	111 380	111 380
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>111 380</b>	<b>111 380</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-70 847	-55 642
Årets avskrivningar	-15 205	-15 205
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-86 053</b>	<b>-70 847</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>25 327</b>	<b>40 533</b>
<b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	460 716	0
Årets investeringar	718 510	460 716
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 179 226</b>	<b>460 716</b>
<b>Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 11 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	31	-8 252
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 088 644	1 012 304
Placeringskonto HSB Stockholm	2 011 522	10 032
Övriga fordringar	0	11 849
	<b>3 100 197</b>	<b>1 025 933</b>

FG

**HSB Brf Medicinträdgården i Stockholm**

<b>Noter</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>																														
<b>Not 12</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>																																
	Förutbetalda kostnader	65 705	62 136																														
	Upplupna intäkter	0	3 713																														
		<b>65 705</b>	<b>65 849</b>																														
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.																																
<b>Not 13</b>	<b>Kortfristiga placeringar</b>																																
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	4 500 000																														
		<b>0</b>	<b>4 500 000</b>																														
<b>Not 14</b>	<b>Kassa och bank</b>																																
	SEB	6 107	6 607																														
	Swedbank	1 210	1 210																														
		<b>7 317</b>	<b>7 817</b>																														
<b>Not 15</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>																																
	<table><thead><tr><th>Låneinstitut</th><th>Låne nummer</th><th>Ränta</th><th>Ränteändr dag</th><th>Belopp</th><th>Nästa års amortering</th></tr></thead><tbody><tr><td>SE-Banken Bolån</td><td>33997108</td><td>1,11%</td><td>2020-01-28</td><td>13 737 500</td><td>0</td></tr><tr><td>SE-Banken Bolån</td><td>34072965</td><td>1,11%</td><td>2020-01-27</td><td>5 000 000</td><td>0</td></tr><tr><td>SE-Banken Bolån</td><td>34074674</td><td>1,05%</td><td>2020-01-27</td><td>4 975 000</td><td>0</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td><b>23 712 500</b></td><td><b>0</b></td></tr></tbody></table>	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering	SE-Banken Bolån	33997108	1,11%	2020-01-28	13 737 500	0	SE-Banken Bolån	34072965	1,11%	2020-01-27	5 000 000	0	SE-Banken Bolån	34074674	1,05%	2020-01-27	4 975 000	0					<b>23 712 500</b>	<b>0</b>		
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering																												
SE-Banken Bolån	33997108	1,11%	2020-01-28	13 737 500	0																												
SE-Banken Bolån	34072965	1,11%	2020-01-27	5 000 000	0																												
SE-Banken Bolån	34074674	1,05%	2020-01-27	4 975 000	0																												
				<b>23 712 500</b>	<b>0</b>																												
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				23 712 500																												
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				23 712 500																												
	<b>Ställda säkerheter</b>																																
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut			31 300 000	31 300 000																												
<b>Not 16</b>	<b>Övriga skulder</b>																																
	Momsskuld	5 264	3 948																														
		<b>5 264</b>	<b>3 948</b>																														
<b>Not 17</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>																																
	Upplupna räntekostnader	11 389	9 982																														
	Förutbetalda hyror och avgifter	161 190	84 113																														
	Övriga upplupna kostnader	492 749	95 737																														
		<b>665 328</b>	<b>189 832</b>																														

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



## HSB Brf Medicinträdgården i Stockholm

Noter

2019-12-31

2018-12-31

### Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 14/5-20

Sara Friberg

Hanna Thor

Lennart Nylund

Hans Ahnfeldt

Anders Kastewik

Ylva Nicander

Bengt Persson

Vår revisionsberättelse har 19/5 2020 lämnats beträffande denna årsredovisning

Filip Gruvstad

Ola Trané/BoRevision i Sverige AB

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Medicinträdgården i Stockholm, org.nr. 769605–3706

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Medicinträdgården i Stockholm för år 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 för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorerans 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 revisorsred 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

Utän 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 misstag.

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 revisionsred 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 revisionsred 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 Brf Medicinträdgården i Stockholm för år 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. 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 tryggsätt.

#### **Revisorns ansvar**

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid

kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Stockholm den 19 maj 2020



Ola Trané

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Filip Gruvstad

Av föreningen vald revisor





HSB - där möjligheterna bor

# FULLMAKT FÖRENINGSTÄMMA

Varje medlem har en röst på föreningsstämma. Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans. Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Styrelsen har, oaktat vad som anges i föreningens stadgar och med stöd i ny tillfällig lagstiftning, beslutat att medlem kan företrädas av valfritt ombud och att ombud kan företräda obegränsat antal medlemmar.

Detta beslut gäller för föreningsstämma som genomförs under perioden 2020-04-15 tom 2020-12-31.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller som längst till 2020-12-31.

Ort ..... Datum .....

Fullmakt för .....

att företräda bostadsrättshavaren .....

Lägenhetsnummer ..... i brf .....

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande) .....

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

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

## RESULTATRÄKNINGEN

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

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

## AVSKRIVNINGAR

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

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

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## TOMTRÄTT

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

## LIKVIDITET

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

## SLUTLIGEN

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





**HSB – där möjligheterna bor**