

# Årsredovisning

för

## HSB Brf Lärarinnehemmet i Stockholm

769602-2016

Räkenskapsåret

2018



## Innehållsförteckning

Sida

---

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	12
Underskrifter	19

Kontaktuppgift till styrelsen  
[lararinnehemmet@bredband.net](mailto:lararinnehemmet@bredband.net)

Föreningens ekonomiska förvaltare



# Årsredovisning

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lärarinnehemmet i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### **Allmänt om verksamheten**

##### **Föreningens ändamål (föreningens stadgar §2)**

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknötning till boendet.

##### **Fastigheten**

Föreningen äger fastigheten Tennhjärtat 3, byggd år 1926 och totalrenoverad år 1994-95. Bostadsrättsföreningen bildades 1998. En total renovering av fönstren skedde 2003. Bergvärme installerades i fastigheten 2006. Den 16 oktober 2008 garantibesiktigades bergvärmeinstallationen utan vidare anmärkningar. Därmed övergick ansvaret för vidare drift på föreningen.

Styrelsens säte: Stockholms län, Stockholm Kommun.

Verklig huvudman: Föreningen har ingen verklig huvudman.

Marken innehas med tomträtt. Nuvarande tomträttsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Föreningen beskattas som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

2018 utfördes den obligatoriska energideklarationen och gäller till 2028. Huset fick energiklass D, relativt låg förbrukning. Förbrukning är 62kWh/m<sup>2</sup>.

Radonmätningen utfördes 2017/18 och visade högsta värde på 60 bq/m<sup>3</sup> (högst tillåtna är 200 bq/m<sup>3</sup>). Radonmätningen är giltig till januari 2028.

2017 renoverades fönster i vindsvåningsplanet som var rötskadade.

2016 målades all takplåt och snörasskydden byttes ut.

2016 installerades ett gym i källaren.

2016 genomfördes en stamspolning av samtliga stammar i fastigheten.

I januari 2015 uppdaterades maskinparken i tvättstugorna till nya moderna maskiner med garanti i 5 år.

2015 utfördes OVK och gäller till 2021-02-17.

10 LW KA

Våren 2013 genomfördes målning av fastighetens tillhörande cykelförråd och soprum.

Sommaren 2013 genomfördes målning av fastighetens burspråk på framsidan.

Samtliga badrum i fastigheten besiktigades november/december 2007. Besiktningensprotokollen har distribuerats till respektive bostadsrättsinnehavare. Under 2012 skedde en ny besiktning av badrummen, med undantag för de som renoverats efter besiktningen 2007.

Våren 2011 dränerades baksidan.

2011 kompletterades ventilationen i tvättstugorna med ett filter ovanför torkskåpen för att förhindra att damm etc går upp i ventilationskanalerna. OVK 2015 var utan anmärkning på ventilationen i tvättstugorna.

2009 byttes armaturen i källargångarna ut mot armaturer med rörelsedetektorer.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 18 april 2018. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar, varav två via fullmakt. Föreningen hade vid årets slut 60 medlemmar varav HSB Stockholm är en av medlemmarna.

	<b>Funktion</b>	<b>Vald t.o.m.</b>
Line Westling	ordförande	1 år kvar på mandat, vald 2017
Sebastian Thyren	viceordförande	2 år, omval
Annette Stolt	ekonomi	1 år kvar på mandat, omvald 2017
Jakob Tuchten	ledamot	2 år, nyval
Stefan Christophe	ledamot	1 år, fyllnadsval, avgick 24 januari 2019
Tobias Christophe	ledamot	2 år nyval, avgick 31 januari 2019
Anna Gubanska	suppleant	1 år, nyval, avgick 7 november 2018
Helena Frost	suppleant/sekreterare	1 år, nyval
Kerstin Thufvesson	HSB ledamot	Omval

Ordinarie ledamöter har 2 årig mandatperiod och suppleanter 1 år. HSB ledamot utses av HSB. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden, inklusive 1 konstituerande styrelsemöte.

### Revisorer

Revisor har varit Thom Sund (vald vid ordinarie stämma) med Ove Molin som suppleant samt av HSB Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

### Representanter vid HSBs distriktsstämma, Stockholm.

Föreningens representanter till Stockholms distriktsstämma Inger Eklund och Margareta Sundin. Ingen suppleant valdes.

### Valberedning

Stämman valde Josephine Wahlund (sammankallande), Lina Öhlund och Anna Olsson.

### Stadgar

Föreningen antog HSBs normalstadgar 2011 version 5 på ordinarie stämman den 5 april 2017 efter att de godkänns första gången på extrastämman den 16 mars 2017. Registrerade på Bolagsverket den 23 maj 2017.

### Lägenheter och lokaler

Av föreningens 59 medlemslägenheter har under året 6 (5) stycken överlåtits.

Enligt taxeringsbeskedet är totalytan 2 753 kvadratmeter varav 2 723 av dessa utgörs av lägenhetsyta och 30 utgörs av lokalyta. Taxeringsvärdet är 54 847 tkr (54 847 tkr), varav byggnadsvärdet är 33 161 tkr (33 161 tkr).

Föreningen har 11 parkeringsplatser för uthyrning till medlemmarna, varav 11 har varit uthyrda under året.

Till samtliga lägenheter hör ett förråd. Under 2018 har 14 extra förråd varit upplåtna till uthyrning, i genomsnitt har 14 varit uthyrda hela året till bostadsrättsinnehavare. Från och med 2013 är löper kontrakten tills vidare med 3 månaders uppsägningstid.

### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har från och med 1 januari 2016 hanterats av BoNea Förvaltning. Tidigare ekonomisk förvaltare var HSB Ekonomi. Kostnaden för den ekonomiska förvaltningen har under året uppgått till 66 812 (65 196) kr.

Den förste januari 2015 tog Valvet AB över den löpande driften för fastigheten och varannan veckas rondering infördes istället för veckovis rondering. Fasta avtalskostnaden för driften uppgår till 68 114 (63 291) kr. Trappstädning och inre renhållning har skötts av Svenska Städgruppen till en kostnad av 31 980 (31 980) kr. Trädgårdsskötseln har utförts av Hässelby Tomt- och trädgårdsservice till en kostnad av 86 971 (85 266) kr. Snöplogning och vinterunderhåll har utförts av ABIMA Gruppen AB till en kostnad av 30 755 (35 511) kr.

Energipartner utför den årliga obligatoriska köldmedelkontrollen.

Styrelsen har haft 91 000 (89 600) kr till sitt förfogande, motsvarande två prisbasbelopp för 2018.

### Hushållsföreningen

Under 2018 har inga aktiviteter som belastat hushållsföreningens medel utförts. Tillgängliga medel är 24 110 kr (24 110 kr). Hushållsföreningens medel är låsta för gemensamma aktiviteter för medlemmarna som t ex firande av huset 90 årsdag 2016.

### Lärarinnehemmets fond för sjuk- och åldringsvård

Styrelsen i fonden består av sittande styrelse i Brf. Lärarinnehemmet. Den har inte haft någon verksamhet. Fondens styrelse har tidigare tillsammans med Swedbank konstaterat att fonden inte längre lyder under stiftelselagen då den ej längre är registrerad som en stiftelse. Detta har inneburit att i februari 2008 överfördes fondens medel (ca 315 000) till bostadsrättsföreningen. Skatteverket har under 2009 begärt kompletterande uppgifter avseende fonden och har ännu inte avslutat fonden. Medlen för fonden är på 69 899 (94 899) kr efter förvaltningsersättning till BRF. Sedan 2013 tas en förvaltningsersättning ut på 25 000 kr. Styrelsen fastställer årligen förvaltningsersättningen, vilket gjordes på styrelsemötet den 11 januari 2018.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2018 utfördes den obligatoriska energideklarationen och gäller till 2028. Huset fick energiklass D, relativt låg förbrukning. Förbrukning är 62kWh/m<sup>2</sup>. Rapporten föreslog två åtgärder, inkoppling av varmvatten på tvättmaskinerna vilket har utförts, samt att komplettera bergvärmen med ytterligare ett par borrhål, vilket är budgeterat att utföras under 2019.

### **Ombyggnad och underhåll**

2006 installerade bergvärme som huvudsaklig värmekälla. Den ekonomiska effekten av bergvärmeinstallationen visar följande besparingar jämfört med 2006. Totala investeringskostnaden för Bergvärmen inklusive markåterställning var 1 589 tkr. El och uppvärmningskostnader år 2006 var 581 tkr. Beräknad ROI var 10 år. Vid utgången av år 2014 var den ackumulerade besparingen ca 1,7 mkr. Kostnaderna har sedan fortsatt att hålla sig lägre per år jämfört med 2006 trots ökade prisnivåer. Under vintersäsongen 2016/2017 påverkades anläggningen av den extremt låga grundvattennivån. Grundvattennivån verkar vara tillbaka på mer normal nivå nu. Totala kostnader för el och olja under 2018 har varit 444 tkr.

Styrelsen håller tillsammans med Valvet på att utreda status på bergvärmen som nu är mer än 12 år gammal.

Styrelsen har under året fortsatt det arbete som inleddes 2007 med att öka medvetenheten om brandföreskrifter bland de boende samt installerat automatiska dörrstängare i källaren. Information om brandsäkerheten, t ex förbud att förvara barnvagnar och andra privata saker i trapphus och burspråk, har meddelats i Medlemsinformation. Styrelsen har i enlighet med fastighetsägarreglerna om brandsäkerhet ett serviceavtal för årlig service av brandsläckarna med Täby Brandskyddsteknik AB. Utbyte/påfyllnad av brandsläckarna skedde januari 2012. Årlig kontroll och besiktning av brandsläckarna skedde april 2018. Samtliga befintliga brandsläckare besiktigades utan anmärkning dock saknades en brandsläckare vilken ersattes omgående. Automatiska brandsläckare installerades i taket på i soprummen.

Styrelsens miljöarbete innebär bland annat att vi sopsorterar våra hushållssopor i glas, plast, papper, kartong och metall. 2012 utökades sopsorteringen med att vi sorterar matavfall i "bruna påsen" vilket även minskat sophanteringskostnaderna på ca 4 000 kr per år. Under 2018 har tömningen av plast utökats från en gång i månaden till varannan vecka för att möta behovet hos medlemmarna.

2017 konstaterades återigen skador på en balkong som tidigare åtgärdats vid en vattenskada. Skadorna har bedömts av en oberoende besiktningsman som konstaterat brister i utförandet. Skanska åtgärdade skadorna sommaren 2018 utan kostnad för föreningen.

### **Aktiviteter**

Traditionsenligt anordnades en städdag under våren och en under hösten. Mellan 20-25 medlemmar arbetade med trädgården och i källaren. En container hyrdes till städdagen på hösten för föreningens och medlemmarnas grovsopor. Bägge städdagarna avslutades med korvgrillning i trädgården.

Styrelsen bjöd in till traditionsenlig adventsfika, men på grund av lågt intresse ställdes det in. Under hösten har en grupp medlemmar arbetat med att laga mindre putsskador i källaren.

### **Hemsida [www.lararinnehemmet.se](http://www.lararinnehemmet.se)**

Föreningens hemsida har fortlöpande uppdaterats med information för medlemmar och externa besökare.

### **Avgifter och hyror**

Under 2018 sänktes månadsavgifterna med 5 % vilket möjliggjordes av låneupphandlingen av hela lånestocken som skedde 2017. Historiskt sett gjordes den senaste höjningen av årsavgifterna den 1 januari 2008. 2015 sänktes avgiften med 4 % och ytterligare 15 % den 1 april 2016. Sänkning kunde genomföras p.g.a. bergvärmen är fullt avskriven samt lägre räntor på marknaden. Den genomsnittliga årsavgiftsnivån, exkl. kabel-TV och bredband, för bostäder är 770 kr (809 kr) per kvadratmeter. I avgiften ingår bredband och IP-telefoni med Bredbandsbolaget, samt basutbudet för kabel-tv hos ComHem och bostadsrättstillägget. Bredbands- och kabel-TV avgiften tas ut med enhetsbelopp per lägenhet och redovisas separat på avin. Bredband 125 kr/månad (125) och kabel tv 63kr/månad (63kr). Under 2018 har avgiftsnivåerna i övrigt varit oförändrad.

### **GDPR**

Styrelsen har Personbiträdesavtal med Valvet AB och BoNea Förvaltning AB.

## Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor om inget annat anges</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Årsavgift, kr/kvm bostadsrättsyta	770	809	846	954	1 059
Nettoomsättning	2 374	2 464	2 598	2 904	3 015
Årets resultat	7	68	-68	437	195
Totalt eget kapital	8 363	8 356	8 288	8 356	7 919
Balansomslutning	18 505	18 819	19 335	20 350	20 740
Soliditet	45,2%	44,4%	42,9%	41,1%	38,2%
Bokfört värde, byggnader och mark	17 407	17 893	18 379	18 865	19 504
Taxeringsv., byggnader och mark	54 847	54 847	54 847	52 460	52 460
Taxeringsvärde, byggnader	33 161	33 161	33 161	32 060	32 060
Låneskuld	9 492	9 792	10 353	11 374	12 095
Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta	3 486	3 596	3 802	4 177	4 442
Belåningsgrad	17%	18%	19%	22%	23%
Amortering under året	300	561	1 021	722	530
Likvida medel	792	550	566	1 041	1 016
Likviditet	128%	103%	86%	222%	236%
Kassaflöde, kr/kvm	189	212	260	403	316
Avsättning yttre fond, kr/kvm	0	25	73	160	0

**Bostadsyta: 2 723 kvm bostadsrätt**

### Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

*Soliditet = totalt eget kapital/balansomslutning*

*Belåningsgrad=låneskuld/taxeringsvärde*

*Likviditet=(likvida medel+kortfristiga fordringar)/kortfristiga skulder*

*Kassaflöde, sparande till framtida underghåll=(resultat+avskrivningar+periodiskt underhåll)/(kvm bostadsyta+lokalyta)*

*Avsättning till underhållsfond, kr/(kvm bostadsyta+lokalyta)*

W  
A.V. d

## Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppl. avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 361 506	3 974 913	1 692 218	1 259 482	68 232
Disp. enl. stämmobeslut			68 000	232	-68 232
Avsättning till underhållsfond lanspråkande av underhållsfond					
Årets resultat					7 042
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 361 506</b>	<b>3 974 913</b>	<b>1 760 218</b>	<b>1 259 714</b>	<b>7 042</b>

## Styrelsens beslut av resultatdisposition

Till styrelsens förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat (dispositionsfond) från tidigare år	1 327 714
Årets resultat	7 042
lanspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	0
<b>Återstår till styrelsens förfogande</b>	<b>1 334 756</b>
Styrelsens beslutar att avsätta till yttre fond	0
Balanseras i ny räkning	1 134 756
<b>Summa</b>	<b>1 334 756</b>
Yttre fond uppgår efter avsättning till	1 760 218

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

SW  
OK



## Förväntad framtida utveckling

### Budget för år 2019

Budgeten för 2019 visar underskott på 619 tkr. Det budgeterade underskottet förklaras av planerat löpande underhåll för målning av burspråk och reovering av portar, samt av en tidsförskjutning av vissa åtgärder som t ex badrumsbesiktning och sotning. Den del som avser planerade underhåll finansieras via tidigare års avsättning till yttre fond. Överskotten från tidigare år som finns i balanserat resultat ska balansera det budgeterade underskottet som avser t ex badrumsbesiktning 2019 då dessa åtgärder har budgeterats för tidigare år men ej utförts och genererat överskott.

De största osäkerhetsfaktorerna är elpriset för att driva bergvärmen, oljepriset samt räntenivån. Ränteläget har varit gynnsamt för föreningen de senare åren och under 2017 upphandlades hela lånestocken till totalt lägre räntor än tidigare. I början av 2019 har ett lån som förfallit till omsättning, bundits på 90 dagar med ny räntesats 1,08 %. Upphandlingen under 2017 av lånen till lägre räntor har inneburit att avgifterna sänkts med 5 % 2018. Månadsavgifterna hålls oförändrade under 2019.

Under 2019 kommer styrelsen att fortsätta att se över vilken spetsvärme som ska komplettera bergvärmeanläggningen istället för den befintliga oljepannan. En mätning av elförbrukning gjordes i januari 2016 för att utreda elpanna som ett alternativ. Dock visade det sig att installation av elpanna blev väldigt dyrt p.g.a. nya elkablar behövde dras och elservicen uppsäkras. Det alternativ som nu undersöks är om vi ska borra ytterligare ett eller två bergvärmehål, med större djup för att säkra upp bergvärmedriften vid grundvattennivå förändringar samt stärka upp befintlig anläggning. Detta alternativ innebär att befintlig oljepanna behålls då den bara ska behöva nyttjas vid låga temperaturer. Att borra ytterligare hål rekommenderades i den obligatoriska Energideklarationen som gjordes under 2018.

---



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 374 057	2 464 254
Övriga rörelseintäkter	3	120 350	136 669
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 494 407</b>	<b>2 600 923</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-1 728 874	-1 677 010
Övriga externa kostnader	5	-123 309	-126 655
Personalkostnader och arvoden	6	-3 200	-2 944
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-507 782	-507 782
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 363 165</b>	<b>-2 314 391</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>131 242</b>	<b>286 532</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	828	667
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-125 028	-218 967
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-124 200</b>	<b>-218 300</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>7 042</b>	<b>68 232</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>7 042</b>	<b>68 232</b>

LW  
M O S A

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	17 407 247	17 893 261
Inventarier, verktyg och installationer	10	130 603	152 371
Pågående nyanläggningar	11	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>17 537 850</b>	<b>18 045 632</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>17 538 350</b>	<b>18 046 132</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	13	5 139	14 598
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	169 753	208 728
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>174 892</b>	<b>223 326</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	15	791 635	549 509
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>791 635</b>	<b>549 509</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>966 527</b>	<b>772 835</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>18 504 877</b>	<b>18 818 967</b>

LW  
2019/12/18

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		1 361 506	1 361 506
Kapitaltillskott		3 974 913	3 974 913
Fond för yttre underhåll		1 760 218	1 692 218
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>7 096 637</b>	<b>7 028 637</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 259 715	1 259 482
Årets resultat		7 042	68 232
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 066 757</b>	<b>1 327 714</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>8 363 394</b>	<b>8 356 351</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 17	9 292 284	9 592 284
Övriga skulder	18	94 000	119 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 386 284</b>	<b>9 711 284</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	19	200 000	200 000
Leverantörsskulder		230 921	195 601
Aktuella skatteskulder		6 784	0
Övriga skulder	20	100 799	125 434
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	216 695	230 297
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>755 199</b>	<b>751 332</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>18 504 877</b>	<b>18 818 967</b>

LW  
12/11 KT

## Kassaflödesanalys

2018-12-31 2017-12-31

### Löpande verksamhet

Resultat efter finansiella poster 7 042 68 232

### Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 507 782 507 782

Periodiskt underhåll 0 0

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital** 514 824 576 014

**Kassaflöde kr/kvm** 189 212

### Kassaflöde från förändring i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar 48 434 -37 734

Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder 3 867 1 369

**Kassaflöde från löpande verksamhet** 567 125 539 649

### Investeringsverksamhet

Investeringar i fastigheter (ombokning pågående nyanläggning) 0 29 375

Investeringar i maskiner/inventarier 0 0

**Kassaflöde från investeringsverksamhet** 0 29 375

### Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder -325 000 -585 698

**Kassaflöde från finansieringsverksamhet** -325 000 -585 698

**Årets kassaflöde** 242 125 -16 674

**Likvida medel vid årets början** 549 509 566 182

**Likvida medel vid årets slut** 791 635 549 509

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärde där inget annat anges.

#### Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas att få. Det innebär att föreningen redovisar inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp).

#### Lån

Föreningen har lån med villkorsändring under 2019. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2018-12-31 förutom den del som planeras att amortera under 2019.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15-120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter med en anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntad nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas.

Byggnader	1,68 %
Inventarier	10 %

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningen sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande 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 kr per lägenhet. För lokaler beskattar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, betalar vanligtvis inte inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 3 042 058 kr.

LW  
10 8 KJ

## Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	2 096 597	2 202 966
Parkeringsavgifter	39 600	39 600
Förråd	20 700	20 400
Bredband	88 500	88 375
Kabel-TV	44 603	44 541
Föreningslokal och gästrum	35 200	14 400
Övriga intäkter	48 857	53 972
<b>Summa</b>	<b>2 374 057</b>	<b>2 464 254</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Ersättning försäkringsskador	120 350	136 669
<b>Summa</b>	<b>120 350</b>	<b>136 669</b>

## Not 4 Drifts- och underhållskostnader

	2018	2017
Löpande underhåll (specificering enligt nedan)	138 384	80 809
Försäkringsskador	142 783	254 422
El	338 933	291 861
Uppvärmning/olja	105 494	82 008
Vatten & avlopp	70 292	73 747
Avfallshantering	45 435	42 991
Snörenhållning, halkbekämpning, snöjour	30 755	35 511
Hisskötsel	44 884	27 115
TV	44 884	44 183
Bredband	88 500	88 500
Försäkring	61 006	56 686
Tomträttsavgäld	214 700	214 700
Fastighetsskötsel enligt avtal	81 095	67 056
Lokalvård enligt avtal	31 980	31 980
Trädgårdsskötsel enligt avtal	86 971	85 266
Administrativ förvaltning	68 875	65 196
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	81 353	80 055
Övriga kostnader	52 550	54 924
<b>Summa</b>	<b>1 728 874</b>	<b>1 677 010</b>

#### Löpande underhåll

Materiel	2 790	5 433
Bostäder	8 013	14 103
Gemensamma utrymmen tvättutrustning	23 607	0
VA/Sanitet	7 404	1 338
Värme	4 301	14 698
Ventilation	11 263	10 126
El	34 814	0
Tele/TV/Porttelefon	15 025	0
Lås och larm	4 980	0
Fastighet utvändigt	25 022	32 872
Markytor, planteringar	578	2 239
Övrigt	587	0
<b>Summa</b>	<b>138 384</b>	<b>80 809</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Förbrukningsinventarier och varuinköp	340	0
Extern revisor	15 625	11 825
Styrelsen förfogande	71 089	89 600
Valberedningens förfogande	6 825	6 720
Administrationskostnader	3 050	4 020
Medlemsavgifter	14 490	14 490
Konsultarvode	11 890	0
<b>Summa</b>	<b>123 309</b>	<b>126 655</b>

#### Not 6 Personalkostnader och arvoden

Föreningen har under räkenskapsåret inte haft någon anställd personal.

	2018	2017
Revisionsarvode	2 275	2 240
Sociala avgifter	925	704
<b>Summa</b>	<b>3 200</b>	<b>2 944</b>

#### Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018	2017
Ränteintäkter från bankkonto	828	661
Övriga ränteintäkter	0	6
<b>Summa</b>	<b>828</b>	<b>667</b>

LW  
10 P KPT



### Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	125 028	218 867
Övriga räntekostnader	0	100
<b>Summa</b>	<b>125 028</b>	<b>218 967</b>

### Not 9 Byggnader

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 894 082	28 894 082
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>28 894 082</b>	<b>28 894 082</b>
Ingående avskrivningar	-11 000 820	-10 514 806
Årets avskrivningar	-486 014	-486 014
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 486 834</b>	<b>-11 000 820</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>17 407 248</b>	<b>17 893 262</b>
Taxeringsvärde byggnader	33 161 000	33 161 000
Taxeringsvärde mark	21 686 000	21 686 000
<b>Summa</b>	<b>54 847 000</b>	<b>54 847 000</b>

Beskrivning	Anskaffningsvärde	Avskrivning kr	Avskrivningsår	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Bergvärme	1 524 460	0	10	-1 524 460	0
Markåterställning*	64 625	0	10	-64 625	0
Utebelysning*	20 628	0	10	-20 628	0
Stambyte**	5 903 261	-247 966	40	-1 935 797	3 719 498
Stomme/ny planlösning alla lgh**	11 806 522	-99 187	120	-2 284 611	9 422 724
Målning trapphus och källare**	1 180 652	-99 187	30	-585 534	495 931
Balkonger vindsvåningar**	4 722 609	-39 675	120	-913 842	3 769 092
Motorvärmare	56 230	0	0	-56 230	0
Fönsterrenovering	1 632 878	0	0	-1 632 878	0
Soprumsanläggning	311 001	0	0	-311 001	0
Energiåtgärder	406 618	0	0	-406 618	0
Tak/fönster	1 264 598	0	0	-1 264 598	0
	<b>28 894 082</b>	<b>-486 015</b>		<b>-11 000 822</b>	<b>17 407 246</b>

\* I samband med ändring av avskrivningsprincip har dessa anläggningar vbedämts vara fullt förbrukade

\*\* Dessa anläggningar har fått ändrad avskrivningstid från progressiv 40 år till linjär.

#### Not 10 Inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	217 675	217 675
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>217 675</b>	<b>217 675</b>
Ingående avskrivningar	-65 304	-43 536
Årets avskrivningar	-21 768	-21 768
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-87 072</b>	<b>-65 304</b>
<b>Summa andelskapital</b>	<b>130 603</b>	<b>152 371</b>

#### Not 11 Pågående nyanläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	29 375
Omklassificeringar	0	-29 375
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Avser expansionskärl som ej installerats. Kostnaden är återbetald av leverantören i 2017.

#### Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Summa</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

#### Not 13 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattefordran	0	1 334
Skattekonto	5 139	5 139
Övriga kortfristiga fordringar	0	8 125
<b>Summa</b>	<b>5 139</b>	<b>14 598</b>

#### Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Försäkring	61 005	61 005
Kabel-TV	11 465	11 220
Bredband	22 125	22 125
Tomträttsavgäld	53 675	53 675
Upplupna intäkter	4 771	44 356
Fastighetsskötsel	16 456	16 091
Övrigt	256	256
<b>Summa</b>	<b>169 753</b>	<b>208 728</b>

#### Not 15 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
SHB, transaktionskonto	339 093	397 795
SBAB, sparkonto	452 542	151 714
<b>Summa</b>	<b>791 635</b>	<b>549 509</b>

#### Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Ränta %	Datum för slutbetalning	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31
Stadshypotek AB, 85537	1,08	2019-01-03	1 792 284	1 892 284
Stadshypotek AB, 31955	1,05	2020-06-30	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek, AB 31956	1,60	2022-06-30	3 700 000	3 900 000
<b>Summa</b>			<b>9 492 284</b>	<b>9 792 284</b>

Långfristiga skulder exkl. kortfristig del 9 292 284 9 592 284

Per villkorsändringsdag 2019-01-03, löper lånet med nummer 85537 vidare på 3 månader med ränta 1,08 %.

Under året har föreningen amorterat av 300 000 kronor på sina lån.

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansiering är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig, då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut att uppgå till 8 492 284 kronor.

#### Not 17 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	26 150 000	26 150 000
<b>Summa</b>	<b>26 150 000</b>	<b>26 150 000</b>

#### Not 18 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Fond hushållsföreningen *	24 110	24 110
Stiftelsen Lärarinnehemmets fond för sjuk- och åldringsvård **	69 889	94 890
<b>Summa</b>	<b>93 999</b>	<b>119 000</b>

\* Enligt fusionsavtal 1994-02-20 reserverades medel för främjandet av studie- och fritidsverksamhet. Under året har inga medel använts.

\*\* Bostadsrättsföreningen erhåller en förvaltningsersättning som fastställs årligen av styrelsen. Fastställt belopp för 2018 är 25 000 kr.

#### Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld	200 000	200 000
<b>Summa</b>	<b>200 000</b>	<b>200 000</b>

#### Not 20 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Reservation styrelsens förfogande	91 749	109 876
Reservation valberedningens förfogande	6 825	10 790
Reservation intern revisorns förfogande	2 225	2 944
Övrigt	0	1 824
<b>Summa</b>	<b>100 799</b>	<b>125 434</b>

#### Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	171 073	162 688
Extern revisionskostnad	15 000	14 000
Upplupen räntekostnad	6 872	4 996
Övrigt	23 750	48 613
<b>Summa</b>	<b>216 695</b>	<b>230 297</b>

**Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret**

Inga väsentliga händelser.

Stockholm 2019- 03 - 11



Annette Stolt



Kerstin Thufvesson



Sebastian Thyren



Line Westling



Jakob Tuchten

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019- 03 - 25



Thom Sund  
Av föreningen vald revisor



Joakim Mattsson  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Lärarinnehemmet i Stockholm, org.nr. 769602-2016

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lärarinnehemmet i Stockholm för räkenskapsåret 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 revisionsssed 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 revisors sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Uppllysning 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 revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 revisionsssed 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma 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 HSB Brf Lärarinnehemmet i Stockholm för räkenskapsåret 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

Stockholm den 25 / 3 2019



Joakim Mattsson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Thom Sund

Av föreningen vald revisor