



Org Nr: 769606-5122

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Sickla Kanal i Stockholm

Org.nr: 769606-5122

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Sickla Kanal 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 Ön 1 inom Södermalm i Stockholm kommun.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	66	5 383
Lokaler	6	511
Parkeringar och garageplatser	37	0

Föreningens fastighet är byggd 2002 värdeår 2002.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar, rättsskydd, byggnad, kollektiv olycksfall för boende och förtroendevalda samt försäkring mot ohyra. Bostadsrättshavarna ansvarar själv för att teckna bostadsrättstillägg för sina lägenheter.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Garage

Föreningen har tillsammans med Sjöstaden 1 och 2 en gemensamhetsanläggning med två garage. Föreningen disponerar 37 garageplatser varav 2 är avsedda för MC och 6 av platser är försedda med laddpunkter för laddning av elbilar. Alla garageplatser är uthyrda och 7 medlemmar står i kö. Föreningens andelstal är 18%.

Sopsug

Föreningen är medlem i sopsugsamfälligheten, Sickla Kaj gemensamhetsanläggning. Kostnaderna och avgifterna fördelas mellan parterna i förhållande till boarea. Föreningens andelstal är 6,734%.

02



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Sickla Kanal i Stockholm

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade. Från 2020-01-01 sänks avgiften med 5%

Avtal

Föreningen har haft avtal med följande entreprenörer:

Allgranth - fastighetsskötsel
HSB - ekonomiadministration och rådgivning
Elfström - mark och trädgård och snöröjning
Ren Standard - trappstädning
Clean Step - mattor
Com Hem - kabel TV
Telenor/bredbandsbolaget - bredband
Veolia - källsorterade sopor
Envac/sopsugsamfälligheten - sopsug
Ellevio - elnätavgift
Home solution - elmätning
Fortum/Ellevio - fjärrvärme
Telge energi - el
Stockholm vatten - vatten
Stockholm gas - gas
Kone - hissar
VVK - uppföljning av värme, ventilation och kyla
Anticimex - skadedjur
Brandbergens låshörna - nycklar

Kommersiella lokaler

Föreningen har haft hyreskontrakt med följande hyresgäster:

Sjöstadens Kem och Skrädderi - butik
Axia IT AB - kontor
Assia - butik
Thomas Larm - frisör
JG Group Stockholm AB - frisör
AFM Nordic AB - fitness

Energibesparingar

Förra årsstämman beslöt att nya styrelsen skulle få i uppdrag att utreda förutsättningarna för investeringar i energibesparingsåtgärder. Styrelsen har inledningsvis koncentrerat sig på möjligheten att ta tillvara frånluftsvärme (FV) eftersom det är den enskilt största möjligheten för oss i dagsläget att spara energi och därmed sänka våra driftkostnader och som ett nästa steg att gå vidare med att installera solceller på våra tak. Vi har inte haft möjligheten att närmare utreda förutsättningarna för bergvärme p g a byggandet av den nya tunnelbanan. Vår tomt ligger för nära den planerade tunnelbanedragningen.

Genomfört planerat underhåll

Utbyte av ljuskällor i belysningsarmaturer i gemensamma ytor till LED-ljuskällor har fort-satt liksom utbyte av termometer och ställdon för VVC i undercentralen. Ny installation av värmekabel under parkettgolv i lgh 1202 på LA 41. Trätroll och träkonstruktionerna runt sopnedkassen har inoljats.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Fasad mot Lugnets allé	Tvättning av glastak
2020	Fasad och entréer mot Lugnets allé	Renovering av utskick på träpaneler och dörrar
2020	Putsade fasader	Reparation, putsning och tvätt av skadade och smutsiga ytor
2020	Takytor på Styrbordsgatan 22	Reparation och utbyte av tätskikt
2020	Frånluftfläktar på taken	Utbyte av takfläktar i samband med installation av nytt frånluftvärmestystem
2020	Värmeinjustering i lgh	Värmeinjustering för en mer jämn fördelning av värme
2020	Varmvatten	Kontroll och åtgärda för låg temperatur på varmvattnet

02



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Sickla Kanal i Stockholm

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Trädgård	Trädbeskäring
2019	Trädgård	Plantering av blommor i krukor på gården
2019	Varmvatten	Låg temp på VVC-retur och för låg temp på varmvatten. Kontroll av stammar, isolering av temperaturgivare och byte av motor till ställdon
2019	Ventilation	Diverse åtgärder m a a VVK-inspektion

Övriga väsentliga händelser

Efter det att styrelsen tagit beslut att endast skicka all information digitalt för att bespara såväl miljö samt en tungrodd administration, så har intresset för detta tagits emot väldigt positivt. Hela 95% av våra medlemmar har i dagsläget anmält sig för digitala utskick vilket gläder oss mycket. Under det gångna året har 5 informationsblad skickats ut samt en hel del annan matnyttigt information som vi numera snabbt får ut till våra medlemmar. I maj månad hade vi vår sedvanliga trivseldag där vi träffades, grillade korv och fick lär känna nya medlemmar. Vi tog även hem en container där alla fick tillfälle att slänga gammal bråte. Under året har vi även haft en cykelrensning för att få bättre plats i cykelrummet. Vi har fortlöpande informerat om styrelsens planerade energisparåtgärder. I december hölls den årliga budgetpresentationen med glögg och smågodis.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21. Vid stämman deltog 21 medlemmar varav samtliga var röstberättigade.

Information om eventuell extra stämma

Styrelse

Styrelsen har under 2019-01-01 - 2019-05-19 haft följande sam-mansättning.

Styrelsemedlem

Anna Koch
Anna Isberg
Bo Johansson
Didrik Brusell
Elisabeth Grönberg
Lars Nilsson
Marianne Knaust
Mats Regnell
Stefan Johansson

Roll

Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
HSB-ledamot

Styrelsen har under 2019-05-19 - 2019-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Anette Giesecke
Bo Johansson
Didrik Brusell
Elisabeth Grönberg
James Byrgren
Marianne Knaust
Mats Billstig
Stefan Johansson
Stefan Rudholm
Torbjörn Borg

Roll

Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
HSB-ledamot
Ledamot
Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Stefan Rudholm, Bo Johansson, Marianne Knaust, Didrik Brusell och Anette Giesecke.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Mats Billstig, James Byrgren, Bo Johansson och Marianne Knaust. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Ulf Christiansson Föreningsvald ordinarie
Mikael Johansson Föreningsvald suppleant
BoRevision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor

07



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Sickla Kanal i Stockholm

Valberedning

Valberedningen består av Eva Hägglund (sammankallande), Magnus Koch och Sara Vincenti.

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.

Fastighetsbesiktning

En genomgång och egenkontroll av våra fastigheter genomfördes de 4 juli 2019. VVK genomförde en inspektion av våra ventilationsanläggningar och undercentral genomfördes 20 augusti 2019.

Hållbarhet

Ekonomi

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

Miljö

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

Social

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

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 97 (97) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 9 (7) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

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

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

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

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	574	574	574	638	638
Totala Intäkter kr/kvm	938	914	920	959	949
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	268	228	209	210	201
Belåning, kr/kvm	8 665	8 752	8 825	8 898	8 965
Räntekänslighet	17%	17%	17%	15%	15%
Drift och underhåll kr/kvm	518	500	483	507	483
Energikostnader kr/kvm	155	182	151	147	136

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.

07



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Sickla Kanal i Stockholm

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.

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	5 525	5 386	5 422	5 650	5 595
Resultat efter finansiella poster	-216	-1 062	-803	-549	-687
Soliditet	73%	73%	73%	73%	73%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	5 525 481
Rörelsekostnader	- 5 153 950
Finansiella poster	- 587 498
Årets resultat	-215 967
Planerat underhåll	+ 160 038
Avskrivningar	+ 1 633 963
Årets sparande	1 578 034
Årets sparande per kvm total yta	268

07



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Sickla Kanal i Stockholm

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	145 328 012	0	3 194 930	-1 989 681	-1 062 458
Reservering till fond 2019			731 000	-731 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-160 038	160 038	
Balanserad i ny räkning				-1 062 458	1 062 458
Årets resultat					-215 967
Belopp vid årets slut	145 328 012	0	3 765 892	-3 623 101	-215 967

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-3 052 139
Årets resultat	-215 967
Reservering till underhållsfond	-731 000
Ianspråktagande av underhållsfond	160 038
Summa till stämmans förfogande	-3 839 067

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-3 839 067
-------------------------	-------------------

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

**HSB Bostadsrättsförening Sickla Kanal i Stockholm**

		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 525 481	5 386 118
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 211 856	-3 713 489
Övriga externa kostnader	Not 3	-140 122	-222 691
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-168 010	-152 146
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 633 963	-1 633 963
Summa rörelsekostnader		-5 153 950	-5 722 289
Rörelseresultat		371 531	-336 171
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	24 634	24 653
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-612 132	-750 939
Summa finansiella poster		-587 498	-726 286
Årets resultat		-215 967	-1 062 458

07

**HSB Bostadsrättsförening Sickla Kanal i Stockholm**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>190 580 411</u>	<u>192 214 374</u>
		190 580 411	192 214 374
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>190 580 911</u>	<u>192 214 874</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar	Not 9	0	1 192
Övriga fordringar	Not 10	1 614 193	949 070
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>203 094</u>	<u>172 343</u>
		1 817 287	1 122 604
Kortfristiga placeringar	Not 11	5 500 000	5 000 000
Summa omsättningstillgångar		<u>7 317 287</u>	<u>6 122 604</u>
Summa tillgångar		<u>197 898 198</u>	<u>198 337 478</u>

02

**HSB Bostadsrättsförening Sickla Kanal i Stockholm**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	145 328 012	145 328 012
Yttre underhållsfond	3 765 892	3 194 930
	<u>149 093 904</u>	<u>148 522 942</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-3 623 101	-1 989 681
Årets resultat	-215 967	-1 062 458
	<u>-3 839 067</u>	<u>-3 052 139</u>
Summa eget kapital	<u>145 254 837</u>	<u>145 470 803</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 <u>50 292 210</u>	<u>51 146 598</u>
	50 292 210	51 146 598
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 769 388	429 388
Leverantörsskulder	359 064	224 111
Skatteskulder	29 973	21 364
Övriga skulder	Not 14 394 182	251 583
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>798 545</u>	<u>793 631</u>
	2 351 152	1 720 077
Summa skulder	<u>52 643 362</u>	<u>52 866 675</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>197 898 198</u>	<u>198 337 478</u>

02

**HSB Bostadsrättsförening Sickla Kanal i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-215 967	-1 062 458
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 633 963	1 633 963
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 417 996	571 505
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-84 461	44 610
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	291 075	-208 229
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 624 610	407 886
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-514 388	-429 388
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-514 388	-429 388
Årets kassaflöde	1 110 222	-21 502
Likvida medel vid årets början	5 934 941	5 956 443
Likvida medel vid årets slut	7 045 163	5 934 941

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen. 07



HSB Bostadsrättsförening Sickla Kanal 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 0,9% 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 4,7% 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. *oz*



HSB Bostadsrättsförening Sickla Kanal i Stockholm

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 089 640	3 089 640
Årsavgifter el	451 336	330 923
Hyror	1 873 917	1 825 009
Bredband	99 000	98 875
Övriga intäkter	11 588	47 271
Bruttoomsättning	<u>5 525 481</u>	<u>5 391 718</u>
Avgifts- och hyresbortfall	0	-5 600
	5 525 481	5 386 118
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	598 203	417 976
Reparationer	428 869	419 420
El	558 536	573 298
Uppvärmning	707 800	727 705
Vatten	99 495	102 714
Sophämtning	153 144	27 848
Fastighetsförsäkring	72 113	65 667
Kabel-TV och bredband	186 238	182 691
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	90 942	252 162
Förvaltningsarvoden	141 942	153 245
Övriga driftkostnader	14 536	21 597
Planerat underhåll	160 038	769 167
	<u>3 211 856</u>	<u>3 713 489</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	3 578	3 021
Hyror och arrenden	0	124 542
Förbrukningsinventarier och varuinköp	5 414	9 709
Administrationskostnader	62 394	38 074
Extern revision	12 200	9 875
Konsultkostnader	28 406	10 000
Medlemsavgifter	28 130	27 470
	<u>140 122</u>	<u>222 691</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	118 500	112 875
Revisionsarvode	6 000	6 000
Övriga arvoden	9 000	0
Sociala avgifter	34 510	33 271
	<u>168 010</u>	<u>152 146</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	474	248
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1	1
Ränteintäkter HSB bunden placering	23 356	23 768
Övriga ränteintäkter	803	635
	<u>24 634</u>	<u>24 653</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	611 706	750 910
Övriga räntekostnader	426	29
	<u>612 132</u>	<u>750 939</u>

02

**HSB Bostadsrättsförening Sickla Kanal i Stockholm**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	170 435 365	170 435 365
Ingående anskaffningsvärde mark	34 290 000	34 290 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	204 725 365	204 725 365
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-12 510 991	-10 877 028
Årets avskrivningar	-1 633 963	-1 633 963
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 144 954	-12 510 991
Utgående redovisat värde	190 580 411	192 214 374
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	96 000 000	84 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	7 800 000	10 600 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	107 000 000	56 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	5 000 000	2 452 000
Summa taxeringsvärde	215 800 000	153 052 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	69 030	14 129
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 543 829	933 608
Placeringskonto HSB Stockholm	1 334	1 333
	1 614 193	949 070
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	198 986	108 823
Upplupna intäkter	4 108	63 520
	203 094	172 343

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår. 02

**HSB Bostadsrättsförening Sickla Kanal i Stockholm**

Noter		2019-12-31	2018-12-31		
Not 11	Kortfristiga placeringar				
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	5 500 000	5 000 000		
		5 500 000	5 000 000		
Not 12	Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2656759830	1,22%	2020-09-25	13 800 000	0
Swedbank	2656759848	0,70%	2020-03-28	12 552 500	490 000
Swedbank	2656759855	1,50%	2021-11-25	13 070 000	140 000
Swedbank	2656759863	0,83%	2023-06-21	11 639 098	139 388
				51 061 598	769 388
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				50 292 210
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				47 214 658
	Ställda säkerheter				
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut			58 939 000	58 939 000
Not 13	Skulder till kreditinstitut				
	Kortfristig del av långfristig skuld			769 388	429 388
				769 388	429 388
Not 14	Övriga skulder				
	Depositioner			382 188	251 583
	Övriga kortfristiga skulder			11 994	0
				394 182	251 583
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
	Upplupna räntekostnader			78 377	100 719
	Förutbetalda hyror och avgifter			466 484	441 715
	Övriga upplupna kostnader			253 684	251 197
				798 545	793 631

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

07



HSB Bostadsrättsförening Sickla Kanal i Stockholm

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut

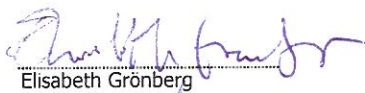
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 2020-04-14

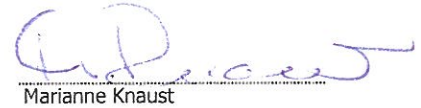

Anette Giesecke


Bo Johansson

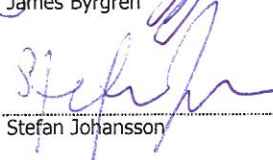

Didrik Brusell

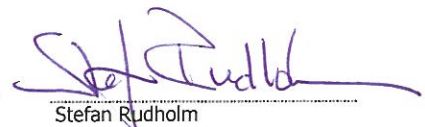

Elisabeth Grönberg


James Byrgren


Marianne Knaust


Mats Billstig


Stefan Johansson

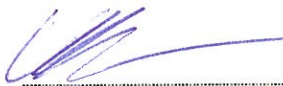

Stefan Rudholm


Torbjörn Borg

Vår revisionsberättelse har

2020-04-30

lämnats beträffande denna årsredovisning





Lena Zozulyak

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sickla Kanal i Stockholm, org.nr. 769606-5122

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sickla Kanal i Stockholm för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Upplysning av särskild betydelse

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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, förfälskning, 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 Sickla Kanal i Stockholm för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat 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 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 30/4 2020

.....
Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Ulf Christiansson
Av föreningen vald revisor