

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Förmannen i Stockholm

Org.nr: 702000-7097

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Styrelsen för HSBs bostadsrättsförening Förmannen i Stockholms (org.nr. 702000-7097) får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2021-01-01 till 2021-12-31.

### Förvaltningsberättelse

Föreningen bildades 1938-11-13, registrerades 1940-12-18 och har efter renovering nytt värdeår 1993. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Stockholm kommun. Föreningen innehar och förvaltar fastigheterna med tomträtt:

Lindaren 2	Björkbacksvägen 10-12
Lindaren 3	Björkbacksvägen 16-18
Avläsaren 3	Björkbacksvägen 24-26
Avläsaren 4	Björkbacksvägen 28-30
Avläsaren 5	Björkbacksvägen 32-34
Avläsaren 6	Björkbacksvägen 36-38
Avläsaren 7	Björkbacksvägen 40-42
Avläsaren 8	Björkbacksvägen 44-46
Avläsaren 9	Björkbacksvägen 48-50
Svarvaren 2	Granbacken 7-9
Förmannen 2	Granbacken 16-18
Förmannen 3	Tallbacksvägen 11-13
Förmannen 4	Tallbacksvägen 7-9
Förmannen 5	Tallbacksvägen 3-5
Förmannen 6	Lindstigen 1-7
Förmannen 7	Granbacken 2-10

Sammanlagt 37 portar med 225 lägenheter upplåtna som bostadsrätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

### Tomrättsavtal

Föreningen innehar mark med tomträtt. Fastigheterna och dess tomrättsavtal ser ut enligt följande.

Fastighet	Adress	t.o.m.
Lindaren 2	Björkbacksvägen 10-12	2029-09-30
Lindaren 3	Björkbacksvägen 16-18	2029-09-30
Avläsaren 3	Björkbacksvägen 24-26	2029-09-30
Avläsaren 4	Björkbacksvägen 28-30	2029-09-30
Avläsaren 5	Björkbacksvägen 32-34	2029-09-30
Avläsaren 6	Björkbacksvägen 36-38	2029-09-30
Avläsaren 7	Björkbacksvägen 40-42	2029-09-30
Avläsaren 8	Björkbacksvägen 44-46	2029-09-30
Avläsaren 9	Björkbacksvägen 48-50	2029-09-30

Svarvaren 2	Granbacken 7-9	2028-12-31
Förmannen 2	Granbacken 16-18	2028-12-31
Förmannen 3	Tallbacksvägen 11-13	2028-12-31
Förmannen 4	Tallbacksvägen 7-9	2028-12-31
Förmannen 5	Tallbacksvägen 3-5	2028-12-31
Förmannen 6	Lindstigen 1-7	2028-12-31
Förmannen 7	Granbacken 2-10	2028-12-31

### Medlemmar

Förutom HSB Stockholm, HSB Stockholms styrelseledamöter och suppleanter har föreningen 269 medlemmar. Under räkenskapsåret har 47 lägenhetsöverlåtelser ägt rum.

### Föreningsfrågor

Föreningen har haft en ordinarie stämma, 2021-05-25 då 37 röstberättigade medlemmar poströstade.

### Styrelse

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

#### *Ordinarie ledamöter*

Cyrus Swire	Ordförande
Hanna Edman	Vice ordförande
Ulf Lindberg	Sekreterare
Jonas Söderlind	Ekonomi
Olof Larde	Ledamot
Joakim Bergström	Ledamot
Carl Stjärnlöv	Ledamot
Anne Källman	HSB representant

#### *Suppleant*

Karin Löfvenmark

Vid kommande föreningsstämma står följande medlemmar i tur att avgå eller väljas om: Cyrus Swire, Jonas Söderlind, Hanna Edman, Ulf Lindberg, Karin Löfvenmark.

### Firmatecknare

Föreningens firmatecknare har varit samtliga ordinarie styrelsemedlemmar, två i förening.

### Revisorer

Revisorer har varit Ann-Charlotte (Lotta) Olsson (ord), Malin Hällbom (suppleant) samt Borevision AB; av HSBs riksförbund utsedd revisor.

Föreningens revisorer är valda på ett år.

### Valberedning

Sedan föregående föreningsstämma 2021-05-25 har valberedningen bestått av Jacob Löfgren (ordf), Kerstin Andersson, Simon Hindliden och Sofia Sjölin (suppl.). Alla fyra är valda på ett år.

### Ombud vid distriktsstämma

Styrelsens ordinarie ledamöter har varit föreningens ombud vid distriktsstämman för HSB Stockholms distrikt 8. Suppleanter har varit styrelsens suppleanter.

### Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-25. Poströstning användes. Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 13 protokollförda ordinarie sammanträden.

### Anställda

Föreningen har inte haft några anställda.

### Arvoden och ersättningar

Arvoden till förtroendevalda har utgått med 145 400 kr exklusive sociala avgifter.

### Fastigheterna

Även detta år inom föreningen har präglats av den rådande pandemin. En rad projekt har genomförts. Här nedan följer en sammanställning över dem:

- Den gamla oljecisternen på Tallbacksvägen 7-9 har rivits.
- Arbetet med att byta alla låscylindrar till samtliga portar och gemensamma utrymmen har planerats och förberetts. Kommer slutföras under våren 2022.
- Ytterligare ett grovsoprum har iordningställts. Detta på Björkbacksvägen 32.
- Systematiskt brandskyddsarbete har genomförts löpande under året.

### Framtida underhåll

Styrelsen följer en 20-årig underhållsplan som revideras kontinuerligt. Förutom periodiskt återkommande åtgärder utför vi grundrenoveringar i den takt som vår ekonomi tillåter.

### Planerade åtgärder 2022

- Låscylindrar till samtliga portar och gemensamma utrymmen kommer bytas under våren 2022.
- Entrépartiet på Granbacken 7a behöver bytas.

### Årsavgifter och hyror

Ingen förändring av årsavgifterna har gjorts.

### Andelstal

Avgifterna för lägenheterna i föreningen baseras på andelstal. Dessa är uträknade utifrån de insatser som åsattes lägenheterna efter byggnationen 1938-40. Då husen längs Björkbacksvägen färdigställdes året efter de övriga och då var dyrare att bygga så fick lägenheterna i dessa fastigheter högre insatser och därmed högre avgifter än övriga. Detta innebär att avgiften för två, i övrigt likvärdiga, lägenheter skiljer sig.

### Studieverksamhet

Cyrus Swire och Carl Stjärnlöv har fått utbildning i hur verktyget för Underhållsplanen fungerar.

### Ekonomi

HSB har skött fastighetsförvaltning, fastighetsskötsel och markskötsel. Föreningen har avtal med Com Hem AB för kabel-TV och Internet samt även föreningens fastighetsnät.

Städning inom fastigheterna har skötts av HSB Städ.  
Ekonomi har skötts av HSB Stockholm enligt avtal.  
Föreningen är försäkrad genom Folksam.  
Föreningens största enskilda utgift är uppvärmning som brukligt.  
Om föreningens lån se nedan.

### Föreningens lån

Föreningens samtliga lån ligger i Nordea, några som rörliga och några bundna. Vi för en ständig kontakt med våra kontaktpersoner på Nordea för att gå igenom läget samt att de kommer med förslag på eventuella förändringar

## Flerårsöversikt

### Nyckeltal

	2021	2020	2019	2018	2017
Årsavgift, kr/kvm	988	988	988	988	988
Totala Intäkter kr/kvm	1 000	1 004	998	995	1 000
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	230	215	221	246	214
Belåning, kr/kvm	5 071	5 454	5 464	4 789	4 801
Räntekänslighet	5%	6%	6%	5%	5%
Drift och underhåll kr/kvm	716	722	707	653	653
Energikostnader kr/kvm	288	264	272	266	260

## Förklaring Nyckeltal

### Årsavgifter

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. El, värme och vatten som faktureras medlemmarna räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter samt ränteintäkter) och då syns det här.

### Sparande till framtida underhåll och investeringar

Förening har ett antal stora komponenter som slits på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför ska det finnas ett sparande 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 ha pengar på banken eller amortera lån och på så sätt skapa ett låneutrymme i framtiden.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Längre ner visas hur överskott/sparande har räknats.

### 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

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll, övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmarna fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

### 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

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	10 177	10 211	10 158	10 133	10 183
Resultat efter finansiella poster	370	69	1 244	1 080	-239
Soliditet	13%	12%	12%	12%	10%

(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	10 176 665
Rörelsekostnader	-9 258 670
Finansiella poster	<u>-548 477</u>
Årets resultat	<b>369 518</b>

Planerat underhåll	784 938
Avskrivningar	<u>1 185 877</u>
Årets sparande	<b>2 340 332</b>

**Årets sparande per kvm 230**

**Förändring av eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	397 683	1 375 729	4 927 696	1 187 453	68 538
Reservering till fond 2021			732 000	-732 000	
I anspråkstagande av fond 2021			-784 938	784 938	
Balanserad i ny räkning				68 538	-68 538
Årets resultat					369 518
Beloppet vid årets slut	397 683	1 375 729	4 874 758	1 308 929	369 518

**Förslag till resultatdisposition****Styrelsens disposition:**

Balanserat resultat	1 255 991
Årets resultat	369 518
Styrelsens avsättning till yttre fond enligt underhållsplan	-732 000
Styrelsens ianspråkstagande av yttre fond enligt underhållsplan	784 938
Summa till stämmans förfogande	<b>1 678 447</b>

**Stämman har att ta ställning till:**

Balanseras i ny räkning	<b>1 678 447</b>
-------------------------	------------------

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	10 176 665	10 210 571
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-6 915 350	-6 892 944
Övriga externa kostnader	Not 3	-146 892	-230 117
Planerat underhåll		-784 938	-938 675
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-225 614	-226 741
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 185 877	-1 185 877
Summa rörelsekostnader		-9 258 670	-9 474 354
<b>Rörelseresultat</b>		<b>917 995</b>	<b>736 217</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	7 624	7 841
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-556 101	-675 520
Summa finansiella poster		-548 477	-667 679
<b>Årets resultat</b>		<b>369 518</b>	<b>68 538</b>



<b>Balansräkning</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 7	55 563 260	56 749 136
		<u>55 563 260</u>	<u>56 749 136</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>55 563 760</u>	<u>56 749 636</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		108	1 627
Avräkningskonto HSB Stockholm		4 636 990	6 886 209
Placeringskonto HSB Stockholm		0	5
Övriga fordringar	Not 9	3 849	3 859
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	660 058	592 851
		<u>5 301 005</u>	<u>7 484 551</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11	1 001 000	1 001 001
Kassa och bank	Not 12	110 326	114 476
Summa omsättningstillgångar		<u>6 412 331</u>	<u>8 600 028</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>61 976 091</u></b>	<b><u>65 349 664</u></b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	397 683	397 683
Upplåtelseavgifter	1 375 729	1 375 729
Yttre underhållsfond	4 874 758	4 927 696
	<u>6 648 170</u>	<u>6 701 108</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 308 929	1 187 453
Årets resultat	369 518	68 538
	<u>1 678 447</u>	<u>1 255 991</u>
Summa eget kapital	<u>8 326 617</u>	<u>7 957 099</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>30 308 210</u>	<u>30 308 210</u>
	30 308 210	30 308 210
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 21 331 672	25 231 672
Leverantörsskulder	426 711	639 103
Skatteskulder	17 696	10 976
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>1 565 185</u>	<u>1 202 604</u>
	23 341 264	27 084 355
Summa skulder	53 649 474	57 392 565
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>61 976 091</u></b>	<b><u>65 349 664</u></b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	369 518	68 538
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 185 877	1 185 877
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 555 394	1 254 414
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-65 678	-27 739
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	156 909	-499 517
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 646 625	727 159
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-3 900 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 900 000	-100 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-2 253 375</b>	<b>627 159</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>8 001 691</b>	<b>7 374 532</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 748 316</b>	<b>8 001 691</b>

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

**Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

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.

**Avskrivning fastighet**

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 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,3% av anskaffningsvärdet.

**Klassificering av skulder till kreditinstitut**

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition 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 1 459 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 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	10 040 592	10 040 592
Hyror	47 627	74 588
Övriga intäkter	88 491	95 794
Bruttoomsättning	<u>10 176 710</u>	<u>10 210 974</u>
Avgifts- och hyresbortfall	0	-372
Hyresförluster	-45	-31
	<b>10 176 665</b>	<b>10 210 571</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 153 457	1 094 221
Reparationer	665 800	1 029 298
El	319 706	305 369
Uppvärmning	2 266 380	2 050 788
Vatten	350 757	328 249
Sophämtning	346 465	350 652
Fastighetsförsäkring	144 697	133 979
Kabel-TV och bredband	86 996	87 133
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	335 266	328 546
Förvaltningsarvoden	346 924	326 603
Tomträttsavgäld	782 400	782 400
Övriga driftkostnader	116 502	75 706
	<b>6 915 350</b>	<b>6 892 944</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	13 417	24 977
Administrationskostnader	81 052	98 655
Extern revision	19 563	19 750
Konsultkostnader	0	53 875
Medlemsavgifter	32 860	32 860
	<b>146 892</b>	<b>230 117</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	145 400	145 100
Revisionsarvode	9 000	9 000
Övriga arvoden	18 000	19 400
Sociala avgifter	53 214	53 241
	<b>225 614</b>	<b>226 741</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 616	3 024
Ränteintäkter skattekonto	64	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	4 551	4 487
Övriga ränteintäkter	393	330
	<b>7 624</b>	<b>7 841</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	554 369	674 920
Övriga räntekostnader	1 732	600
	<b>556 101</b>	<b>675 520</b>

Noter	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 7 Byggnader</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	89 049 297	80 251 171
Årets investeringar	0	8 798 126
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>89 049 297</b>	<b>89 049 297</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-32 300 161	-31 114 284
Årets avskrivningar	-1 185 877	-1 185 877
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-33 486 037</b>	<b>-32 300 161</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>55 563 260</b>	<b>56 749 136</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	114 000 000	114 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	683 000	683 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	93 000 000	93 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	162 000	162 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>207 845 000</b>	<b>207 845 000</b>
<b>Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	3 849	3 859
	<b>3 849</b>	<b>3 859</b>
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	659 395	592 201
Upplupna intäkter	663	650
	<b>660 058</b>	<b>592 851</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 11 Kortfristiga placeringar</b>		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	1 000 000	1 000 000
Andel i Fonus	1 000	1 000
	<b>1 001 000</b>	<b>1 001 000</b>
<b>Not 12 Kassa och bank</b>		
Nordea	109 882	114 032
Swedbank	444	444
	<b>110 326</b>	<b>114 476</b>

<b>Noter</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
--------------	--	-------------------	-------------------

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39758234625	0,30%	2022-02-18	9 880 924	0
Nordea	39788883540	1,38%	2024-01-17	11 332 210	0
Nordea	39788887759	1,33%	2023-12-20	12 000 000	0
Nordea	39788920020	0,75%	2023-06-21	6 976 000	0
Nordea	39798281802	0,30%	2022-02-17	11 450 748	0
				51 639 882	0

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 51 639 882

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 30 308 210**

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 56 273 700 56 273 700

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld	21 331 672	25 231 672
	<b>21 331 672</b>	<b>25 231 672</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	86 556	110 702
Förutbetalda hyror och avgifter	873 901	857 402
Övriga upplupna kostnader	604 728	234 500
	<b>1 565 185</b>	<b>1 202 604</b>

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

**Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Noter	2021-12-31	2020-12-31
-------	------------	------------

Denna årsredovisning är signerad elektroniskt

.....  
Anne Källman

.....  
Carl Stjärnlöv

.....  
Cyrus Swire

.....  
Hanna Edman

.....  
Joakim Bergström

.....  
Jonas Söderlind

.....  
Olof Larde

.....  
Ulf Lindberg

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
Ann-Charlotte Ohlsson  
Av föreningen vald revisor

.....  
Joakim Häll  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Förmannen i Stockholm, org.nr. 702000-7097

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Förmannen i Stockholm för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

### 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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. Risker 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 Förmannen i Stockholm för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 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

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ann-Charlotte Olsson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Förmannen i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**CYRUS SWIRE**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2022-05-18 kl. 20:36:55



**ULF LINDBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-18 kl. 18:57:15



**OLOF LARDE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-19 kl. 10:10:50



**JOAKIM BERGSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-18 kl. 19:45:40



**JONAS SÖDERLIND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-18 kl. 18:51:04



**HANNA EDMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-18 kl. 19:07:42



**CARL STJÄRNLÖV**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-19 kl. 15:54:34



**ANNE KÄLLMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-22 kl. 20:59:27



**JOAKIM HÄLL BOREVISION AB**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-05-23 kl. 18:03:53



**ANN-CHARLOTTE OHLSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-05-23 kl. 18:19:21



## REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Förmannen i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-05-23 kl. 18:05:00



**ANN-CHARLOTTE OHLSSON**

**Revisor**

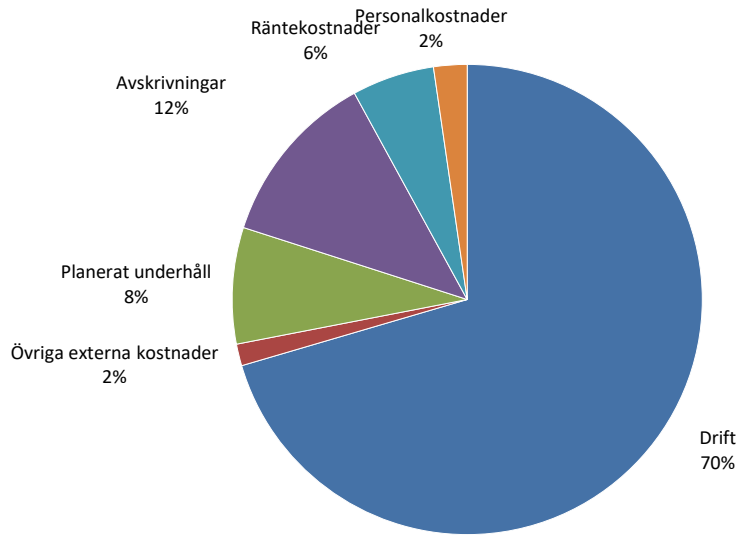
E-signerade med BankID: 2022-05-24 kl. 07:53:29





## HSB Bostadsrättsförening Förmannen i Stockholm

### Totala kostnader



### Fördelning driftkostnader

