



HSB Bostadsrättsförening
Förmanen i Stockholm

Årsredovisning 2022



Inbjudan

Föreningens årsstämma kommer i år att hållas på Mornington Hotell, Norrbyvägen 30, **Onsdagen** den **24 Maj 2023**.

Det kommer att vara affischerat i entrén. Konferenslokalen är högst upp!

Agenda för kvällen:

18:30 - Välkommen – dörrarna öppnas

19:00 - Start av årsstämman

I samband med årsmötet finns även möjlighet att ställa frågor till styrelsen. Inkomna motioner skall behandlas av stämman.

Ni får gärna anmäla er så vi kan anpassa konferensrummet så alla får plats.

Du anmäler genom att skicka e-post till **brf.formannen@gmail.com** anger namn, 3-siffriga lägenhetsnummer (*samma nummer som du bokar tvätt*) och hur många ni är som kommer.

Du kan även SMS:a eller ringa **073-774 60 10**.

Varmt välkomna!

Medlemmarna i HSBs Brf Förmannen inbjuds härmed till ordinarie föreningsstämma.

Tid: Onsdagen den 24 maj 2023, kl 19,00

Plats: Mornington Hotell

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande.
2. Val av stämмоordförande.
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
4. Godkännande av röstlängd.
5. Godkännande av dagordning.
6. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet.
7. Val av minst två rösträknare.
8. Fråga om kallelse skett i behörig ordning.
9. Genomgång av styrelsens årsredovisning.
10. Genomgång av revisoreernas berättelse.
11. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning.
12. Beslut med anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
14. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman.
15. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter.
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
17. Presentation av HSB-ledamot.
18. Beslut om antal revisorer och suppleant.
19. Val av revisor/er och suppleant.
20. Beslut om antal ledamöter i valberedningen.
21. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande.
22. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB.
23. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen.
24. Föreningsstämmans avslutande.

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i föreningen har medlemmen en röst. Medlem som inte betalt förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

Ombudet ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakt skall vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får vid föreningsstämman medföra ett biträde.

OBS! Medtag legitimation.

Välkommen önskar styrelsen



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Förmannen i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702000-7097 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1938. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-06-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Avläsaren 3	1938-11-13	1940
Avläsaren 4	1938-11-13	1940
Avläsaren 5	1938-11-13	1940
Avläsaren 6	1938-11-13	1940
Avläsaren 7	1938-11-13	1940
Avläsaren 8	1938-11-13	1940
Avläsaren 9	1938-11-13	1940
Förmannen 2	1938-11-13	1939
Förmannen 3	1938-11-13	1939
Förmannen 4	1938-11-13	1939
Förmannen 5	1938-11-13	1939
Förmannen 6	1938-11-13	1939
Förmannen 7	1938-11-13	1939
Lindaren 2	1938-11-13	1940
Lindaren 3	1938-11-13	1940
Svarvaren 2	1938-11-13	1939

Totalt 16 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	46
224	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10120
1	lokaler (hyresrätt)	8
Totalt 226 objekt		10174

Föreningens lägenheter fördelas på: 39 st 1 rok, 161 st 2 rok, 24 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Cyrus Swire	Ordförande	2017-06-29	2022-07-23
Cyrus Swire	Ledamot	2011-05-30	
Hanna Edman	Ordförande	2022-07-23	
Hanna Edman	Ledamot	2020-03-23	
Anne Källman	Ledamot	2020-03-23	
Ulf Lindberg	Ledamot	2019-06-14	
Olof Larde	Ledamot	2004-10-05	
Carl Stjärnlöv	Ledamot	2020-09-28	
Joakim Bergström	Ledamot	2020-09-28	
Jonas Söderlind	Ledamot	2016-05-17	2022-07-23
Karin Löfvenmark	Ledamot	2022-07-23	
Karin Löfvenmark	Suppleant	2021-06-09	2022-07-23
Malin Hällbom	Suppleant	2021-06-18	2022-07-23
Jenny Wirén	Suppleant	2022-07-23	

I tur att avgå från styrelsen eller väljas om vid ordinarie föreningsstämma är: Hanna Edman, Jenny Wirén, Olof Larde och Joakim Bergström.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten och 1 konstituerande möte.

Firmatecknare har varit: Olof Larde, Cyrus Swire, Carl Stjärnlöv, Hanna Edman, Joakim Bergström, Jonas Söderlind.

Firman tecknas enligt ovan av Två ledamöter i förening.

Revisorer har varit: Ann-Charlotte Ohlsson Malin Hällbom (suppleant), valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Jean Crawford, Marie Soares Lindberg, Ewa Malmsteen Nordell, Michel Lundberg Lundberg och suppleant Jacob Löfgren, valda vid föreningsstämman. Alla är valda på ett år.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 juni 2022. På stämman deltog 37 st. medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 14 oktober 2022.

Föreningens avgifter har från årsskiftet höjts med 5% för att bättre kunna möta de ökade kostnaderna föreningen utsatts för. Höjningen trädde i kraft från och med April (ink retroaktiv höjning för årets första 3 månader).

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 14 oktober 2022.

Under året har följande större åtgärder genomförts:

- Byte av passagesystem har genomförts, till ett system med porttelefoni har genomförts.
- Byte av låscylindrar i samtliga lås i föreningens fastigheter
- Stor rensning av buskage längs Björkbacksvägen
- Gångbanan bakom Björkbacksvägen 48 har byggts om
- Systematiskt brandskyddsarbete har genomförts löpande under året.

Tidigare utförda stora underhåll

Årtal	Ändamål
2014	Byte av fönster
2014	Byte av låssystem
2017	Renovering av tvättstugor
2020	Fasadrenovering på några av föreningens fastigheter

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under kommande år:

- OVK, kommer att färdigställas
- Stamspolning av samtliga fastigheter inklusive spolning i varje lägenhet ut till stam
- Byte av låskistor i föreningens entreportar
- Entrépartiet på Granbacken 7a behöver bytas.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 39 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 262 och under året har det tillkommit 50 och avgått 45 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 267.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	127	230	215	221	246
Skuldsättning, kr/kvm	5 069	5 071	5 454	5 464	4 789
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	5
Energikostnad, kr/kvm	286	288	264	272	266
Driftskostnad, kr/kvm	803	716	722	707	653
Årsavgifter, kr/kvm	988	988	988	988	988
Totala intäkter, kr/kvm	1 000	1 000	1 004	998	996
Nettoomsättning, tkr	10 172	10 177	10 211	10 158	10 133
Resultat efter finansiella poster, tkr	-781	370	69	1 244	1 080
Soliditet, %	12	13	12	12	12

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	397 683	0	0	397 683
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 375 729	0	0	1 375 729
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 874 758	0	-32 798	4 841 960
S:a bundet eget kapital, kr	6 648 170	0	-32 798	6 615 372
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 308 929	369 518	32 798	1 711 245
Årets resultat, kr	369 518	-369 518	-783 830	-783 830
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 678 447	0	-751 032	927 415
S:a eget kapital, kr	8 326 617	0	-783 830	7 542 787

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 858 000 kr samt ianspråktagande skett med 890 798 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 678 447
Årets resultat, kr	-783 830
Reservation till underhållsfond, kr	-858 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	890 798
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	927 415

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	927 415

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	10 172 153	10 176 665
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-7 673 830	-6 915 350
Övriga externa kostnader	Not 3	-281 552	-146 892
Planerat underhåll		-890 798	-784 938
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-224 694	-225 614
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 185 655	-1 185 877
Summa rörelsekostnader		-10 256 528	-9 258 670
Rörelseresultat		-84 375	917 995
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	8 993	7 624
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-708 448	-556 101
Summa finansiella poster		-699 455	-548 477
Årets resultat		-783 830	369 518

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 7	54 377 605	55 563 260
		<u>54 377 605</u>	<u>55 563 260</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>54 378 105</u>	<u>55 563 760</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	108
Avräkningskonto HSB Stockholm		5 816 225	4 636 990
Övriga fordringar	Not 9	3 869	3 849
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	657 622	660 058
		<u>6 477 716</u>	<u>5 301 005</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11	1 001 000	1 001 000
Kassa och bank	Not 12	110 487	110 326
Summa omsättningstillgångar		<u>7 589 203</u>	<u>6 412 331</u>
Summa tillgångar		<u>61 967 308</u>	<u>61 976 091</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	397 683	397 683
Upplåtelseavgifter	1 375 729	1 375 729
Yttre underhållsfond	4 841 960	4 874 758
	<u>6 615 372</u>	<u>6 648 170</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 711 245	1 308 929
Årets resultat	-783 830	369 518
	<u>927 415</u>	<u>1 678 447</u>
Summa eget kapital	<u>7 542 787</u>	<u>8 326 617</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>32 588 882</u>	<u>30 308 210</u>
	32 588 882	30 308 210
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 19 026 000	21 331 672
Leverantörsskulder	882 269	426 711
Skatteskulder	30 746	17 696
Övriga skulder	1 942	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>1 894 682</u>	<u>1 565 185</u>
	21 835 639	23 341 264
Summa skulder	54 424 521	53 649 474
Summa eget kapital och skulder	<u>61 967 308</u>	<u>61 976 091</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-783 830	369 518
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 185 655	1 185 877
Kassaflöde från löpande verksamhet	401 824	1 555 394
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	2 524	-65 678
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	800 047	156 909
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 204 395	1 646 625
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-25 000	-3 900 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-25 000	-3 900 000
Årets kassaflöde	1 179 395	-2 253 375
Likvida medel vid årets början	5 748 316	8 001 691
Likvida medel vid årets slut	6 927 712	5 748 316

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 1 519 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	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	10 040 592	10 040 592
Hyror	48 571	47 627
Övriga intäkter	82 990	88 491
Bruttoomsättning	<u>10 172 153</u>	<u>10 176 710</u>
Hysesförluster	0	-45
	10 172 153	10 176 665
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 289 960	1 153 457
Reparationer	1 138 234	665 800
El	363 220	319 706
Uppvärmning	2 167 291	2 266 380
Vatten	381 248	350 757
Sophämtning	477 403	346 465
Fastighetsförsäkring	151 932	144 697
Kabel-TV och bredband	88 256	86 996
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	348 316	335 266
Förvaltningsarvoden	378 330	346 924
Tomträttsavgäld	782 400	782 400
Övriga driftkostnader	107 240	116 502
	<u>7 673 830</u>	<u>6 915 350</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	42 036	13 417
Administrationskostnader	74 594	81 052
Extern revision	20 375	19 563
Konsultkostnader	111 687	0
Medlemsavgifter	32 860	32 860
	<u>281 552</u>	<u>146 892</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	144 700	145 400
Revisionsarvode	8 000	9 000
Övriga arvoden	19 000	18 000
Sociala avgifter	52 994	53 214
	<u>224 694</u>	<u>225 614</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 434	2 616
Ränteintäkter skattekonto	180	64
Ränteintäkter HSB bunden placering	6 035	4 551
Övriga ränteintäkter	344	393
	<u>8 993</u>	<u>7 624</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	707 638	554 369
Övriga räntekostnader	810	1 732
	<u>708 448</u>	<u>556 101</u>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	89 049 297	89 049 297
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	89 049 297	89 049 297
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-33 486 037	-32 300 161
Årets avskrivningar	-1 185 655	-1 185 877
Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 671 692	-33 486 037
Utgående bokfört värde	54 377 605	55 563 260
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	154 000 000	114 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	683 000	683 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	129 000 000	93 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	123 000	162 000
Summa taxeringsvärde	283 806 000	207 845 000
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	3 869	3 849
	3 869	3 849
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	655 487	659 395
Upplupna intäkter	2 135	663
	657 622	660 058
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	1 000 000	1 000 000
Andel i Fonus	1 000	1 000
	1 001 000	1 001 000
Not 12 Kassa och bank		
Nordea	110 042	109 882
Swedbank	445	444
	110 487	110 326

Noter		2022-12-31	2021-12-31			
Not 13 Skulder till kreditinstitut						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
Nordea	39758265911	2,67%	2025-05-21	11 425 748	50 000	
Nordea	39758301284	3,73%	2024-11-20	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	
				51 614 882	50 000	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					51 364 882	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					32 588 882	
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					19 026 000	21 331 672
					19 026 000	21 331 672
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
Upplupna räntekostnader					132 481	86 556
Förutbetalda hyror och avgifter					901 054	873 901
Övriga upplupna kostnader					861 147	604 728
					1 894 682	1 565 185
Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda 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	2022-12-31	2021-12-31
-------	------------	------------

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av.....
Anne Källman.....
Carl Stjärnlöv.....
Cyrus Swire.....
Hanna Löfbom.....
Joakim Bergström.....
Karin Löfvenmark.....
Olof Larde.....
Ulf Lindberg

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Ann-Charlotte Ohlssen
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 2022.

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 2022 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 från BoRevision 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Förmannen i Stockholm för räkenskapsåret 2022 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ann-Charlotte Ohlsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Förmannen i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HANNA LÖFBOM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-01 kl. 17:44:21



ULF LINDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 12:08:40



CYRUS SWIRE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-01 kl. 20:28:40



KARIN LÖFVENMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-01 kl. 11:44:27



OLOF LARDE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-01 kl. 17:31:08



JOAKIM BERGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-01 kl. 21:15:07



CARL STJÄRNLÖV

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-01 kl. 10:12:18



ANNE KÄLLMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-02 kl. 23:35:40



ANN-CHARLOTTE OHLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-15 kl. 09:57:11



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-15 kl. 13:29:32



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Förmannen i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANN-CHARLOTTE OHLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-15 kl. 09:56:33



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

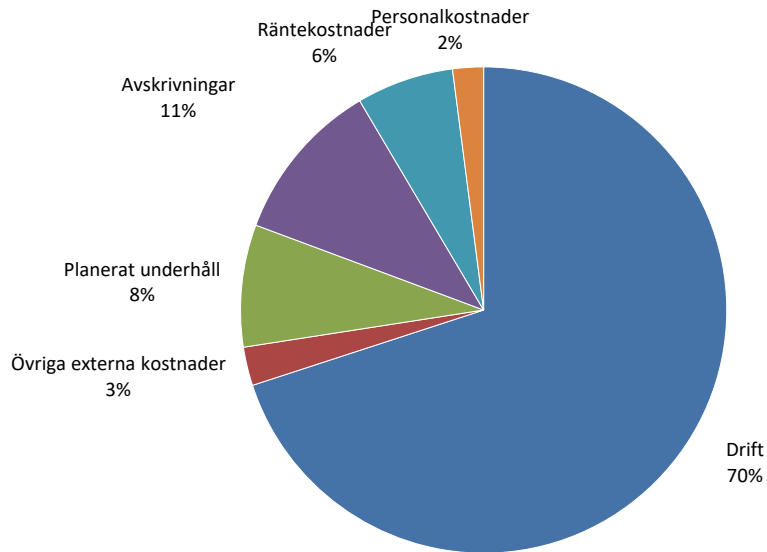
E-signerade med BankID: 2023-04-15 kl. 13:29:22



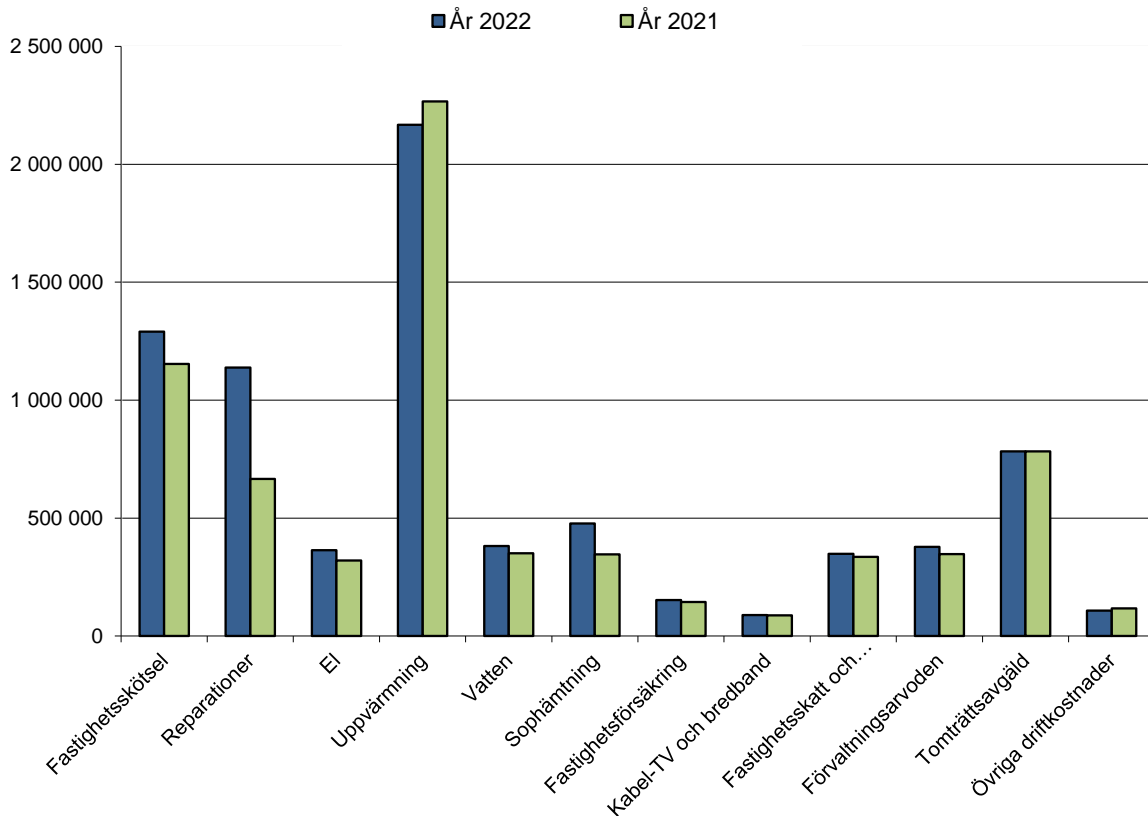


HSB Bostadsrättsförening Förmannen i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

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



Bostadsrättsföreningen

Förmanen

www.formannen.net

brf.formannen@gmail.com

