



Org Nr: 716416-4944

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Bränneriet i Stockholm

Org.nr: 716416-4944

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31





## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Bränneriet i Stockholm

---

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2018-01-01 - 2018-12-31

### 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 fastigheterna Bränneriet 2 och 3 samt Mälteriet 1 på Reimersholme i Stockholm kommun.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	348	30 760
Bostadsrättslokal	1	603
Lokaler	15	2 918
Parkeringar och garageplatser	344	

Föreningens fastighet är byggd 1981 värdeår 1981.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarförsäkring.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna höjts med 5% från 2018-01-01. Från 2019-01-01 höjs årsavgifterna med 2 %.

#### Genomfört och planerat underhåll

##### Hissar

Av föreningens 18 hissar har 14 st fått nya frekvensomvandlare under året. Kvarstående hissar kommer att åtgärdas under första delen av 2019.

##### Nödbelysning

Nödbelysning har under året installerat i källargångarna till föreningens fastigheter.

##### Gästrum

Föreningens gästrum har fått en totalrenovering och försetts med nya inventarier.

##### Stampsugning

Denna har genomförts i samtliga fastigheter.

##### Låssystem

Fortsatt utbyte av låssystemet för att få ytterligare 31 lås till gemensamma utrymmen anslutna till det nya tagg-lås systemet (etapp 4 och 5).

##### OVK

Denna myndighetsbesiktning genomfördes under senhösten/vintern. Ett antal felaktigheter noterades då ett antal köksfläktar var felaktigt monterade till ventilationssystemet. Anmodan om korrigeringar kommer att skickas till dessa bostadsrättshavare. Vissa brister som åligger föreningen att åtgärda noterades också.



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Bränneriet i Stockholm

### Pågående eller framtida underhåll

Föreningen har under ett antal år undersökt status på våra fasader och kommit fram till att dessa behöver renoveras. Under 2018 lät föreningen utföra termografering av samtliga huskroppar. Undersökningen visar på att det finns stora värmeläckage och att det på sina håll finns fuktigheter i fasaderna. Styrelsen blev också under 2018 medveten om att en utredning behövde göras som avsåg skicket på våra fönster. En fönsterkonsult anlätades. Styrelsen har påbörjat en utvärdering av resultatet för att ta slutlig ställning till om fönstren ska repareras eller bytas. Dessutom behöver styrelsen ta ställning till om både fasader och fönster av främst kostnadsskäl bör utföras samtidigt. Förhoppningen är att arbetena ska kunna påbörjas under 2020. Arbetena beräknas ta 4-5 år att genomföra och delas upp i etapper avseende våra arton huskroppar. Start sker med husen Reimersholmsgatan 75, 77 och 79.

Under 2019 kommer föreningen att arbeta med att komma till rätta med problematiken som har gett upphov till förekomst av legionella i en av föreningens undercentraler som betjänar fastigheterna på Reimersholmsgatan 71-79. Övriga två undercentraler är inte berörda. Sedan upptäckten som gjordes i maj 2017 har varmvattnet fått en tillsats av kloridoxid för att motverka tillväxten av legionellabakterien. En stor anledning till att bakterierna bildas i varmvattnet är felaktigt monterade eller borttagna vattenburna handdukstorkar i lägenheterna. Föreningen kommer nu att aktivt arbeta med att komma till rätta med problemet och mer information kommer att lämnas framöver. Orsaken till att arbetet dröjt har varit svårigheter att få tag i kompetent personal som kunnat hjälpa föreningen med åtgärderna.

### Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2005	Tak	Alla papptak omlagda och plåtarbeten utförda
2006	Tak	Takaltaner plåtbäljar för att minska risken för läckage till underliggande lgh.
2006	Markytor	Tätskiktet på Konsumtorget byttes
2008	Gemensam yta	En bastu i varje sjöhus reparerades och tvättstugorna fick nya maskiner. Ny ventilationsutrustning införskaffades.
2009	Markytor	Altaner tillgänglighetsanpassades. Ventilationskanaler städades och justerades. Åttingen(föreningens festlokal) handikappanpassades.
2011	Lokal	Två av föreningens förskole gårdar fick ny utrustning
2012	Trapphus	Samtliga trapphus renoverades och den större av förskolorna renoverade både invändigt och utemiljön åtgärdades
2015	Lokal	Maskinistexpedition och bridgelokalen renoverades
2016	Garage	Sex laddstolpar installerades i garaget.
2016	VVS	VVS, samtliga shuntar och ventiler bytta i värme, vatten och VVC.
2017	Fasad	Förbättrat brandskydd med renoverade rökluckor och kompletterande brandtätningar

### Övriga väsentliga händelser

Tomträttsavgälden har höjts vilket medfört att föreningen fått höja avgifterna såsom tidigare aviserats. När höjningen i oktober 2022 har fått full genomslagskraft har avgiften gått från 4 472 500 kr till 7 126 900 kr.

### Förvaltning

Den tekniska och ekonomiska förvaltningen har utförts av HSB Stockholm.

### Övriga avtal

Skötsel av mark och trädgård	Kjell Johanssons Trädgårdsservice AB
Hisskötsel	Hissgruppen AB
Hissbesiktning	Hissbesiktningar i Sverige AB
Service av garageport	Assa Obloy
Trappstädning	HSB Städ AB
Städning och sopning av garage	Stivab
Containertömning	Suez Recycling
Farligt avfall och grovsopor	Suez Recycling
Elektroniska lås	Catergoridata
Trädvård/aborist	Global Treecare AB
Service styr och regler	Energiautomation AB
Service ventilation	HA Ventilation AB
Skötsel av parkmark	Kjell Johansson Trädgårdsservice AB i samverkansavtal med Maria Gamla Stans stadsdelsnämnd.
Mattvätt i allmänna utrymmen	Carpeting i Stockholm AB
Jouravtal	HSB Jour

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-22. Vid stämman deltog 74 medlemmar varav samtliga var röstberättigade.

Extrastämma hölls 2018-10-16 för att behandla antagande av nya stadgar (andra läsningen).  
Vid stämman deltog 12 varav samtliga var röstberättigade.

02





## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Bränneriet i Stockholm

---

### **Styrelse**

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

<b>Styrelsemedlem</b>	<b>Roll</b>
Barbro Malmer	Vice sekreterare
Cecilia Hansson	Sekreterare
Gunnar Alenius	Ledamot
Göran Lind	Vice ordförande
Kristina Lövgren	Ordförande
Lena Lindell	HSB-ledamot
Nils Tervell	Ledamot
Per Liedner	Ledamot
Rickard Resare	Ledamot
Nicolas Grivet	Ledamot (avgick i oktober)

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Kristina Lövgren, Cecilia Hansson, Göran Lind och Nils Tervell. Nicolas Grivet har avgått under året (26 oktober 2018).

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

### **Firmatecknare**

Firmatecknare har varit Kristina Lövgren, Göran Lind, Rickard Resare och Cecilia Hansson. Teckning sker två i förening.

### **Revisorer**

Kai Olsen	Föreningsvald ordinarie
Nils Holm	Föreningsvald suppleant
Borevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

### **Representanter vid HSB:s fullmäktige**

Ombud till HSB Stockholms distriktsstämma Distrikt Innerstaden: Göran Lind, Barbro Malmer, Nils Tervell, Kristina Lövgren(suppleant), Cecilia Hansson (suppleant)

### **Valberedning**

Valberedningen består av Jan Viitanen (sammankallande), Lars Edman och Leif Ostling.

### **Anställda**

Föreningen har en anställd maskinist som jobbar 50% med administration och 50% med skötsel av fastigheterna.

### **Underhållsplan**

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2018-09-19.

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.

*oz*



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Bränneriet i Stockholm

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 491 (489) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018 (2017). Under året har 16 (17) 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 transparen 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	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	734	699	699	699	696
Totala Intäkter kr/kvm	906	865	855	841	860
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	237	218	243	176	198
Belåning, kr/kvm	2 834	2 880	2 927	2 989	3 011
Räntekänslighet	4%	5%	5%	5%	5%
Drift och underhåll kr/kvm	600	576	531	515	507
Energikostnader kr/kvm	174	163	160	150	152

### Förklaring av nyckeltal

#### Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

#### Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

#### Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

#### Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

#### Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

#### Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

02



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Bränneriet i Stockholm

### 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	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	31 064	29 648	29 309	28 827	29 464
Resultat efter finansiella poster	1 310	1 553	1 396	3 096	3 296
Soliditet	21%	20%	19%	18%	16%

(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	31 064 243
Rörelsekostnader	- 28 860 643
Finansiella poster	- 893 687
<b>Årets resultat</b>	<b>1 309 912</b>
Planerat underhåll	+ 4 941 397
Avskrivningar	+ 1 879 322
<b>Årets sparande</b>	<b>8 130 632</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>	<b>235</b>

### Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	20 780 400	0	1 374 466	3 448 783	1 553 016
Reservering till fond 2018			7 921 000	-7 921 000	
Reservering till fond 2017			5 503 000	-5 503 000	
Ianspråktagande av fond 2018			-4 941 397	4 941 397	
Ianspråktagande av fond 2017			-4 049 802	4 049 802	
Balanserad i ny räkning				1 553 016	-1 553 016
Årets resultat					1 309 912
Belopp vid årets slut	20 780 400	0	5 807 267	568 998	1 309 912

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	3 548 601
Årets resultat	1 309 912
Reservering till underhållsfond	-7 921 000
Ianspråktagande av underhållsfond	4 941 397
Summa till stämmans förfogande	<b>1 878 910</b>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>1 878 910</b>
-------------------------	------------------

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

oz



**HSB Bostadsrättsförening Bränneriet i Stockholm**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	31 064 243	29 647 860
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-25 689 764	-23 960 223
Övriga externa kostnader	Not 3	-651 809	-635 963
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-639 749	-752 080
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 879 322</u>	<u>-1 879 480</u>
Summa rörelsekostnader		-28 860 643	-27 227 746
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 203 600</b>	<b>2 420 114</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	63 147	51 237
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-956 834</u>	<u>-918 335</u>
Summa finansiella poster		-893 687	-867 098
<b>Årets resultat</b>		<b>1 309 912</b>	<b>1 553 016</b>

02



**HSB Bostadsrättsförening Bränneriet i Stockholm****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 115 610 959 117 479 887

Inventarier och maskiner

Not 8 20 787 31 181

115 631 746 117 511 068*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 1 700 1 700

1 700 1 700

Summa anläggningstillgångar

115 633 446 117 512 768**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

10 934 7 951

Övriga fordringar

Not 10 6 573 816 6 917 476

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 2 409 126 1 641 369

8 993 876 8 566 795

Kortfristiga placeringar

Not 12 12 000 000 11 000 640

Kassa och bank

Not 13 424 149 361 257

Summa omsättningstillgångar

21 418 025 19 928 693**Summa tillgångar****137 051 471** **137 441 461**

02

**HSB Bostadsrättsförening Bränneriet i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		20 780 400	20 780 400
Yttre underhållsfond		5 807 267	1 374 466
		<u>26 587 667</u>	<u>22 154 866</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		568 998	3 448 783
Årets resultat		1 309 912	1 553 016
		<u>1 878 910</u>	<u>5 001 799</u>
Summa eget kapital		<u>28 466 577</u>	<u>27 156 665</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	<u>96 334 307</u>	<u>97 934 307</u>
		96 334 307	97 934 307
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	1 600 000	1 600 000
Leverantörsskulder		2 835 358	2 083 855
Skatteskulder		11 237	210 447
Övriga skulder	Not 17	4 042 968	3 811 983
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	<u>3 761 024</u>	<u>4 644 203</u>
		12 250 587	12 350 489
Summa skulder		<u>108 584 894</u>	<u>110 284 796</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>137 051 471</u></b>	<b><u>137 441 461</u></b>

**HSB Bostadsrättsförening Bränneriet i Stockholm**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 309 912	1 553 016
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 879 322	1 879 480
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 189 234</u>	<u>3 432 495</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-789 448	468 672
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-99 902</u>	<u>17 315</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 299 884</u>	<u>3 918 483</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	<u>-1 600 000</u>	<u>-1 600 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 600 000</u>	<u>-1 600 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>699 884</b>	<b>2 318 483</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>18 255 607</b>	<b>15 937 124</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>18 955 491</b>	<b>18 255 607</b>

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



## HSB Bostadsrättsförening Bränneriet i Stockholm

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

#### Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1,19% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 100 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10 år. Under året har komponenterna skrivits av med 10% 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 1 337 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 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 87 189 443 kr.

02



**HSB Bostadsrättsförening Bränneriet i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	22 564 876	21 490 488
Hyror	8 343 964	8 166 780
Bredband	253 555	248 036
Övriga intäkter	360 737	178 901
Bruttoomsättning	<u>31 523 132</u>	<u>30 084 205</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-154 488	-132 085
Hysesförluster	-234	-93
Avsatt till inre fond	-304 167	-304 167
	<b>31 064 243</b>	<b>29 647 860</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 228 814	2 378 133
Reparationer	3 778 906	2 936 677
El	1 674 443	1 374 420
Uppvärmning	3 586 162	3 541 340
Vatten	697 618	668 277
Sophämtning	752 183	802 163
Fastighetsförsäkring	331 823	310 116
Kabel-TV och bredband	590 679	548 475
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	1 205 276	1 197 620
Förvaltningsarvoden	1 067 101	1 627 839
Tomträttsavgäld	4 786 483	4 472 500
Övriga driftkostnader	48 879	52 860
Planerat underhåll	4 941 397	4 049 802
	<b>25 689 764</b>	<b>23 960 223</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	15 128	23 390
Förbrukningsinventarier och varuinköp	37 606	79 106
Administrationskostnader	214 916	221 287
Extern revision	26 300	25 650
Konsultkostnader	251 907	180 700
Medlemsavgifter	105 951	105 831
	<b>651 809</b>	<b>635 963</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	190 100	160 400
Revisionsarvode	13 500	12 000
Övriga arvoden	7 700	24 600
Löner och övriga ersättningar	267 986	343 068
Sociala avgifter	128 189	159 361
Pensionskostnader och förpliktelser	18 387	11 727
Övriga personalkostnader	13 887	40 924
	<b>639 749</b>	<b>752 080</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 534	1 792
Ränteintäkter HSB placeringskonto	2 263	2 114
Ränteintäkter skattekonto	0	14
Ränteintäkter HSB bunden placering	55 377	46 199
Övriga ränteintäkter	3 973	1 118
	<b>63 147</b>	<b>51 237</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	954 301	917 273
Övriga räntekostnader	2 533	1 062
	<b>956 834</b>	<b>918 335</b>

02

**HSB Bostadsrättsförening Bränneriet i Stockholm**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	157 677 806	157 677 806
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>157 677 806</b>	<b>157 677 806</b>
Ingående avskrivningar	-40 197 919	-38 328 833
Årets avskrivningar	-1 868 928	-1 869 086
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-42 066 847</b>	<b>-40 197 919</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>115 610 959</b>	<b>117 479 887</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	337 000 000	337 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	44 000 000	44 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	476 000 000	476 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	30 000 000	30 000 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>887 000 000</b>	<b>887 000 000</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	51 968	51 968
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>51 968</b>	<b>51 968</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-20 787	-10 394
Årets avskrivningar	-10 394	-10 394
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-31 181</b>	<b>-20 787</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>20 787</b>	<b>31 181</b>
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Andel i HSB Stockholm	500	500
Andel i Fonus	200	200
Andel i Reimersholme Boservice	1 000	1 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>1 700</b>	<b>1 700</b>
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	41 188	22 556
Avräkningskonto HSB Stockholm	4 266 505	4 631 135
Placeringskonto HSB Stockholm	2 264 837	2 262 575
Övriga fordringar	1 286	1 210
	<b>6 573 816</b>	<b>6 917 476</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	2 399 628	1 630 767
Upplupna intäkter	9 498	10 602
	<b>2 409 126</b>	<b>1 641 369</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 12 Kortfristiga placeringar</b>		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	8 250 000	8 500 000
Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	3 750 000	2 500 000
Bunden placering	0	640
	<b>12 000 000</b>	<b>11 000 640</b>

02

**HSB Bostadsrättsförening Bränneriet i Stockholm**

Noter		2018-12-31	2017-12-31			
<b>Not 13</b>	<b>Kassa och bank</b>					
	Handkassa	5 074	2 177			
	Nordea	419 075	359 080			
		<b>424 149</b>	<b>361 257</b>			
<b>Not 14</b>	<b>Förändring av eget kapital</b>					
		Medlemsinsatser	Yttre uh	Balanserat	Årets resultat	
		Insatser	Uppl avgifter	fond	resultat	
	Belopp vid årets ingång	20 780 400	0	1 374 466	3 448 783	1 553 016
	Resultatdisposition			4 432 801	-2 879 785	-1 553 016
	Årets resultat					1 309 912
	<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>20 780 400</b>	<b>0</b>	<b>5 807 267</b>	<b>568 998</b>	<b>1 309 912</b>
<b>Not 15</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>					
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea Hypotek	39788339050	1,15%	2019-03-20	13 900 000	0
	Nordea Hypotek	39788584365	1,14%	2019-06-19	20 000 000	0
	Nordea Hypotek	39788792006	1,25%	2021-09-15	20 000 000	0
	Nordea Hypotek	39788792014	1,20%	2021-09-15	12 900 000	0
	Nordea Hypotek	39788859917	0,27%	2019-01-23	13 534 307	0
	Nordea Hypotek	39788868223	0,30%	2019-02-21	17 600 000	1 600 000
					<b>97 934 307</b>	<b>1 600 000</b>
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					96 334 307
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					89 934 307
	<b>Ställda säkerheter</b>					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				144 623 000	144 623 000
<b>Not 16</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>					
	Kortfristig del av långfristig skuld				1 600 000	1 600 000
					<b>1 600 000</b>	<b>1 600 000</b>
<b>Not 17</b>	<b>Övriga skulder</b>					
	Depositioner				94 706	39 500
	Momsskuld				359 662	260 599
	Inre fond				3 552 210	3 481 397
	Källskatt				36 390	30 487
					<b>4 042 968</b>	<b>3 811 983</b>
<b>Not 18</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
	Upplupna räntekostnader				78 521	92 617
	Förutbetalda hyror och avgifter				2 703 613	3 219 627
	Övriga upplupna kostnader				978 890	1 331 959
					<b>3 761 024</b>	<b>4 644 203</b>
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
<b>Not 19</b>	<b>Väsentliga händelser efter årets slut</b>					
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut					
<b>Not 20</b>	<b>Eventualförpliktelser</b>					
	Ansvarsförbindelse				6 980	6 544
					<b>6 980</b>	<b>6 544</b>

02






**HSB Bostadsrättsförening Bränneriet i Stockholm**


**Noter**

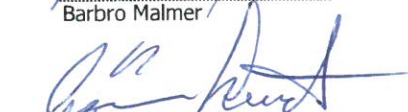
**2018-12-31 2017-12-31**


Stockholm, den 14 februari 2019


  
Barbro Malmer

  
Cecilia Hansson

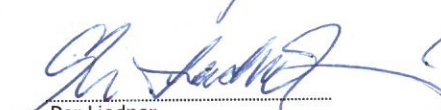
  
Gunnar Alenius


  
Göran Lind

  
Kristina Lövgren


  
Lena Lindell

  
Nils Tervell

  
Per Liedner

  
Rickard Resare

Vår revisionsberättelse har 2019-03-07 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
.....

  
.....

**Lena Zozulyak**

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Bränneriet i Stockholm, org.nr. 716416-4944

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bränneriet i Stockholm för räkenskapsåret 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd 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 revisorsd 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

02



## 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 Bränneriet i Stockholm för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

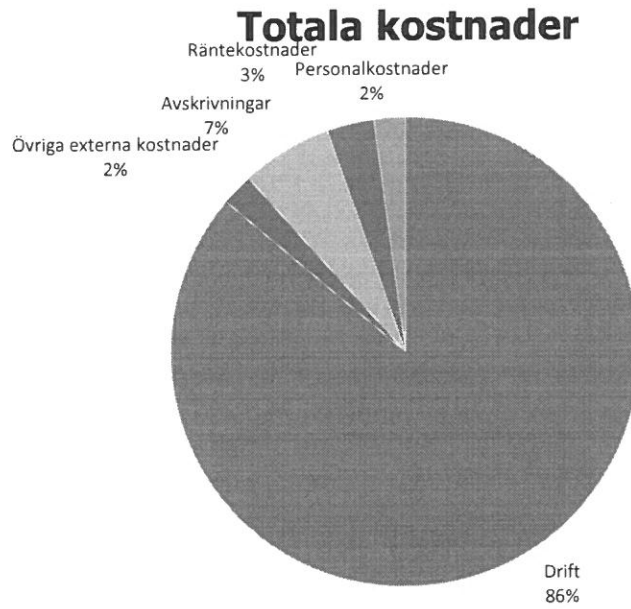
Stockholm den 7/03-2019

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

.....  
Kai Olsen  
Av föreningen vald revisor



## HSB Bostadsrättsförening Bränneriet i Stockholm



### Fördelning driftkostnader

