



Årsredovisning 2017



Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, ”hyran” gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt ”äger” du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en ”i tiden obegränsad nyttjanderätt” till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



Medlemmarna i HSB:s Bostadsrättsförening LÅNGPANNAN i Stockholm kallas härmed till

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

TID: 29 MAJ 2018 KL 1900

PLATS: VÅRFRUKYRKAN
Fruängens kyrkogata 3

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fastställande av dagordningen
6. Val av två personer att jämte stämмоordförande justera protokollet
7. Val av minst två rösträknare
8. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
9. Genomgång av styrelsens årsredovisning
10. Genomgång av revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
12. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens 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 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 ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
23. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmäla ärenden som angivits i kallelsen
 1. Föreningens trivselregler
 2. Byte av revisionsbyrå
24. Föreningsstämmans avslutande

Efter stämman finns det möjlighet till information från styrelsen och frågestund.

Vid stämman kan medlem företrädas av ombud om ombudet är medlemmens maka eller sambo eller om ombudet är medlem i föreningen. Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar fler medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. Om medlem skall företrädas av ombud skall ombudet ha en skriftlig och daterad fullmakt. Fullmakten gäller endast ett år från

utfärdandet. Ombud som själv är medlem och har rösträtt på stämma kan rösta för sig själv samt den medlem som företräds genom fullmakt. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde.

Styrelsen brf. Långpannan



Org Nr: 769609-7448

Styrelsen för HSB brf Långpannan i Stockholm

Org.nr: 769609-7448

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BRF LÅNGPANNAN I STOCKHOLM

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen innehar tomträttsavtal för fastigheten Baretten 1 i Stockholms kommun och kommer vara oförändrat till 2019-06-30.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	161	10 333
Hysesrätter	20	1218
Parkeringsplatser	163	--

Föreningens fastighet är byggd 1969-70. Värdeår är 1970.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam ömsesidig Sakförsäkring. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll

Föreningen har under det senaste året koncentrerat sig på fasad och takrenoveringarna av alla hus. Under året planeras det även för installation av ett nytt digitalt låssystem för portar och källare.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2018	Alla hus	Installation av "tags" / nytt låssystem
2018	Alla hus	Byte av fönster och balkongdörrar

Tidigare genomfört underhåll

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>
2017	Alla hus	Oljning av entrépartier
2017	Sandlådor	Formbar leksand utbytt
2017	Hus 3 -- 8	Renovering av balkonger och nytt tak
2016	Hus 1 & 2	Renovering av balkonger och nytt tak
2014	Hus 5	Nyinstallation av sekundär värmepump i undercentral
2013	Gård & parkering	Byte av utomhusbelysning till LED armatur
2013	Alla hus	Byte av frånluftsfläktar
2013	Hus 1	Nyinstallation av primär värmepump i undercentral
2011	Alla hus	Totalrenovering av trapphus.

Övriga väsentliga händelser

Under året har underhåll av hyresrätter utförts enligt underhållsplanen.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-23. Vid stämman deltog 24 medlemmar varav 24 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har efter senaste ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Staffan Törnqvist	Ordförande
Marie-Louise Holmlund	Vice Ordförande
Veronica Agnoletto	Sekreterare
Thoralf Axelsson	Ledamot
Eira Fuchs	Ledamot
Dejan Vranjes	Ledamot
Lena Lindborg	HSB-ledamot

Viktor Aigner	Suppleant
Carl-Gustav Dahlqvist	Suppleant
Anders Elmgren	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Staffan Törnqvist, Marie-Louise Holmlund och Dejan Vranjes samt Viktor Aigner, Carl-Gustav Dahlqvist och Anders Elmgren.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Thoralf Axelsson, Eira Fuchs, Marie-Louise Holmlund & Staffan Törnqvist. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Susanne Silverberg	Föreningsvald ordinarie
Kenneth Törnblom	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Eira Fuchs, Marie-Louise Holmlund & Dejan Vranjes.

Valberedning

Valberedningen består av Sonja Berggren (sammankallande) & Rigmor Thorhard.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2017-04-19 samt 2018-03-06.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Föreningen har inte stambytt, men besiktning och spolning av avlopp sker kontinuerligt för att bedöma kvalitén och hållbarheten av avloppsstammarna.

Medlemsinformation**Medlemmar**

Föreningen hade 225 (219) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2017. Under året har 11 (17) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	9 892 507	9 354 590	9 253 321	9 201 275	9 092 118
Resultat efter finansiella poster	-3 550 117	-2 800 707	31 666	282 660	-74 780
Årsavgift*, kr/kvm	712	708	696	680	677
Drift**, kr/kvm	790	531	491	463	468
Belåning, kr/kvm	3 967	3 117	3 117	3 117	3 117
Soliditet, %	68 %	71 %	71 %	70 %	70 %

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	81 630 579	17 032 994	134 124	-2 070 982	-2 800 707
Reservering till fond 2017			779 000	-779 000	
Ianspråkstagande av fond 2017			-879 000	879 000	
Balanserad i ny räkning				-2 800 707	2 800 707
Upplåtelse lägenheter	1 001 335	3 698 665			
Årets resultat					-3 550 117
Belopp vid årets slut	82 631 914	20 731 659	34 124	-4 771 689	-3 550 117

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-4 871 689
Årets resultat	-3 550 117
Reservering till underhållsfond	-779 000
Ianspråkstagande av underhållsfond	879 000
Summa till stämmans förfogande	-8 321 806

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-8 321 806
-------------------------	-------------------

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

**HSB brf Långpannan i Stockholm**

		2017-01-01	2016-01-01
Resultaträkning		2017-12-31	2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	9 892 507	9 354 590
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-6 913 990	-6 131 395
Övriga externa kostnader	Not 3	-334 534	-231 411
Planerat underhåll		-1 293 077	-1 792 841
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-241 953	-263 593
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 490 098	-3 048 230
Summa rörelsekostnader		<u>-12 273 652</u>	<u>-11 467 470</u>
Rörelseresultat		-2 381 145	-2 112 880
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	35 967	69 567
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 204 939	-757 394
Summa finansiella poster		<u>-1 168 972</u>	<u>-687 827</u>
Årets resultat		-3 550 117	-2 800 707

**HSB brf Långpannan i Stockholm****Balansräkning** **2017-12-31** **2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 7	133 210 182	114 595 086
Inventarier och maskiner	Not 8	23 590	35 386
Pågående nyanläggningar	Not 9	0	3 866 186
		<u>133 233 772</u>	<u>118 496 658</u>

Summa anläggningstillgångar 133 233 772 118 496 658

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		9 780	18 821
Avräkningskonto HSB Stockholm		4 460 285	5 142 482
Övriga fordringar	Not 10	12 957	50 576
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	970 507	430 490
		<u>5 453 529</u>	<u>5 642 368</u>

Kortfristiga placeringar Not 12 0 9 000 000

Summa omsättningstillgångar 5 453 529 14 642 368

Summa tillgångar **138 687 301** **133 139 026**

**HSB brf Långpannan i Stockholm**

Balansräkning	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 13	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	82 631 914	81 630 579
Upplåtelseavgifter	20 731 659	17 032 994
Yttre underhållsfond	34 124	134 124
	<u>103 397 697</u>	<u>98 797 697</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-4 771 689	-2 070 982
Årets resultat	-3 550 117	-2 800 707
	<u>-8 321 806</u>	<u>-4 871 689</u>
Summa eget kapital	<u>95 075 891</u>	<u>93 926 008</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 41 000 000	36 000 000
	<u>41 000 000</u>	<u>36 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	538 767	1 541 396
Övriga skulder	Not 15 59 928	27 531
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 2 012 715	1 644 091
	<u>2 611 410</u>	<u>3 213 018</u>
Summa skulder	<u>43 611 410</u>	<u>39 213 018</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>138 687 301</u>	<u>133 139 026</u>

**HSB brf Långpannan i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-3 550 117	-2 800 707
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 490 098	3 048 230
Kassaflöde från löpande verksamhet	-60 019	247 523
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-493 357	36 858
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-601 608	1 366 140
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 154 984	1 650 521
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-18 227 212	-3 866 186
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-18 227 212	-3 866 186
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	5 000 000	0
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	4 700 000	2 705 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	9 700 000	2 705 000
Årets kassaflöde	-9 682 196	489 335
Likvida medel vid årets början	14 142 482	13 653 146
Likvida medel vid årets slut	4 460 285	14 142 482

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



HSB brf Långpannan i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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.

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

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 2,34% 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 vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och lanspråkstagande 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 1 315 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga 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.



HSB brf Långpannan i Stockholm

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1	Nettoomsättning	
Årsavgifter	7 358 031	7 279 977
Årsavgifter el	1 761	1 761
Hyror	1 404 020	1 529 880
Bredband	8 720	9 365
Övriga intäkter	1 159 160	578 431
Bruttoomsättning	<u>9 931 692</u>	<u>9 399 414</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-39 152	-44 823
Hyresförluster	-33	-1
	<u>9 892 507</u>	<u>9 354 590</u>
Not 2	Drift och underhåll	
Fastighetsskötsel och lokalvård	870 116	923 646
Reparationer	1 523 741	514 442
El	253 051	238 745
Uppvärmning	1 829 053	1 791 122
Vatten	272 645	275 394
Sophämtning	150 274	124 051
Fastighetsförsäkring	149 181	161 032
Kabel-TV och bredband	523 383	653 733
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	238 670	230 210
Förvaltningsarvoden	433 086	530 065
Tomträttsavgäld	631 900	631 900
Övriga driftkostnader	38 890	57 055
	<u>6 913 990</u>	<u>6 131 395</u>
Not 3	Övriga externa kostnader	
Hyror och arrenden	3 125	3 000
Förbrukningsinventarier och varuköp	27 382	70 837
Administrationskostnader	183 815	66 290
Extern revision	17 875	13 913
Konsultkostnader	72 400	51 021
Medlemsavgifter	29 937	26 350
	<u>334 534</u>	<u>231 411</u>
Not 4	Personalkostnader och arvoden	
Arvode styrelse	179 201	178 000
Revisionsarvode	5 600	5 538
Övriga arvoden	5 600	5 538
Löner och övriga ersättningar	8 102	5 066
Sodala avgifter	36 200	57 001
Övriga personalkostnader	7 250	12 450
	<u>241 953</u>	<u>263 593</u>
Not 5	Räntelintäkter och liknande resultatposter	
Räntelintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 179	3 022
Räntelintäkter skattekonto	709	410
Räntelintäkter HSB bunden placering	25 176	56 598
Övriga räntelintäkter	7 903	9 537
	<u>35 967</u>	<u>69 567</u>
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	1 204 215	757 284
Övriga räntekostnader	724	110
	<u>1 204 939</u>	<u>757 394</u>



HSB brf Långpannan i Stockholm

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 7 Byggnader		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	126 307 078	126 307 078
Årets investeringar	22 093 398	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	148 400 476	126 307 078
Ingående avskrivningar	-11 711 993	-8 675 559
Årets avskrivningar	-3 478 302	-3 036 434
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 190 295	-11 711 993
Utgående bokfört värde	133 210 182	114 595 086
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	95 000 000	95 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	80 000	80 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	60 000 000	60 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	117 000	117 000
Summa taxeringsvärde	155 197 000	155 197 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	130 849	130 849
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	130 849	130 849
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-95 463	-83 667
Årets avskrivningar	-11 796	-11 796
Utgående ackumulerade avskrivningar	-107 259	-95 463
Bokfört värde	23 590	35 386
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	3 866 186	0
Årets investeringar	-3 866 186	3 866 186
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	3 866 186
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattkonto	277	25 004
Skattefordran	12 680	20 249
Övriga fordringar	0	5 323
	12 957	50 576
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	970 507	424 166
Upplupna intäkter	0	6 324
	970 507	430 490

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



HSB brf Långpannan i Stockholm

Noter		2017-12-31	2016-12-31			
Not 12	Kortfristiga placeringar					
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	9 000 000			
		0	9 000 000			
Not 13	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	81 630 579	17 032 994	134 124	-2 070 982	-2 800 707
	Resultatdisposition			-100 000	-2 700 707	2 800 707
	Upplåtelse lägenheter	1 001 335	3 698 665	0	0	0
	Årets resultat					-3 550 117
	Belopp vid årets slut	82 631 914	20 731 659	34 124	-4 771 689	-3 550 117
Not 14	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea Hypotek	39788754112	0,47%	2018-01-09	10 000 000	0
	Nordea Hypotek	39788754236	0,47%	2018-01-09	5 000 000	0
	Nordea Hypotek	39788791131	0,32%	2018-08-27	10 000 000	0
	Nordea Hypotek	39788791190	0,53%	2017-12-26	6 000 000	0
	Swedbank	2658779364	4.06%	2019-11-26	10 000 000	0
					41 000 000	0
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					41 000 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					41 000 000
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				50 707 000	50 707 000
Not 15	Övriga skulder					
	Källskatt				59 928	27 371
	Övriga kortfristiga skulder				0	160
					59 928	27 531
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				581 470	45 092
	Förutbetalda hyror och avgifter				769 216	818 954
	Övriga upplupna kostnader				662 029	780 045
					2 012 715	1 644 091

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



HSB brf Långpannan i Stockholm

Noter

2017-12-31

2016-12-31

Stockholm, den 9/5 - 2018


Dejan Vranjes


Eira Fuchs


Lena Lindborg


Marie-Louise Holmlund


Staffan Törnqvist


Thoralf Axelsson


Veronica Agnoletto

Vår revisionsberättelse har 2018-05-17 lämnats beträffande denna årsredovisning


Susanne Silfverberg


Pontus Stormsköld

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB BRF Långpannan i Stockholm, org.nr. 769609-7448

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Långpannan i Stockholm för räkenskapsåret 20170101 – 20171231.

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 2017 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 revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

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

Upplysning av särskild betydelse

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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. 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 revisionssed 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 revisionssed 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 bristerna i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB BRF Långpannan i Stockholm för räkenskapsåret 20170101 – 20171231 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 revisions sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 17/5 - 2018



Pontus Stormsköld

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

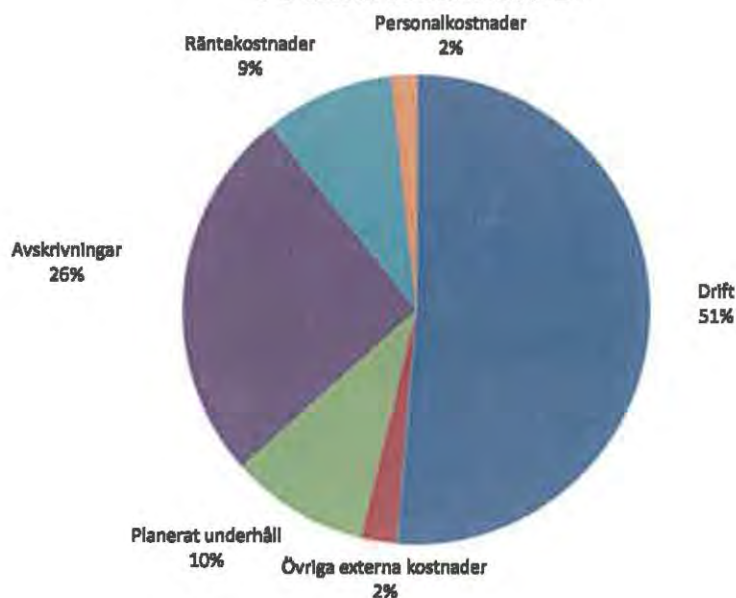


Av föreningen vald revisor

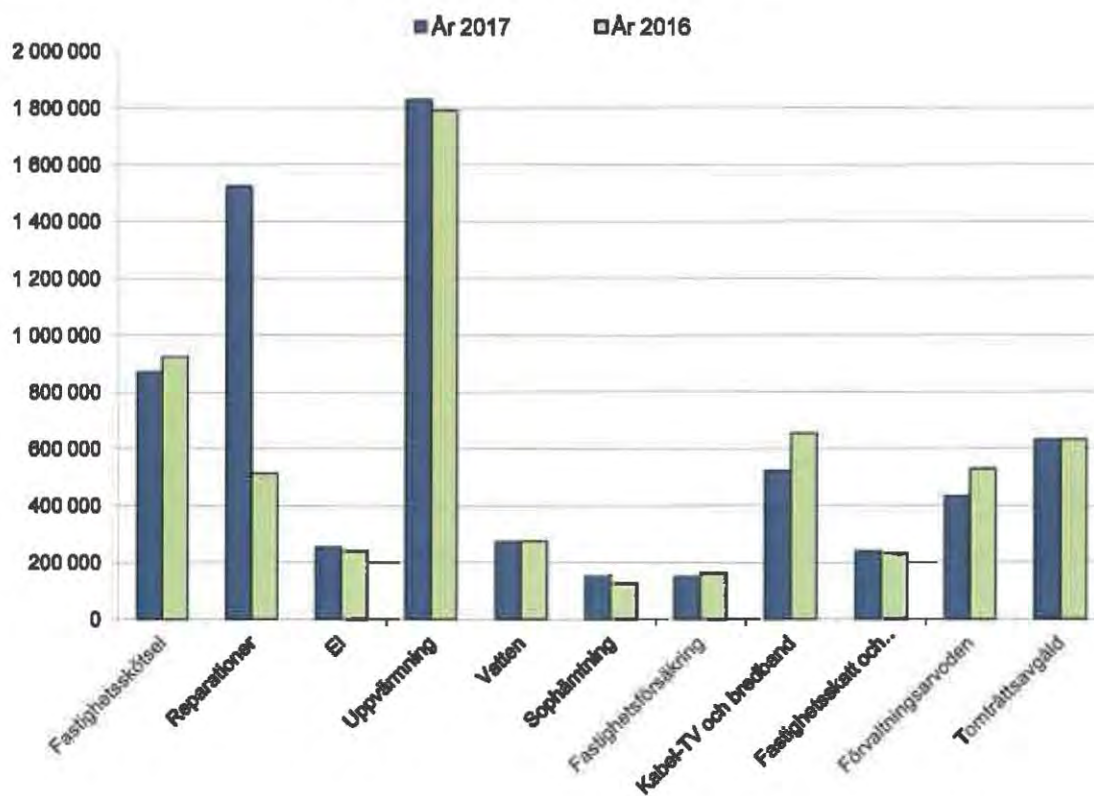


HSB brf Långpannan i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader





Valberedningens förslag till föreningsstämman 8 maj 2018

Styrelsens storlek minskar med en suppleant. Vilket innebär 7 ordinarie varav 1 utsedd av HSB och 2 suppleanter.

Ordinarie ledamöter 2 år

Dejan Vranjes, port 38 (omval)

Marie-Louise Holmlund, port 6 (omval)

Staffan Törnqvist, port 44 (omval)

Suppleanter 1 år

Anders Elmgren, port 36 (omval)

Lena Floser, port 26 (nyval)

Kvarsittande ordinarie ledamöter

Veronica Agnoletto, port 36

Thoralf Axelsson, port 36

Eira Fuchs, port 4

HSB-ledamot (vald av HSB)

Lena Lindborg

Ordinarie revisor 1 år

Susanne Silfverberg, port 18 (omval)

Suppleant revisor 1 år

Kenneth Törnblom, port 34 (omval)

Valberedningen Brf. Långpannan



Trivselregler

För boende i Brf. Långpannan

Vad du behöver tänka på för allas trivsel och trevnad!

Att vara medlem i en bostadsrätts förening är inte bara ett sätt att bo, utan ett sätt att leva. Det innebär att äga husen och utemiljön och att tillsammans ansvara för skötsel, ekonomi och underhåll av fastigheterna och gården. Du äger inte din lägenhet utan du äger en andel av föreningen.

Hälsa på varandra på gården. Det får dessutom ovälkomna gäster att känna sig "uppmärksammade".

Tänk på att ditt golv är din grannes tak. Vid renovering försök att förlägga arbetet på vardagar och inte senare än kl. 19 samt på helger mellan kl. 11-17 dessutom undvika arbete vid storhelger.

Hushållssopor slängs i avsedda behållare på parkeringen (vid Mickelbergsvägen), på samma plats finns även kärl för sortering av matavfall och returpapper. Grovsopor slängs i grovsoprummet på parkeringen (vid Fredrika Bremers gata) där finns kärl för blandavfall, elektronik och batterier. Skrymmande- och farligt avfall kör du själv till återvinningscentralen (i Sättra industriområde) det gäller även avfall du får när du renoverar din lägenhet (renoveringsavfall skall förvaras i byggavfallssäcker och får stå på gården i maximalt 2 dygn).

Använd gärna piskställningarna på gården och skaka exempelvis inte dina mattor från balkongen.

För att sänka föreningens värmekostnader och hålla gårdens djur ute, så hjälp gärna till att hålla portar och dörrar till källare stängda och se till att de går i lås efter dig. Stäng gärna öppna dörrar.

Om något skulle hända är trapphuset är din utrymningsväg. Av brandsäkerhetsskäl får därför inget förvaras i trapphuset, till exempel barnvagnar, cyklar, blommor och mattor.

Det är tillåtet att röka utomhus, men rök inte i anslutning till portarna. Kom dessutom ihåg att inte kasta ut fimpar från balkongen, genom fönster eller på marken där du står. Ta hand om dem och kasta dem väl släckta i soporna.

På gården finns det gemensamma grillplatser, använd gärna dessa. Det är inte tillåtet av brandsäkerhetsskäl att grilla (med eld) på balkongen. Förvara inte brandfarliga föremål i värme eller direkt solljus.

För att inte plåtarna på balkongräcket ska slitas mer än normalt är det inte tillåtet att ha blomlådor på utsidan av balkongräcket, det är inte heller tillåtet att ha kattrappor eller liknande på utsidan av balkongen.

Det är godkänt att stanna bilen 5 minuter för av-/pålastning på gården, men det är inte godkänt att parkera. Sänk hastigheten för våra barns skull. Stäng bommarna både när du kör in och ut.

När du tvättat klart städa av maskinerna du använt. Om den som bokat en tid inte börjat tvätta inom 30 minuter är tiden förverkad och för övertas av annan. På lördagar & söndagar är första och sista tiden inställda. Tänk på ljudvolymen i tvättstugan så att tvättstugans närmaste grannar inte störs. Användning av tvättstugan sker på egen risk.

Alla är varmt välkomna på föreningens städdagar vår och höst samt årsstämman i maj/juni.

Brf. Långpannans styrelse och Föreningsstämma vädjar till alla att respekterar och försöker följa dessa trivselregler för allas trevnad.

FULLMAKT

Varje medlem har en röst. Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de bara en röst tillsammans. Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Fullmakt ges till _____
att företräda _____
med lägenhetsnummer i _____
bostadsrättsförening HSB brf _____

Underskrift bostadsrättshavare

Ort

Datum

Namn

Underskrift

spara som...

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i *text* förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

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

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda pant avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.



HSB – där möjligheterna bor