



HSB BRF SEDELPRESSEN ÅRSREDOVISNING 2019



HSB – där möjligheterna bor

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, driftkostnader 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 Stockhoms 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.

VÄLKOMMEN

Till

Brf Sedelpressens

ÅRSMÖTE

28 MAJ 2020 kl 19.00

Medborgarhuset, Riksdalervägen

Vi ses /Styrelsen

Brf Sedelpressen

AGENDA Brf Sedelpressen ÅRSSTÄMMA 28 MAJ 2020 KL 19.00
i Medborgarhuset (Riksdalervägen) Hägerstensåsen

§ 1 Mötet öppnas

§ 2 Godkännande av dagordningen

§ 3 Val av årsmötesfunktionärer

a/ mötesordförande

b/ protokollförare

c/ två protokolljusterare tillika rösträknare

§ 4 Fastställande av röstlängd

§ 5 Enligt stadgarna, är årsmötet utlyst i tid?

§ 6 Styrelsens verksamhetsberättelse och bokslut

§ 7 Revisorernas berättelse

§ 8 Beslut: fastställande av 2019 års resultat

§ 9 Ansvarsfrihet för styrelsen

§10 Budget och verksamhetsplan

§11 Val av styrelseledamöter och suppleanter

§12 Val av intern revisor och ersättare samt extern revisor från Borevison Sverige AB

§13 Val av valberedning

§14 Fastställande av styrelsearvoden

§15 Inkomna motioner

Inga

§16 Styrelse- och revisorernas förslag

Planeringsdag

§17 Övriga frågor

- trivselfrågor

§18 Mötet avslutas



Org Nr: 769621-7392

Styrelsen för HSB Brf Sedelpressen

Org.nr: 769621-7392

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Sedelpressen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Banken 2 i Stockholms kommun. Föreningen innehar mark med tomträtt, den årliga avgälden är från och med 2017-07-01 84 900 kr och gäller en period om 10 år.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	21	1 092
Hysesrätter	3	156
Lokaler	1	94

Föreningens fastighet är byggd 1946 med värdeår 1966.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna höjts med 2 %.

Genomfört planerat underhåll

Under året har ledbelysning installerats i trapphus och tvättstugan.
Lokalen har målats om.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Utemiljö	En grillplats ska göras på baksidan av huset
2022	Fasad	Renovering av fasad
2022	Fönster	Byte ut fönster
2022	Balkonger	Renovera balkonger (vid behov)
2024	Kallvattenrör	

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2014	Vind	Tilläggsisolering
2013	Fönster	Målning (baksidan)
2011	Balkonger	Renovering
2009	Fönster	Målning (framsidan)
2007	Tvättstuga	Renovering
2002	Stammar	Utbyte av stammar

Övriga väsentliga händelser

Familjebostäder bygger 99 stycken nya lägenheter på baksidan och gaveln av vårt hus som ska vara klart 2021. Detta har påverkat/påverkar vår förening negativt så som; störande arbete, mycket tung trafik som kör, ena sidan och gaveln kommer att få insyn, vissa lägenheter kommer att bli av med solen under vissa tidpunkter på dagen, trafik på båda sidorna av huset mm.

Vår lokal på 94 kvm har blivit uthyrd från och med juli 2019.



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Sedelpressen

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-25. Vid stämman deltog 6 medlemmar varav 5 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2019-04-25 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Sanna Johansson
Catarina Jakobsson
Barbro Eriksson
Sara Hultqvist
Sten Palmlov
Marija Milutinovic
Caroline Silven

Roll

Ordförande
Ekonom
Sekreterare
Ledamot
Suppleant
Suppleant
HSB-Ledamot

Under perioden från stämman 2019-04-25 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Sanna Johansson
Gustaf Wallin
Barbro Eriksson
Svante Larsson
Sten Palmlov
Caroline Hanna Silven

Roll

Ordförande
Ekonom
Sekreterare
Ledamot
Ledamot
HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Sanna Johansson, Barbro Eriksson och Svante Larsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Sanna Johansson och Gustaf Wallin. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Ella Berger	Föreningsvald ordinarie
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Gustaf Wallin och Ulrika Nordgren fram till och med 2019-04-25.

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 2019-11-12.

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.

Hållbarhet

Ekonomi

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

Miljö

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

Social

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

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 25 (25) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 1 (3) överlåtelser skett.



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Sedelpressen

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

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

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

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

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	838	817	793	752	731
Totala Intäkter kr/kvm	929	923	889	888	855
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	244	259	158	183	70
Belåning, kr/kvm	7 054	7 145	7 169	7 169	7 177
Räntekänslighet	10%	11%	11%	12%	12%
Drift och underhåll kr/kvm	539	471	475	457	460
Energikostnader kr/kvm	236	237	224	220	208

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.

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.

**Förvaltningsberättelse för HSB Brf Sedelpressen**

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 247	1 239	1 193	1 192	1 147
Resultat efter finansiella poster	-125	37	-97	-64	-265
Soliditet	75%	75%	75%	73%	73%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

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

Rörelseintäkter	1 247 131
Rörelsekostnader	- 1 280 958
Finansiella poster	- 91 342
Årets resultat	-125 168
Planerat underhåll	+ 142 925
Avskrivningar	+ 309 481
Årets sparande	327 238
Årets sparande per kvm total yta	244

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	29 440 348	1 368 079	464 307	-1 240 046	37 257
Reservering till fond 2019			300 000	-300 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-142 925	142 925	
Balanserat i ny räkning				37 257	-37 257
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					-125 168
Belopp vid årets slut	29 440 348	1 368 079	621 382	-1 359 865	-125 168

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	-1 202 790
Årets resultat	-125 168
Reservering till underhållsfond	-300 000
Ianspråktagande av underhållsfond	142 925
Summa till stämmans förfogande	-1 485 033

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-1 485 033
-------------------------	-------------------

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

**HSB Brf Sedelpressen**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 247 131	1 238 642
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-865 957	-632 606
Övriga externa kostnader	Not 3	-34 478	-32 823
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-71 041	-130 885
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-309 481	-309 696
Summa rörelsekostnader		-1 280 958	-1 106 010
Rörelseresultat		-33 826	132 632
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	13 709	3 826
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-105 051	-99 201
Summa finansiella poster		-91 342	-95 375
Årets resultat		-125 168	37 257

22

**HSB Brf Sedelpressen****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	<u>35 252 076</u>	<u>35 561 557</u>
	35 252 076	35 561 557

Summa anläggningstillgångar

<u>35 252 076</u>	<u>35 561 557</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	0	1 895
Not 8	777 954	4 153 629
Not 9	<u>66 950</u>	<u>55 032</u>
	844 904	4 210 556

Kortfristiga placeringar

Not 10	3 750 000	250 000
--------	-----------	---------

Kassa och bank

Not 11	890	783
--------	-----	-----

Summa omsättningstillgångar

<u>4 595 794</u>	<u>4 461 339</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>39 847 870</u>	<u>40 022 896</u>
--------------------------	--------------------------

**HSB Brf Sedelpressen****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

30 808 427

30 808 427

Yttre underhållsfond

621 382

464 307

31 429 809

31 272 734

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-1 359 865

-1 240 046

Årets resultat

-125 168

37 257

-1 485 033

-1 202 790

Summa eget kapital

29 944 776

30 069 944

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

9 366 631

9 459 426

9 366 631

9 459 426

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

100 000

128 820

Leverantörsskulder

59 567

51 066

Skatteskulder

4 368

5 643

Övriga skulder

Not 14

8 500

202

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

364 028

307 795

536 463

493 526

Summa skulder

9 903 094

9 952 952

Summa eget kapital och skulder**39 847 870****40 022 896**

W

**HSB Brf Sedelpressen**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-125 168	37 257
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	309 481	309 696
Kassaflöde från löpande verksamhet	184 313	346 953
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 324	-8 920
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	71 757	-5 688
Kassaflöde från löpande verksamhet	248 746	332 345
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-121 615	-32 205
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-121 615	-32 205
Årets kassaflöde	127 131	300 140
Likvida medel vid årets början	4 398 301	4 098 161
Likvida medel vid årets slut	4 525 432	4 398 301

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



HSB Brf Sedelpressen

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivning fastighet

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

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,83 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 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 0 kr.

22

**HSB Brf Sedelpressen**

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	914 760	892 458
Årsavgifter el	2 400	3 600
Hyrer	325 336	336 254
Övriga intäkter	20 635	18 330
Bruttoomsättning	1 263 131	1 250 642
Avgifts- och hyresbortfall	-16 000	-12 000
	1 247 131	1 238 642
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	72 717	63 793
Reparationer	46 944	2 485
El	22 949	25 115
Uppvärmning	245 292	246 767
Vatten	50 316	49 474
Sophämtning	16 901	16 576
Fastighetsförsäkring	25 779	25 807
Kabel-TV och bredband	49 213	17 176
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	39 117	36 109
Förvaltningsarvoden	66 869	57 024
Tomträttsavgäld	84 900	84 900
Övriga driftkostnader	2 035	7 380
Planerat underhåll	142 925	0
	865 957	632 606
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	2 403	10 544
Administrationskostnader	7 212	5 822
Extern revision	13 250	15 750
Konsultkostnader	973	207
Medlemsavgifter	10 640	500
	34 478	32 823
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	52 000	99 500
Revisionsarvode	2 000	2 000
Sociala avgifter	17 041	29 385
	71 041	130 885
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	847	1 896
Ränteintäkter HSB bunden placering	12 525	1 206
Övriga ränteintäkter	337	724
	13 709	3 826
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	105 051	99 201
	105 051	99 201

W



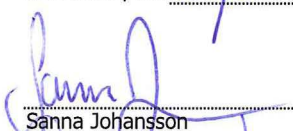
HSB Brf Sedelpressen

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	37 163 469	37 163 469
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 163 469	37 163 469
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-1 601 912	-1 292 216
Årets avskrivningar	-309 481	-309 696
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 911 393	-1 601 912
Utgående redovisat värde	35 252 076	35 561 557
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	15 000 000	12 600 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	475 000	246 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	13 000 000	6 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	188 000	100 000
Summa taxeringsvärde	28 663 000	19 346 000
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	3 412	6 112
Avräkningskonto HSB Stockholm	774 380	4 147 355
Placeringskonto HSB Stockholm	162	162
	777 954	4 153 629
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	63 797	54 904
Upplupna intäkter	3 153	128
	66 950	55 032
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 10 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	1 750 000	250 000
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	2 000 000	0
	3 750 000	250 000
Not 11 Kassa och bank		
Handkassa	890	243
SBAB	0	540
	890	783

**HSB Brf Sedelpressen**

Noter					2019-12-31	2018-12-31
Not 12	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea Hypotek	39788728448	1,45%	2021-06-16	3 200 000	0
	Nordea Hypotek	39788914764	0,70%	2020-07-10	3 175 000	100 000
	Nordea Hypotek	39788919502	0,92%	2021-06-16	3 091 631	0
					9 466 631	100 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					9 366 631
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					8 966 631
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					11 000 000
						11 000 000
Not 13	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld					100 000
					100 000	128 820
						128 820
Not 14	Övriga skulder					
	Depositioner					8 500
					8 500	202
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader					21 555
	Förutbetalda hyror och avgifter					74 060
	Övriga upplupna kostnader					268 413
					364 028	307 795
	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					

Stockholm, den 31/3 - 2020



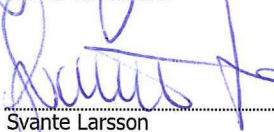
Sanna Johansson



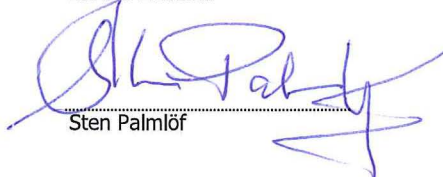
Barbro Eriksson



Gustaf Wallin



Svante Larsson

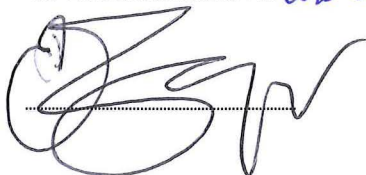


Sten Palmlof



Caroline Silven

Vår revisionsberättelse har 2020-04-01 lämnats beträffande denna årsredovisning



Av föreningen vald revisor



Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Sedelpressen i Stockholm, org.nr. 769621-7392.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sedelpressen i Stockholm för år 2019.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Upplysning av särskild betydelse

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 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 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 revisionssed 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 Sedelpressen i Stockholm för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid

kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

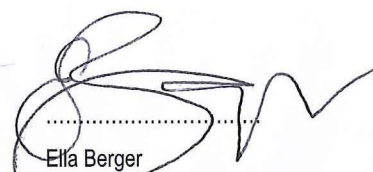
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 1 / 4 - 2020



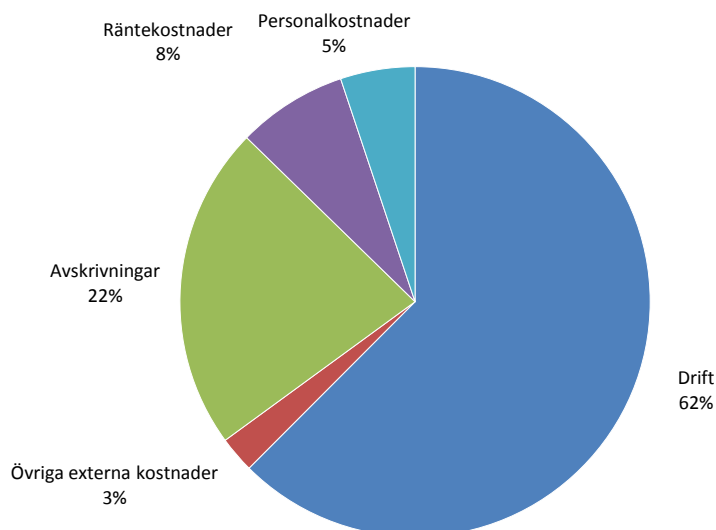
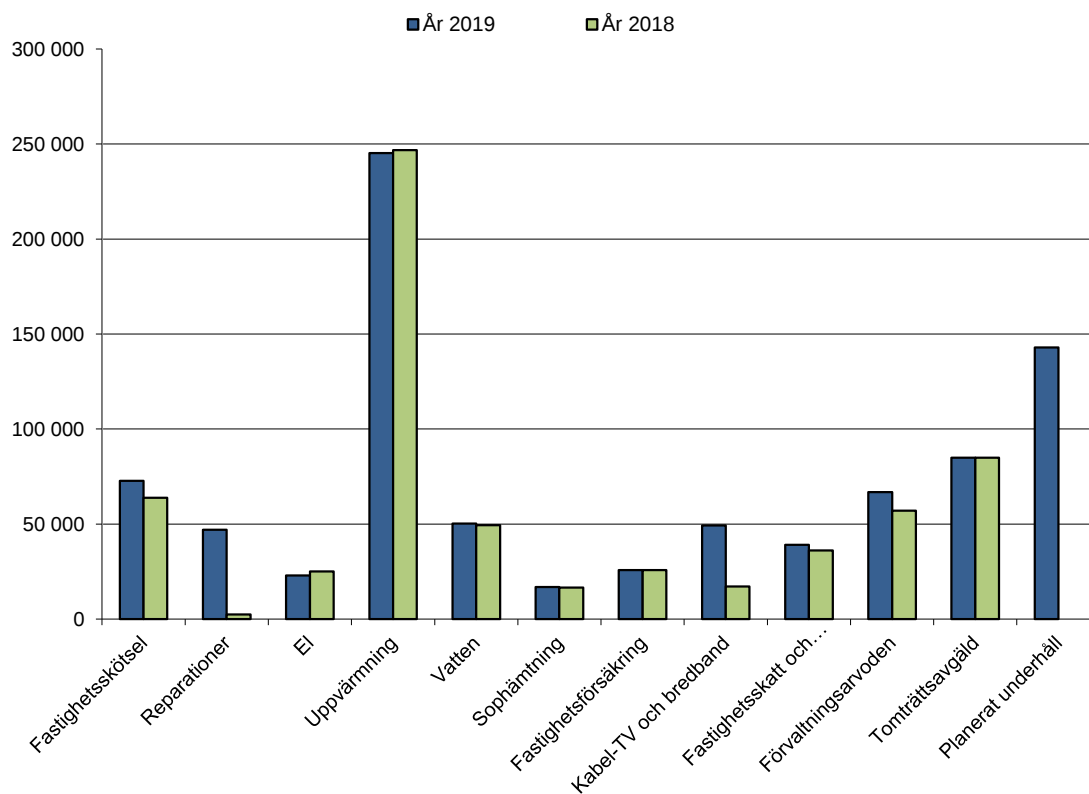
Joakim Häll

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Ella Berger

Av föreningen vald revisor

HSB Brf Sedelpressen
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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det 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 som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättnings-tillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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. Omsättnings-tillgångar 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

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

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.



HSB – där möjligheterna bor