



Org Nr: 769607-5857

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Kantarellen 11

Org.nr: 769607-5857

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Kantarellen 11

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 Kantarellen 11 i Lidingö

Föreningen har sitt säte i Lidingö

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	543	39 393
Hysesrätter	87	5 557
Lokaler	17	847
Förråd	111	755
Parkerings- och garageplatser	423	

Föreningens fastighet är byggd 1972-1974 värdeår 1973

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector. Separat styrelseansvarsförsäkring i AIG.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under 2019 har årsavgifterna höjts med 3 %. Fr om 1 januari 2020 höjs årsavgifterna med 3 %.

Genomfört planerat underhåll

Under 2019 har byten av fönster och installation av solceller slutförts.

Under 2019-2023 sker stambyte med nya badrum och nya värmeelement, utbyte av hissar, nya portar och ommålade trapphus. Därefter kommer en översyn av underhållsplanen.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019-2023	Stambyte Hissar Värmesystem Trapphus Portar	2019 startar arbetena med stambyte, byte av värmesystem, nya hissar, renovering av trapphus och nya portar. Alla åtgärder sker efter varandra löpande från huskropp till huskropp och beräknas bli klart i slutet av 2023.

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2011	EI	Enhetsmätning av elförbrukning
2012-2013	Parkeringshus	Renovering av P-hus 1
2012-2013	Värme	Installation av bergvärme
2013-2017	Belysning	Led belysning, nya armaturer, ny utebelysning
2014	Tak	Ny takbeläggning och isolering
2014-2017	Utemiljö	Ny utemiljö för souterränglägenheter samt baksida Lillåkersvägen 2-30
2015-2016	Ventilation	Nya takfläktar
2016	Passersystem	Nytt passersystem portar
2018	Fasad	Isolering fasadskarvar
2018	Nya lägenheter	Ombyggnad av en lokal till 3 nya lägenheter
2018	Lekpark	Ombyggnad av stora lekparken
2019	Fönster	Utbyte av samtliga fönster i fastigheten. Beräknas klart i januari 2019.
2018-2019	Solceller	Solcellsanläggningar på taken. Etapp 1 med solceller på tak Lillåkersvägen 2-16 slutfördes i maj 2018 och etapp 2 med solceller på nästan alla andra tak avslutades i juni 2019

Handwritten signatures and initials: LF, R, K, MB, AF, M, and others.



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Kantarellen 11

Övriga väsentliga händelser

Kostnader för återställande av en lägenhet som skadats av brand 2018, belastar resultatet 2019 med 950 tkr. Anspråk på försäkringsersättning har gjorts men inget beslut från försäkringsbolaget finns vid tidpunkten för avlämnande av årsredovisningen.

Status i planerna med fastighetsutveckling och försäljning av mark är följande:

Sommaren och hösten 2018 antog kommunfullmäktige respektive kommunstyrelsen i Lidingö Stad ett planprogram och ett projekt-pm för stadsdelen Högsåtra. I mars 2020 beslöt kommunstyrelsen att anordna en markanvisningstävling för ny bebyggelse på stadens mark i anslutning till föreningens fastighet. Föreningens partner i projektet, Åke Sundvall AB, har fört dialogen med miljö- och stadsbyggnadskontoret om planarbetet utifrån den avsiktsförklaring som finns i avtalet med föreningen. Styrelsen har anlitat experter för utredning av fastighetsrättsliga lösningar för garage och skattemässiga effekter av olika sätt att stycka av och sälja mark.

Årstämmen 2019 beslöt att komplettera föreningens stadgar baserade på ny lagstiftning.

Under hösten sa styrelsen upp alla avtal med HSB för omförhandling och annars avslut 2020/2021. Avtalet om teknisk förvaltare avslutades 2019/2021. Som övergångslösning har föreningen en erfaren teknisk förvaltare inhyrd genom Boardtalk. Under året har styrelsen hanterat flera besvärliga intressekonflikter, i samråd med revisorn och med stöd av jurister från Fastighetsägarna.

De omfattande pågående underhållsarbetena är lånefinansierade. I februari 2020 upptog föreningen ett nytt lån från Nordea Hypotek på 50 mkr och ett lika stort lån är planerat till juli 2020. Vid årsskiftet 2020/2021 beräknas föreningens skulder till kreditinstitut att uppgå till 315 mkr. Enligt budget beräknas skulderna uppgå till 465 mkr vid arbeternas färdigställande i slutet av 2022. Men det är också känt att projektet blir dyrare än budget. I mars 2020 har föreningen bytt projektleddning för att få bättre kontroll.

Den 13 augusti 2019 valde ordförande Carlos Salazar att avsäga sig uppdraget som ordförande och även lämna styrelsen. Ordförandeskapet övertogs av vice ordförande Johanna Eriksson.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-04. Vid stämman deltog 120 röstberättigade medlemmar varav 34 med fullmakt.

Styrelse

Styrelsen har under perioden 2019-01-01 fram till stämman 2019-05-04 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Carlos Salazar Almeida	Ordförande
Bo Klintemar	Ledamot
Daniel Isacson	Ledamot
Johanna Eriksson	Ledamot
Jorge Vasconcelos	Ledamot
Kenneth Von Rahmel	Ledamot
Lena Flinth	Ledamot
Tony Lundkvist	Ledamot
Samira Mchaiter	HSB-ledamot

Styrelsen har från stämman 2019-05-04 fram till och med 2019-08-13 haft följande sammansättning

Styrelsemedlem	Roll
Carlos Salazar Almeida	Ordförande
Daniel Isacson	Ledamot
Johanna Eriksson	Ledamot
Thomas Bengtsson	Ledamot
Kenneth Von Rahmel	Ledamot
Lena Flinth	Ledamot
Tony Lundkvist	Ledamot
Anton Forssén	Ledamot
Samira Mchaiter	HSB-ledamot

Styrelsen har från 2019-08-13 fram till och med 2019-12-31 haft följande sammansättning

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like "AF", "MB", "JC", and "IZ".



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Kantarellen 11

Styrelsemedlem

Johanna Eriksson
Anton Forssén
Daniel Isacson
Kenneth Von Rahmel
Lena Flinth
Thomas Bengtsson
Tony Lundkvist
Samira Mchaiter

Roll

Ordförande
Ledamot
Ledamot Avgick ur styrelsen den 30 mars 2020.
Ledamot Flyttat från föreningen, avgick 26 mars 2020.
Ledamot Avgick ur styrelsen den 24 april 2020.
Ledamot
Ledamot
HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Johanna Eriksson, Lena Flinth och Tony Lundkvist.

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har perioden 2019-01-01 - 2019-05-04 varit Carlos Salazar, Bo Klintermar, Kenneth von Ramel och Tony Lundkvist.
Firmatecknare har perioden 2019-05-04 - 2019-06-19 varit Carlos Salazar, Johanna Eriksson, Kenneth von Ramel och Tony Lundkvist.
Firmatecknare har perioden 2019-06-19 - 2020-02-04 varit Johanna Eriksson, Anton Forssén, Daniel Isacson och Tony Lundkvist.
Firmatecknare från 2020-02-04 varit Johanna Eriksson, Anton Forssén, Thomas Benatsson och Tony Lundkvist.
Teckning sker två i förening.

Revisorer

Maria Björklund	Föreningsvald ordinarie
Konrad Svanberg	Föreningsvald suppleant
Joakim Häll, Borevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningen har inte haft någon representat i HSB:s fullmäktige.

Valberedning

Valberedningen består av Jan Nee (sammankallande), Kerstin Forsberg, Per Litzén och Linda Røjås.

Underhållsplan

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

Stadgänsliq fastighetsbesiktning genomfördes under maj 2019.

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

Föreningen har valt en styrelse som försöker säkerställa att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar miljömässigt ansvar vid uppföljning och val av leverantörer.

Social

Föreningen ställer krav på kollektivavtal vid val av leverantörer.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 657 (647) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 37 (40) överlåtelser skett. *na*

Handwritten notes:
MB
AF
12
17



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Kantarellen 11

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	489	470	453	453	452
Totala intäkter kr/kvm	691	672	666	672	636
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	123	142	124	127	105
Belåning, kr/kvm	4 618	3 544	3 222	2 578	2 578
Räntekänslighet	11%	9%	8%	7%	7%
Drift och underhåll kr/kvm	473	474	461	463	435
Energikostnader kr/kvm	145	126	126	123	131

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

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.

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials like "JP", "P", "AF", "MB", and "M".

**Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Kantarellen 11**

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	31 626	30 779	30 501	30 762	29 144
Resultat efter finansiella poster	-9 586	-6 665	-6 663	-6 194	-6 530
Soliditet	71%	76%	77%	81%	81%

(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	31 626 046
Rörelsekostnader	- 40 321 244
Finansiella poster	- 891 226
Årets resultat	-9 586 424
Årets utraneringar	+ 1 802 181
Avskrivningar	+ 13 511 243
Årets sparande	5 727 000
Årets sparande per kvm total vta	123

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	547 263 561	52 373 553	21 856 741	-61 861 030	-6 664 971
Reservering till fond 2019			1 970 000	-1 970 000	
Ianspråktagande av fond 2019				0	
Balanserat i ny räkning				-6 664 971	6 664 971
Upplåtelse lägenheter	3 446 529	8 128 471			
Årets resultat					-9 586 424
Belopp vid årets slut	550 710 090	60 502 024	23 826 741	-70 496 001	-9 586 424

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

Balanserat resultat	-68 526 001
Årets resultat	-9 586 424
Reservering till underhållsfond	-1 970 000
Ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa till stämmans förfogande	-80 082 425

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-80 082 425
-------------------------	--------------------

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

VF=JE
P P AF
MB H

**HSB bostadsrättsförening Kantarellen 11**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	31 626 046	30 779 005
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-21 997 694	-22 080 266
Övriga externa kostnader	Not 3	-1 090 578	-854 127
Planerat underhåll		0	-505 590
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-964 908	-808 454
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-13 511 243	-12 683 271
Övriga rörelsekostnader	Not 5	-2 756 822	0
Summa rörelsekostnader		-40 321 244	-36 931 708
Rörelseresultat		-8 695 198	-6 152 703
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	77 847	40 854
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-969 073	-553 122
Summa finansiella poster		-891 226	-512 268
Årets resultat		-9 586 424	-6 664 971

LF JL
P R AP
MB JM

**HSB bostadsrättsförening Kantarellen 11****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8 701 319 221 662 748 569

Inventarier och maskiner

Not 9 287 574 -2

Pågående nyanläggningar

Not 10 63 085 294 49 706 334

764 692 089 712 454 901*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

764 692 589 712 455 401**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

96 328 88 388

Avräkningskonto HSB Stockholm

12 489 876 11 490 611

Övriga fordringar

Not 12 25 885 25 149

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 2 122 389 2 121 046

14 734 478 13 725 194

Kortfristiga placeringar

Not 14 2 000 000 1 000 000

Summa omsättningstillgångar

16 734 478 14 725 194**Summa tillgångar**

781 427 067 727 180 595

VF
P R AF
MB M

**HSB bostadsrättsförening Kantarellen 11****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

550 710 090

547 263 561

Upplåtelseavgifter

60 502 024

52 373 553

Yttre underhållsfond

23 826 741

21 856 741

635 038 855621 493 855*Ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-70 496 001

-61 861 030

Årets resultat

-9 586 424

-6 664 971

-80 082 425-68 526 001

Summa eget kapital

554 956 430552 967 854**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

215 000 000165 000 000

215 000 000

165 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

4 053 049

5 065 272

Skatteskulder

73 621

57 175

Övriga skulder

Not 16

161 170

890 455

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

7 182 797

3 199 840

11 470 6379 212 741

Summa skulder

226 470 637

174 212 741

Summa eget kapital och skulder**781 427 067****727 180 595**

NA

LF JE
⊕ R A#
MB JH

**HSB bostadsrättsförening Kantarellen 11**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-9 586 424	-6 664 971
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	13 511 243	12 683 271
Årets utrangeringar	1 802 181	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 727 000	6 018 300
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 019	-160 341
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	2 257 896	-3 142 725
Kassaflöde från löpande verksamhet	7 974 877	2 715 235
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-67 191 142	-45 357 795
Investeringar i maskiner/inventarier	-359 470	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-67 550 612	-45 357 795
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	50 000 000	15 000 000
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	11 575 000	9 255 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	61 575 000	24 255 000
Årets kassaflöde	1 999 265	-18 387 560
Likvida medel vid årets början	12 490 613	30 878 173
Likvida medel vid årets slut	14 489 878	12 490 613

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

VF
⊕ Z AF
HJ



HSB bostadsrättsförening Kantarellen 11

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 2,44 % 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 inlämningsstagande 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 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Uppskjuten Skatteskuld

Föreningen köpte samtliga aktier i Carellen Fastighets AB som ägde fastigheten Kantarellen 11 för 545 960 800 kr. Carellen Fastigheter AB sålde fastigheten till föreningen för bokfört värde 54 137 000 kr. Förvärvet är redovisat i enlighet RedU 9, vilket innebär att övervärdet för aktierna förts direkt till fastigheten.

Föreningen har därför ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet. Föreningen har i och med detta en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten eller del av fastigheten så kan den uppskjutna skatten eller delar av den realiseras.

Eftersom föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten eller att det gjorts sannolikt att en försäljning kommer ske av del av fastighet så värderas den uppskjutna skatteskulden på balansdagen till 0 kr.

LF JE
Ø R AF
MB JM

**HSB bostadsrättsförening Kantarellen 11**

Noter	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	19 274 145	18 519 313
Årsavgifter el	1 911 991	2 048 842
Hyrer	8 649 612	8 871 362
Bredband	996 699	990 571
Övriga intäkter	1 283 800	1 178 738
Bruttoomsättning	32 116 247	31 608 826
Avgifts- och hyresbortfall	-475 430	-719 212
Hyresförluster	-14 771	-110 609
	31 626 046	30 779 005
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	3 715 733	3 731 634
Reparationer	3 364 167	4 184 083
El	4 658 762	4 014 289
Uppvärmning	2 576 135	2 732 947
Vatten	1 383 453	1 126 300
Sophämtning	1 365 606	1 463 139
Fastighetsförsäkring	521 567	500 544
Kabel-TV och bredband	1 095 232	1 085 419
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	1 028 008	1 002 126
Förvaltningsarvoden	2 162 739	2 125 234
Övriga driftkostnader	126 292	114 551
	21 997 694	22 080 266
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	146 503	113 116
Förbrukningsinventarier och varuinköp	180 100	75 508
Administrationskostnader	378 636	461 028
Extern revision	70 000	30 000
Konsultkostnader	233 476	92 673
Medlemsavgifter	81 862	81 802
	1 090 578	854 127
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	421 595	368 950
Revisionsarvode	28 000	21 000
Övriga arvoden	30 000	21 000
Löner och övriga ersättningar	241 149	195 600
Sociala avgifter	206 881	178 269
Pensionskostnader och förpliktelser	24 410	13 966
Övriga personalkostnader	12 873	9 669
	964 908	808 454
Not 5 Övriga rörelsekostnader		
Årets utrangeringar	1 802 181	
Kostnader återställande brand	954 641	0
	2 756 822	0
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	7 051	4 417
Ränteintäkter HSB bunden placering	68 987	35 085
Övriga ränteintäkter	1 809	1 352
	77 847	40 854
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	967 630	549 226
Övriga räntekostnader	1 443	3 896
	969 073	553 122

Handwritten notes and signatures in blue ink, including "P", "K", "12", "AF", "HB", and "M".



HSB bostadsrättsförening Kantarellen 11

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	500 378 520	473 734 264
Anskaffningsvärde mark	223 741 256	223 741 256
Årets utrangeringar	-4 303 263	0
Årets investeringar	0	26 644 256
Omklassificering från pågående nyanläggningar	53 812 182	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	773 628 695	724 119 776
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-61 371 207	-48 723 626
Årets avskrivningar	-13 439 349	-12 647 581
Årets utrangeringar	2 501 082	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-72 309 474	-61 371 207
Utgående bokfört värde	701 319 221	662 748 569
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	450 000 000	361 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	14 600 000	13 800 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	379 000 000	291 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 871 000	2 577 000
Summa taxeringsvärde	845 471 000	668 377 000
Not 9 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	859 628	859 628
Årets investeringar	359 470	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 219 098	859 628
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-859 630	-823 940
Årets avskrivningar	-71 894	-35 690
Utgående ackumulerade avskrivningar	-931 524	-859 630
Bokfört värde	287 574	-2
Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	49 706 334	30 992 795
Årets investeringar	67 191 141	45 357 795
Omklassificering till byggnad	-53 812 181	-26 644 256
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 085 294	49 706 334
Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	19 321	19 409
Övriga fordringar	6 564	5 740
	25 885	25 149

① 4
2
AF
MB
JH

**HSB bostadsrättsförening Kantarellen 11**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		

Förutbetalda kostnader	2 035 224	2 052 345
Upplupna intäkter	87 166	68 701
	2 122 389	2 121 046

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

Not 14 Kortfristiga placeringar

Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	2 000 000	1 000 000
	2 000 000	1 000 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788917135	0,61%	2020-01-31	50 000 000	0
Nordea Hypotek	39788917283	0,55%	2020-08-24	15 000 000	0
Nordea Hypotek	39788931502	0,43%	2020-01-24	40 000 000	0
Nordea Hypotek	39788938590	0,53%	2020-02-28	40 000 000	0
Nordea Hypotek	39788945163	0,49%	2020-03-16	30 000 000	0
Nordea Hypotek	39788945589	0,62%	2020-03-30	40 000 000	0
				215 000 000	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 215 000 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 215 000 000

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 218 000 000 168 000 000

Not 16 Övriga skulder

Depositioner	136 580	114 080
Momsskuld	23 104	28 406
Källskatt	299	63 401
Övriga kortfristiga skulder	1 187	684 568
	161 170	890 455

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	2 587 243	2 087 318
Övriga upplupna kostnader	4 595 554	1 112 522
	7 182 797	3 199 840

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

JE
P R AP
PB RM



Org Nr: 769607-5857

HSB bostadsrättsförening Kantarellen 11

Noter

2019-12-31 2018-12-31

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Hänvisas till förvaltningsberättelse där investeringarna som utförs på fastigheten i närtid framgår samt hur belåningen kommer förändras.

Stockholm, den 2020-04-09

Anton Wilhelm J Forssén

Tony Lundkvist

Johanna Eriksson

Thomas Bengtsson

Lena Flinth

Samira Mchaiter

Vår revisionsberättelse har 2020-06-10 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

MARIA BJÖRKLUND

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Joakim Hén

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kantarellen 11, org.nr. 769607-5857

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kantarellen 11 för räkenskapsåret 2019.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

RS

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kantarellen 11 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Bedömning har gjorts att revisorerna avlämnar separata revisionsberättelser.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 10 / 6 - 2020



Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jag tillstyrker Borevisions och Joakim Hälls slutsatser om att fastställa resultat och balansräkningen samt fastställa resultatdispositionen.

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

Lidingö 11/6 2019



Maria Björklund