

Årsredovisning

för

HSB BRF Propellern 10 i Stockholm

769606-0099

Räkenskapsåret

2018

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Styrelsen för HSB BRF Propellern 10 i Stockholm, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-08-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-10-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-09 hos Bolagsverket.

Fakta om fastigheten

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Propellern 10	2003-10-01	Stockholm

Byggnadsår

Fastigheten bebyggdes 1929.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 32 bostadsrätter, en hyresrätt och inga lokaler.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter:

1:or	2:or
31 st	1 st

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2004. Underhållsplanen har under 2015 digitaliserats med hjälp av HSB's verktyg och uppdateras löpande.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema Fastighets AB

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Teknisk förvaltning - HSB Fastighetsservice

MS

MS
SL
LF
RB
N

Övriga avtal

- Lokalvård - Svenska Städgruppen AB
- Hissar - DEKRA Industrial AB
- Snöröjning - TSGruppen
- Städ av soprum - Miljöhuset

Medlemsinformation

Av föreningens medlemslägenheter har föreningen under 2018 fått in och godkänt följande:

- 4 andrahandsuthyrningar
- 3 förlängning av andrahandsuthyrning
- 4 försäljningar

Styrelsen

Styrelsen har under året avhållit 11 stycken protokollförda sammanträden och har haft följande sammansättning:

Linda Jansson	Ledamot	Ordförande
Selma Lindeberg	Ledamot	
Maria Zimmerman	Ledamot	
Roger Allstedt	Ledamot	
Oskar Nygren	Ledamot	HSB-representant
Emma Furuholm	Suppleant	
Meggie Söderfjärd	Suppleant	
Elisabeth Källén	Suppleant	
Johanna Holm	Suppleant	

Avgått under året:

Amir Moaveni	Ledamot
Ole Rise	Suppleant
Pirko Lundqvist	Suppleant

Revisor

Extern revisor: Joakim Häll, BoRevision i Sverige AB
Intern revisor: Tomas Seidel

Valberedning

Tomas Seidel

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2018-05-29 *ms*

av
MS *LJ*
SL *KA*

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Nedanstående åtgärder har genomförts under året

- Målning av tak
- Besiktning av tvättmaskinpark
- Underhåll av trädgården, samt utanför port, har kostnadsfritt gjorts av styrelsen
- Under hösten tog styrelsen in Skräphämtarna som hjälpte oss med att forsla bort grovsopor
- Översyn av våra befintliga avtal med leverantörer
- Cykelrensning

Löner och arvoden

Till styrelsen utgår arvode vilket är bestämt till 50.000 kr exklusive sociala avgifter.

Till Internrevisor utgår arvode vilket är bestämt till 3.500 kr exklusive sociala avgifter.

Till Valberedningen utgår arvode vilket är bestämt till 3.000 kr exklusive sociala avgifter.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat visar ett underskott om 207 557 kronor efter avskrivningar. En fortsatt god ekonomi är beroende av bl a marknadsräntorna, kostnader för fjärrvärme och i vilken omfattning medlemmarna själva bidrar med egna arbetsinsatser och energisparåtgärder för att hålla underhållskostnaderna nere och därmed också årsavgifterna.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2018.

Lån

Föreningen har ett lån hos Nordea Hypotek AB om 7 380 460 kr. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 9.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	955	955	1 000	1 000
Resultat efter finansiella poster	-207	-443	-257	-174
Soliditet (%)	70	70	70	70
Årsavg. per kvm bostadsrättsyta	897	897	945	945
Lån per kvm bostadsrättsyta	7 546	7 768	7 885	8 002

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disp av föreg års resultat	Förändrin g under året	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	17 692 359	0	0	17 692 359
Upplåtelseavgift	3 353 363			3 353 363
Fond för yttre underhåll	1 364 977		104 002	1 468 979
Balkongfond	67 320		22 440	89 760
Balanserat resultat	-3 940 905	-443 276	-104 002	-4 488 183
Årets resultat	-443 276	443 276	-207 557	-207 557
Totalt	18 093 838	0	-185 117	17 908 721

in

a

ME

SH

LJ

RA

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 488 183
årets förlust	-207 557
	-4 695 740
behandlas så att	
avsättning till fond enligt underhållsplan	104 002
i ny räkning överföres	-4 799 742
	-4 695 740

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar. *na*

a
ME LO
SL #

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	955 373	954 634
Övriga rörelseintäkter	2	30 821	41 802
Summa rörelseintäkter		986 194	996 436
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-496 520	-626 999
Driftskostnader	4	-192 162	-233 388
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-95 303	-98 552
Personalkostnader	6	-61 219	-60 581
Avskrivningar	7	-299 146	-320 646
Summa rörelsekostnader		-1 144 349	-1 340 166
Rörelseresultat		-158 155	-343 730
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-49 402	-99 547
Summa finansiella poster		-49 402	-99 546
Resultat efter finansiella poster		-207 557	-443 276
Årets resultat		-207 557	-443 276

a
MÅ
SL
L
H

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	25 146 573	25 445 719
Summa materiella anläggningstillgångar		25 146 573	25 445 719
Summa anläggningstillgångar		25 146 573	25 445 719
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 865	4 030
Övriga fordringar		12 284	13 031
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 599	13 650
Summa kortfristiga fordringar		26 748	30 711
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		333 871	438 746
Summa kassa och bank		333 871	438 746
Summa omsättningstillgångar		360 619	469 457
SUMMA TILLGÅNGAR		25 507 192	25 915 176

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including the letters "Mx", "E", and "L" with arrows pointing to the table's data columns, and a signature.

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		21 045 722	21 045 722
Fond för yttre underhåll		1 468 979	1 364 977
Balkongfond		89 760	67 320
Summa bundet eget kapital		22 604 461	22 478 019
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-4 488 183	-3 940 905
Årets resultat		-207 557	-443 276
Summa ansamlad förlust		-4 695 740	-4 384 181
Summa eget kapital		17 908 721	18 093 838
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	7 380 460	7 596 630
Summa långfristiga skulder		7 380 460	7 596 630
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		46 395	45 820
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		171 616	178 888
Summa kortfristiga skulder		218 011	224 708
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 507 192	25 915 176

MX
SL
KA
a

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt underhållsplan. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Årsavgifter och hyror intäktsförs i samband med avisering/fakturering vilken sker kvartalsvis för lokalhyresgästen och för bostadsrättshavare.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillämpade avskrivningstider (år):

Byggnader	100
Trapphus	10
Fönster	15
Tvättstuga	10
Förbättring byggnad	10

Ovanstående ombyggnationer/förbättringar redovisas gemensamt som Ombyggnation i not 8.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

cu
MR LJ
SL RA

Not 1 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	877 656	877 656
Hyror bostäder	76 517	75 778
Kabel-tv avgift	1 200	1 200
	955 373	954 634

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Överlåtelseavgift och pant.avg	7 442	8 280
Övriga ersättningar och intäkter	0	3 236
Uthyrning andrahand	23 379	30 286
	30 821	41 802

Not 3 Fastighetskostnader

	2018	2017
Reparation och underhåll	-187 010	-240 355
Markytor, trädgård	0	-79 612
El	-38 801	-36 178
Värme	-169 269	-168 531
Vatten och avlopp	-43 642	-45 400
Sophämtning/renhållning	-57 798	-56 923
	-496 520	-626 999

Not 4 Driftskostnader

	2018	2017
Städning	-23 400	-23 400
Obl besiktning, OVK, hissbesiktning	-2 539	-30 653
Hisservice	-9 725	-8 044
Entrémattor	-4 255	-4 143
Övriga fastighetskostnader	-7 955	-10 646
Fastighetsförsäkring	-32 012	-31 080
Kabel-tv	-28 446	-28 036
F-skötsel	-28 684	-47 866
Fastighetsskatt	-44 121	-43 395
Snöröjning	-11 025	-6 125
	-192 162	-233 388

cu
MR L
SL KA

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2018	2017
Revisionsarvoden	-3 299	-18 750
Rådgivning	-19 926	-12 866
Fastighetsförvaltning	-54 750	-52 000
Möteskostnader	-2 424	-150
Bankkostnader	-3 494	-3 376
Föreningsavgift	-11 410	-11 410
	-95 303	-98 552

Not 6 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvoden	-46 200	-45 500
Lagstadgade sociala avgifter	-15 019	-15 081
	-61 219	-60 581

Not 7 Avskrivningar

	2018	2017
Byggnad	-203 426	-203 426
Ombyggnad	-95 720	-117 220
	-299 146	-320 646

av
MR LF
SL KA

Not 8 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	27 188 700	27 188 700
Nyanskaffningar		0
Utgående anskaffningsvärde	27 188 700	27 188 700
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 856 262	-1 652 836
Årets avskrivningar enligt plan	-203 426	-203 426
Utgående avskrivning enligt plan	-2 059 688	-1 856 262
Planenligt restvärde vid årets slut	25 129 012	25 332 438
Taxeringsvärde		
Byggnad	15 600 000	15 600 000
Mark	15 800 000	15 800 000
	31 400 000	31 400 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	31 400 000	31 400 000
Lokaler		0
	31 400 000	31 400 000
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	1 571 262	1 571 262
Nyanskaffningar		0
Utgående anskaffningsvärde	1 571 262	1 571 262
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 457 981	-1 340 761
Årets avskrivningar enligt plan	-95 720	-117 220
Utgående avskrivning enligt plan	-1 553 701	-1 457 981
Planenligt restvärde vid årets slut	17 561	113 281
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	25 129 012	25 332 438
Ombyggnad	17 561	113 281
	25 146 573	25 445 719

a
mæ
SL

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Nordea Hypotek AB	0,488	2019-02-21	7 380 460	7 596 630
			7 380 460	7 596 630
Kortfristig del av långfristig skuld			114 680	114 680

Not 10 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	12 000 000	12 000 000
	12 000 000	12 000 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Styrelsen tittar på alternativ/offert för att installera fiber i huset
- Service av tvättmaskinpark
- Förbättring av cykelförvaring/parkering
- Se över våra avtal för kostnadseffektivering

a
MR
SL RA

Underskrifter

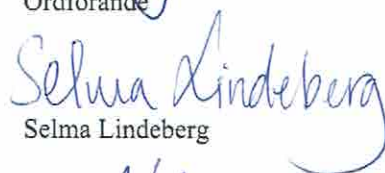
Stockholm 2019-04-21



Linda Jansson
Ordförande



Oskar Nygren



Selma Lindeberg
Selma Lindeberg



Maria Zimmerman



Roger Allstedt

Vår revisionsberättelse har lämnats 28/4-2019



Joakim Häll
Revisor



Tomas Seidel
Revisor

