

HSB Brf Olympia i Stockholm

Org nr 769602-1505

Årsredovisning 2018

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	8
- balansräkning	9
- kassaflödesanalys	11
- noter	12

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsföreningen Olympia i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att upplåta bostadslägenheter till nyttjande samt lokaler, utan begränsning i tid, och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Ekonomisk plan

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket per 2002-04-08.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Holmen 1, bebyggdes 2002. Föreningen registrerades 1997-04-11. Fastigheten är belägen på Babordsgatan 12-14 och Korphoppsgatan 25-29 i Stockholm. På fastigheten finns tre bostadshus innehållande 73 lägenheter som upplåts med bostadsrätt samt del i gemensamhetsanläggning avseende garage (se rubriken Gemensamma utrymmen nedan för mer information).

Lägenhetsfördelning:

2 st	1 rum och kök
28 st	2 rum och kök
6 st	3 rum och kök
29 st	4 rum och kök
5 st	5 rum och kök
3 st	6 rum och kök

Total bostadsyta: 6 640 m²

Total lokalyta: 977 m² (föreningens andel i gemensamhetsanläggning garage)

Markyta: 3 661 m² (friköpt)

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Gemensamma utrymmen

Brf Olympia ingår i en gemensamhetsanläggning avseende garage med Brf Holmen Sickla Kaj (769606-2913) samt Brf Sjöportalen 1 (769607-6475). Anläggningen omfattar totalt 117 garageplatser. Platserna fördelas inbördes utefter andelstal. Föreningen har allokerats totalt 31 platser, varav 22 i eget garage.

Parkeringsplatserna förmedlas av föreningens styrelse och uthyrs, i mån av plats och utefter kötid, enbart till föreningens medlemmar.

I anläggningen ingående garage och andelstal:

Bostadsrättsförening	Fastighet	Garage	Antal platser	Tilldelade platser	Andelstal i %
HSB Brf Olympia i Stockholm	Holmen 1	Babordsgatan 10	40	31	26
Brf Holmen Sickla Kaj	Holmen 2	Babordsgatan 4-6	77	50	43
Brf Sjöportalen 1	Kobben 1			36	31
Summa platser och andelstal			117	117	100

Brf Olympia är även delägare i Sickla Kaj Samfällighetsförening (717904-9668). Samfälligheten bildades 2001 i syfte att förvalta sopsugsanläggning Grynnan GA:1. Efter utträde av en av medlemsföreningarna ingår 10 bostadsrättsföreningar och 1 äldreboende i samfälligheten, och Brf Olympias andelstal har ökat från 7,1% till 8,31% och beräknas efter boendeyta.

I styrelsen för samfälligheten företräds föreningen av Jacomina Beertema (ledamot) och Torbjörn Wahlstedt (suppleant). Verksamheten i samfälligheten är ej skattepliktig.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

Fastighetens tekniska status

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig mellan 2017 och 2037. Underhållsplanen uppdateras regelbundet då förutsättningarna ändras över tiden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byte av ekonomisk förvaltare

Föreningen har per den 1 januari -18 bytt ekonomisk förvaltare till Förvaltnings AB Castor.

Byte av fastighetsskötsel

Per den 1 mars -18 har föreningen bytt fastighetsskötsel till Driftia.

Byte entreprenör källsorterat avfall

Från den 1 juni -18 hämtar Veolia Recycling förenings källsorterade avfall.

Ny entreprenör hiss

SCT hiss har blivit uppköpta och föreningen anlitar nu S:t Erik Hiss för service.

Utemiljö

Rabatten längs med Babordsgatan återplanterades med helt ny växtlighet.

Färdigställande uteplatser marklägenheter

Samtliga murar har målats och nya växter och spaljéer har kommit på plats.

Armatyr entréportar

Samtliga armaturer vid föreningens fem entréportar har bytts ut till LED.

Stamspolning

Stamspolning utfördes under mars -18.

Föreningslokal

Under våren har tvättstugan på Babordsgatan 14 byggts om till en föreningslokal med övernattningsmöjlighet. En mindre del av tvättstugan har bibehållits och nya energisnåla maskiner har installerats.

Parakey - låssystem

Parakey låssystem har monterats på garageporten Babordsgatan 10 och föreningslokalen på Babordsgatan 14. Systemet är digitalt och styrs via app i mobiltelefon.

Energi

Energikartläggning via Sjästadsföreningens klimatkliv genomfördes under våren.

Åtgärder energibesparing

Temperaturen har sänkts i samtliga gemensamma utrymmen med syfte att sänka kostnaderna för uppvärmningen.

Omförhandling av lån

5-årigt bundet lån med räntevillkor 2,92% har omförhandlats till 3-årigt med ränta om 0,92%. Det rörliga lånet har omförhandlats till räntevillkor om 0,42%.

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har tio överlåtelser skett.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2018-06-04 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Catharina Hillerström Vagli	Ordförande
	Oscar Winnberg	Vice ordförande
	Anette Stjernström	Sekreterare
	Erik Borg	Ledamot
	Olof Linder	Ledamot
	Jacomina Beertema	Ledamot
	Gustav Ahlsson	Ledamot
Lena Dahlström	Ledamot HSB	

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer	Borevision AB	Extern revisor
	Tomas Nygren	Intern revisor, ordinarie

Valberedning	Christian Candia (sammankallande)
	Kristina Salomonsson
	Lucas Petterson

Firmateckning

Föreningens firma har under året tecknats av Catharina Hillerström Vagli, Jacomina Beertema och Oscar Winnberg, två i förening.

Stadgar

På ordinarie föreningsstämma 2016 fastställdes HSB's normalstadgar för 2011, version 4. Stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2016-07-13.

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	tkr	4 803	4 767	5 198	4 568	4 571
Resultat efter finansiella poster	tkr	-1 525	-4 599	-382	-1 087	67
Kassalikviditet*	%	4	107	125	198	172
Soliditet	%	75	75	76	76	76
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm	kr	611	631	633	633	633
Driftskostnader per kvm boendeyta (exkl. periodiskt underhåll)**	kr	380	386	397	347	419
Vattenkostnad/kvm boendeyta (del i drift)**	kr	19	18			
Elkostnad/kvm boendeyta (del i drift)**	kr	18	18			
Värmekostnad/kvm boendeyta (del i drift)**	kr	113	115			
Fastighetslån per kvm boendeyta	kr	7 444	7 535	7 369	7 521	7 607
Genomsnittlig skuldränta	%	1,1	1,5			
Taxeringsvärde byggnader	tkr	105 000	105 000	105 000	107 000	107 000
Taxeringsvärde mark	tkr	91 000	91 000	91 000	69 000	69 000
Taxeringsvärde lokaler	tkr	4 160	4 160	4 160	3 484	3 484
Kommunal fastighetsavgift per lägenhet	kr	1 337	1 315	1 268	1 217	605
Kommunal fastighetsavgift totalt	kr	97 601	95 995	92 564	88 841	44 165
Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1						

*) Förändringen av kassalikviditeten mellan 2018 och 2017 beror till stor del på omklassificering av kortfristiga skulder.

***) Driftnyckeltalen för 2016-2013 är inte omräknade med hänsyn till mindre omklassificering.

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
Belopp vid årets ingång	139 118 000	18 250 000	3 078 845	-2 031 271	-4 598 762	153 816 812
Avsättning till fond för yttre underhåll			350 000	-350 000		
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-3 428 845	3 428 845		
Omföring av föregående års resultat				-4 598 762	4 598 762	
Årets resultat					-1 525 192	-1 525 192
Belopp vid årets utgång	139 118 000	18 250 000	0	-3 551 188	-1 525 192	152 291 620

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 551 188
Årets resultat	-1 525 192
	<hr/>
kronor	-5 076 380

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	350 000
anspråkstagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	-5 426 380
	<hr/>
kronor	-5 076 380

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2018	2017
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 802 872	4 766 639
Övriga rörelseintäkter		101 007	0
Summa rörelseintäkter		4 903 879	4 766 639
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 778 206	-6 483 687
Övriga externa kostnader		-201 159	-164 403
Personalkostnader	4	-125 270	-167 310
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 785 995	-1 785 995
Summa rörelsekostnader		-5 890 630	-8 601 395
Rörelseresultat		-986 751	-3 834 756
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	26
Räntekostnader och liknande resultatposter		-538 441	-764 032
Summa finansiella poster		-538 441	-764 006
Resultat efter finansiella poster		-1 525 192	-4 598 762
Årets resultat		-1 525 192	-4 598 762

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	201 342 618	203 127 174
Maskiner och inventarier	7	3 072	4 511
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag		500	500
Summa materiella anläggningstillgångar		201 346 190	203 132 185
Summa anläggningstillgångar		201 346 190	203 132 185
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		122 678	188 763
Avgifts- och hyresfordringar		0	9 450
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		119 996	51 404
Summa kortfristiga fordringar		242 674	249 617
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	1 484 276	1 543 768
Summa kassa och bank		1 484 276	1 543 768
Summa omsättningstillgångar		1 726 950	1 793 385
Summa tillgångar		203 073 140	204 925 570

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		157 368 000	157 368 000
Fond för yttre underhåll		0	3 078 845
Summa bundet eget kapital		157 368 000	160 446 845
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 551 188	-2 031 271
Årets resultat		-1 525 192	-4 598 762
Summa ansamlad förlust		-5 076 380	-6 630 033
Summa eget kapital		152 291 620	153 816 812
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	10 917 257	49 429 334
Summa långfristiga skulder		10 917 257	49 429 334
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	9	38 512 077	600 000
Leverantörsskulder		394 102	192 019
Skatteskulder		276 796	271 759
Övriga skulder	10	0	1 134
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		681 288	614 512
Summa kortfristiga skulder		39 864 263	1 679 424
Summa eget kapital och skulder		203 073 140	204 925 570

Kassaflödesanalys	2018	2017
Den löpande verksamhet		
Årets resultat	-1 525 192	-4 598 762
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 785 995	1 785 995
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	260 803	-2 812 767
Förändring i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	6 943	595 781
Förändring av leverantörsskulder	202 083	-33 598
Förändring av kortfristiga skulder	70 679	-192 022
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	540 508	-2 442 606
Finansieringsverksamheten		
Skulder till kreditinstitut	-600 000	1 100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-600 000	1 100 000
Årets kassaflöde	-59 492	-1 342 606
Likvida medel vid årets början	1 543 768	2 886 374
Likvida medel vid årets slut	1 484 276	1 543 768

* Lån med förfallodag under kommande räkenskapsår redovisas som kortfristig skuld i balansräkningen. I kassaflödesanalysen ligger däremot hela skulden till kreditinstitut under finansieringsverksamheten.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och uppställd i enlighet med BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag. Under 2017 har vissa poster i resultaträkningen klassificerats på annat sätt än tidigare år. 2016 års siffror har anpassats till 2017 års omklassificering. Posterna som omklassificerats är av mindre karaktär.

Materiella anläggningstillgångar

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 och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Byggnad	100 år
Maskiner och inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder med 1 337 kr för räkenskapsåret eller högst 0,3% av taxeringsvärdet på bostadsdelen. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt emd 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsåret 2018 så har det skett en ändrad klassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lån som har slutförfallodatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har som avsikt att förlänga lånen. Jämförelsetalen mellan år 2017 och 2018 är inte omräknade.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av bostadsrättsföreningens likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Årsavgifter	4 057 248	4 192 901
Hyra garage	502 200	563 550
Uthyrning gästlägenhet	11 117	0
Pantsättning- och överlåtelseavgift	14 109	0
Kabel-TV och bredband	105 120	8 880
Ersättning övrigt	56 542	1 308
Övriga intäkter	56 536	0
Summa	4 802 872	4 766 639

Not 3 Driftskostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Löpande underhåll	607 638	198 690
Periodiskt underhåll*	1 253 310	3 921 732
Samfällighet sopsug	114 807	153 076
Samfällighet garage	77 883	2 695
Fastighetskötsel/städning entreprenad	182 680	246 623
Uppvärmningskostnad	753 034	761 405
Vatten- och avloppsavgifter	123 604	117 621
Elavgifter	117 605	169 468
El garage	39 442	0
Renhållning	66 432	86 434
Snöröjning	69 831	46 075
Förbrukningsinventarier/materiel	81 221	23 047
Fastighetsförsäkringar	46 906	48 562
TV, bredband och telefoni	104 613	129 664
Fastighetskatt, fastighetsavgift	139 201	137 595
Befarade kundförluster	0	441 000
Summa	3 778 207	6 483 687

*) Periodiskt underhåll 2018 består av ombyggnad tvättstuga samt ny tvättutrustning, arbete i gästlägenhet, stamspolning, byte till LED-belysning och arbete med utemiljön.

Not 4 Personalkostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Arvoden till styrelsen	91 000	126 540
Arvoden till revisor	3 000	-3 000
Arvoden till valberedning	3 000	3 240
Sociala avgifter enligt lag och avtal	28 270	40 530
Summa	125 270	167 310

Styrelse, revisor och valberedning arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	178 456 024	178 456 024
Utgående anskaffningsvärde	178 456 024	178 456 024
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 946 850	-8 162 294
Årets avskrivning	-1 784 556	-1 784 556
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 731 406	-9 946 850
Mark	34 618 000	34 618 000
Summa bokfört värde	201 342 618	203 127 174
Taxeringsvärde byggnader	105 000 000	105 000 000
Taxeringsvärde mark	91 000 000	91 000 000
Andel i gemensamhetsanläggning garage	4 160 000	4 160 000
	200 160 000	200 160 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	196 000 000	196 000 000
Lokaler	4 160 000	4 160 000

Not 6 Ställda säkerheter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	61 601 000	61 601 000
	61 601 000	61 601 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde maskiner och inventarier	40 988	40 988
Utgående anskaffningsvärde	40 988	40 988
Ingående ackumulerad avskrivning	-36 477	-35 038
Årets avskrivning	-1 439	-1 439
	-37 916	-36 477
Summa bokfört värde	3 072	4 511

Not 8 Kassa och bank

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Nordea	1 452 504	208 278
Danske bank	0	1 302 468
Handelsbanken	31 772	33 022
Summa	1 484 276	1 543 768

Not 9 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta</u>	<u>Amortering</u> <u>kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Stadshypotek	1,73%	600 000	10 577 549	2019-10-30
Stadshypotek	1,17%		12 811 818	2019-04-30
Stadshypotek	0,42%		15 122 710	2019-10-22
Stadshypotek	0,92%		<u>10 917 257</u>	2021-03-30
Summa fastighetslån		600 000	49 429 334	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			10 917 257	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till			46 429 334	
<u>Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut</u>				
Nästa års beräknade amorteringar			600 000	
Nästa års omsättning av lån			<u>37 912 077</u>	
			38 512 077	

Not 10 Övriga skulder

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Övrig kortfristig skuld	0	1 134
Summa	0	1 134

Stockholm 2019-

Catharina Hillerström Vagli
Ordförande

Oscar Winnberg

Jacomina Beertema

Erik Borg

Olof Linder

Anette Stjernström

Gustav Ahlsson

Lena Dahlström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-

Eeva-Riita Salminen
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tomas Nygren
Intern revisor