

Årsredovisning för

HSB Brf Tussmötet nr 322 i Stockholm

716421-1034

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Tussmötet nr 322 i Stockholm, 716421-1034 får härmed avge årsredovisning för 2017.

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholms Län.

Bostadsrättsföreningen bildades 1989-02-10 registrerades 1989-08-28.

Grundfakta om föreningen

Föreningen äger fastigheten Gamlebo 6 i Stockholms Kommun.

I föreningens fastigheter finns:

34 Bostadsrätter / 2644 kvm

20 Parkeringsplatser

Föreningens fastighet är byggd 1929. Värdeår är 1997.

Föreningen är fullvärdeförsäkrad genom Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har skötts av U Account AB.

Teknisk förvaltning har skötts av Mårths & Repus Fastighetsförvaltning.

Medlemmar

Antal medlemmar i föreningen vid årets slut var 47 st. Under året har 5 överlåtelser skett.

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Uppl. avgifter</i>	<i>Yttre uh fond</i>	<i>Bal resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	1 009	1 885 972	237 561	2 267 847	52 060 481
Omföring av föreg års resultat			-124 678	52 185 159	-52 060 481
Utdelning				-13 497 882	
Årets resultat					1 734 013
Vid årets slut	1 009	1 885 972	112 883	40 955 124	1 734 013

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Markavyttringen som gjordes i november 2016 inbringade under året ytterligare 5,4 miljoner. Samtliga lån amorterades i februari 2017.

Föreningen verkställde 2017-02-21 en vinstutdelning om (13 497 882 kr) till de medlemmar som var boende i föreningen 2016-11-16, då utdelningen hade beslutats på en extra föreningsstämma. Det noteras att beslutet fattats utan att medlen fanns tillgängliga för utdelning i en balansräkning enligt den vid beslutstidpunkten senast fastställda årsredovisningen. Det vidare noteras att utdelningen inte omnämns i förvaltningsberättelsen för årsredovisningen för 2016 trots att denna framlades efter att utdelningen verkställts.

I december 2017 återbetalades 99.9 % av insatserna (10 093 010 kr) till de medlemmar som var boende i föreningen 2016-11-16.

Stadsdelsförvaltningen, miljösektionen, har genomfört en kontroll av fastighetens miljöarbete och egenkontroll och fann inget att anmärka på.

I augusti ordnades en gårdsfest.

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna utgjort 10 % av ursprungliga avgifter.
Under 2018 kommer avgifterna att utgöra 80% av ursprungliga avgifter.

Genomfört och planerat underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2017	Gräsmattor	Förbättring av gräsmattan. Borttagning av sandlåda. Ny placeras utanför portalhuset.
2017	Taken	Komplettering för taksäkerhet
2017	Sophuset	Målning/renovering
2017	Ventilation	Nytt fläktsystem
2017	Fastighetsritningar	Digitalisering
2017	Drift	Ny underhållsplan
2017	Eldstäder	Nya rökgasfläktar installerade

Pågående och Framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2018	Ventilation	Komplettering av fläktsystem
2018	Vindar	Bygga fler förråd / Isolering
2018	Portalhuset	Isolering av grund
2018/19	Trapphusen	Målning / ny golvbeläggning / ny belysning
2018	P-platser, inre	Ommålning
2018	Laddstolpar	Installation av 5 stolpar, yttre parkering
2018	Uppvärmningen	Utvärdering av fjärrvärme/alternativ spetsvärme

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordförande: Lena Elfström

Vice ordförande: Kjell Pettersson

Sekreterare: Mattias Hodsoll

Kassör: Ulrika Bergvall

Övriga ledarmöter

Agneta Ahlqvist

Victoria Kristoffersson (HSB)

Suppleanter:

Catharina Niesel

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Joakim Larsson samt Fredrik Petersson som suppleant.

Extern revisor utsedd av HSB.s Riksförbund

Valberedning

Birgitta Wahlqvist och Sofie Strömberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämmor hölls 17-05-31. 1 st extrastämma hölls 17-12-05.

Flerårsöversikt

	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	Belopp i Tkr 2013-12-31
Nettoomsättning	324	2 050	2 065	2 112	2 084
Res efter finansiella poster	2 922	66 539	-702	-420,0	14,0
Årsavgift *, kr/kvm	61	716	716	716,0	715,0
Drift **, kr/kvm	568,0	461	379	355,0	410,0
Belåning, kr/kvm	0	8 530	8 585	8 604,0	7 237,0
Soliditet %	73,5	54	38	39,0	44,0

Definitioner: se not

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

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

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

Förslag till disposition av årets resultat

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	54 453 006
utdelning verkställd 2017-02-21	-13 497 882
årets resultat	1 734 013
Totalt	42 689 137
disponeras för	
balanseras i ny räkning	42 689 137
Summa	42 689 137

Förslaget om vinstdisposition innefattar även ett beslut om dels att i efterhand godkänna den utdelning som beslöts på extra stämma i november 2016 och som verkställdes 2017-02-21, dels att föreningen inte har några krav i anledning av detta.

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Nettoomsättning	2	324 026	2 050 193
Övriga rörelseintäkter	3	5 399 042	67 288 525
Summa rörelseintäkter		5 723 068	69 338 718
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-1 502 282	-1 479 281
Övriga externa kostnader	5	-155 931	-230 150
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-786 925	-677 316
Arvoden	6	-57 026	-63 670
Summa rörelsekostnader		-2 502 164	-2 450 417
Rörelseresultat		3 220 904	66 888 301
Finansiella intäkter och kostnader			
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-298 891	-350 323
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	-	775
Resultat från finansiella poster		-298 891	-349 548
Resultat före skatt		2 922 013	66 538 753
Skatt på årets resultat		-1 188 000	-14 478 272
Årets resultat		1 734 013	52 060 481

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	38 095 216	36 139 922
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	2 060	4 121
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	-	18 750
		<u>38 097 276</u>	<u>36 162 793</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>38 097 776</u>	<u>36 163 293</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		83 380	4 301
Övriga fordringar		15 630 762	17 486
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 519	44 594
		<u>15 731 661</u>	<u>66 381</u>
<i>Kassa och bank</i>		<u>7 001 889</u>	<u>67 678 409</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>22 733 550</u>	<u>67 744 790</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>60 831 326</u>	<u>103 908 083</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		1 009	1 009
Upplåtelseavgifter		1 885 972	1 885 972
Fond för yttre underhåll		112 883	237 561
		<u>1 999 864</u>	<u>2 124 542</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		40 955 119	2 267 847
Årets resultat		1 734 013	52 060 481
		<u>42 689 132</u>	<u>54 328 328</u>
Summa eget kapital		<u>44 688 996</u>	<u>56 452 870</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		-	22 552 402
Leverantörsskulder		153 180	113 422
Skatteskulder		15 662 262	14 478 272
Övriga kortfristiga skulder		1 430	10 104 587
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		325 458	206 530
		<u>16 142 330</u>	<u>47 455 213</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>60 831 326</u>	<u>103 908 083</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningar 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 vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod och har under året skrivits av med 1,83% av anskaffningsvärdet. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier och maskiner

År

10

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter	162 511	1 892 429
Årsavgifter el	91 501	73 037
Hyror	70 012	80 250
Övriga intäkter		18 426
Bruttoomsättning	324 024	2 064 142
Avgifts- och hyresbortfall		-13 950
	324 024	2 050 192

Not 3 Övriga intäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Reavinst vid försäljning av mark	5 400 000	67 291 458

Not 4 Driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskötsel och lokalsvård	284 357	187 860
Reparationer	386 841	254 386
El	468 412	438 670
Uppvärmning	43 101	65 528
Vatten	69 892	71 774
Sophämtning	60 558	43 722
Fastighetsförsäkring	25 543	25 543
Kabel-TV och bredband	26 867	28 674
Fastighetsskatt	44 710	44 660
Förvaltningsarvoden	84 226	76 458
Övriga driftskostnader	7 775	13 328
Summa	1 502 282	1 250 603

Not 5 Externa kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Förbrukningsinventarier och varuinköp		2 137
Administrationskostnader	24 366	27 056
Extern revision	39 381	8 313
Konsultkostnad	75 344	177 544
Medlemsavgifter	16 840	15 100
Summa	155 931	230 150

Not 6 Anställda och personalkostnader

Styrelsearvoden och andra arvoden

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Styrelsearvoden	44 300	44 406
Sociala kostnader	12 726	14 764
Revisionsarvode		4 500
Summa arvoden	57 026	63 670

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	298 899	350 266
Räntekostnader övriga		60
Summa	298 899	350 326

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Ränteintäkter bank		143
Ränteintäkter skattekonto	8	476
Övriga ränteintäkter		159
Summa	8	778

Not 9 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Anskaffningsvärde byggnader	40 034 536	39 801 620
Anskaffningsvärde mark	590 727	761 540
-Nyanskaffningar	2 740 158	232 916
-Avyttringar		-170 813
Vid årets slut	43 365 421	40 625 263
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-4 485 341	-3 810 084
-Årets avskrivning	-784 864	-675 257
Vid årets slut	-5 270 205	-4 485 341
Redovisat värde vid årets slut	38 095 216	36 139 922

Taxeringsvärde byggnad - bostäder	28 000 000	28 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	15 800 000	15 800 000
	43 800 000	43 800 000

Not 10 Inventarier och maskiner

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	59 969	59 969
Vid årets slut	59 969	59 969
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-55 848	-53 789
-Årets avskrivning	-2 061	-2 059
Vid årets slut	-57 909	-55 848
Redovisat värde vid årets slut	2 060	4 121

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	18 750	232 916
Årets investeringar		18 750
Omklassificeringar	-18 750	-232 916
Redovisat värde vid årets slut	-	18 750

Not 12 Aktier, andelar och värdepapper

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Andel i HSB Stockholm	500	500
Redovisat värde vid årets slut	500	500

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		25 273 000
Fastighetsinteckningar	25 273 000	
Summa ställda säkerheter	25 273 000	25 273 000

Underskrifter

Stockholm den 2018

Lena Elfström

Kjell Pettersson

Agneta Ahlqvist - Carelli

Ulrika Bergvall

Mattias Hodsoll

Victoria Kristoffersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2018

Joakim Larsson
Auktoriserad revisor

Joakim Häll
Av HSB Riksförbund förordnad revisor