

Årsredovisning

för

HSB BRF Propellern 10 i Stockholm

769606-0099

Räkenskapsåret

2019

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 2019.

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.

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 Folksam (vi bytte från Trygghansa till Folksam under 2019). Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

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

Övriga avtal

Lokalvård - Svenska Städgruppen AB
Hissar Stockholms Hiss & Elteknik
Städ av soprum Miljöhuset
Basmatta Carpeting
Hämtning av kärl, tidningar - Ragn-Sells
ReturMera per lägenhet - Stockholms vatten AB
Elhandel, elnät, energiskatt Fortum
Värmeleverens Exergi
TV och internet, COMHEM

Medlemsinformation

Av föreningens medlemslägenheter har föreningen under 2019 fått in och godkänt följande:

1 andrahandsuthyrningar
1 förlängning av andrahandsuthyrning
4 försäljningar

Styrelsen

Styrelsen har under året avhållit 12 stycken protokollförda sammanträden och har haft följande sammansättning:

Ledamöter

Roger Allstedt	Ordförande	Ordförande
Meggie Söderfjärd	Ledamot	Ekonomiansvarig
Martin Holmberg	Ledamot	Fastighetsansvarig
Monica Hjerstrand	Ledamot	Sekreterare
Oskar Nygren	Ledamot	HSB-representant

Suppleanter

Emma Furuholm	Suppleant	
Linda Jansson	Suppelant	
Elisabeth Källén	Suppleant	(avgick i november 2019)
Johanna Holm	Suppleant	

Avgång under året:

Maria Zimmerman	Ledamot	(avgick maj 2019)
Selma Lindeberg	Ledamot	(avgick maj 2019)

Revisor

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

Valberedning

Tomas Seidel

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-05-14

Extra Stämma hölls den 2019-11-13 angående följande:

En medlem (1) önskade uppföra balkong till den lägenhet som hon förvärvat. Den lägenhet som medlem 1 förvärvat utgör en av de två lägenheter som omfattades av 2012 års stämmobeslut men där bostadsrättshavare valde att inte bygga balkong. En annan medlem (2) innehar den lägenhet som är belägen under medlem 1:s lägenhet. Medlem 2 motsätter sig byggnationen av en balkong. Resultatet av denna extra stämma blev: 1 röst för och 2 röster emot att godkänna balkongbyggnationen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Nedanstående åtgärder har genomförts under året

- Under våren tog styrelsen in Skräphämtarna som hjälpte oss forsla bort grovsopor.
- Köpt nya trädgårdsmöbler samt en ny grill till vår innergård
- fortsatt översyn av våra befintliga avtal med leverantörer
- Underhåll av trädgården, samt utanför port, har kostnadsfritt gjorts av styrelsen
- sagt upp snöröjningsavtalet med TS-gruppen
- beställt tvättning av sopkärl 2 ggr per år
- omförhandlat avtalet med Botema
- Plåtskylt utanför entren att cykelstället endast är för boende på Folkskolegatan 6
- upphandling av fiberinstallation
- service har gjorts på tvättstugan
- lampan i kretsloppsrummet är utbytt
- vi bytte försäkringsbolag från Trygghansa till Folksam under 2019
- vi har spolat rent stuprännorna

Kommande aktiviteter under 2020

- upphandling av fiberinstallation slutförs
- fortsatt se över våra avtal för kostnadseffektivering
- fler boende önskar bygga balkong, i skrivande stund är det inte klart hur den processen ska se ut framöver.

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

Föreningens ekonomiska ställning vid årets slut framgår av balans- och resultaträkningen.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat visar ett underskott om 60 366 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 2019.

Lån

Föreningen har ett lån hos Nordea Hypotek AB om 7 130 460 kr. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 9.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	957	955	955	1 000
Resultat efter finansiella poster	-60	-207	-443	-257
Soliditet (%)	71	70	70	70
Årsavg. per kvm bostadsrättsyta	897	897	897	945
Lån per kvm bostadsrättsyta	7 291	7 546	7 768	7 885

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disp av företag års resultat	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	17 692 359			17 692 359
Upplåtelseavgift	3 353 363			3 353 363
Fond för yttre underhåll	1 468 979		104 002	1 572 981
Balkongfond	89 760		22 440	112 200
Balanserat resultat	-4 488 183	-207 557	-104 002	-4 799 742
Årets resultat	-207 557	207 557	-60 067	-60 067
Totalt	17 908 721	0	-37 627	17 871 094

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 799 743
årets förlust	-60 366
	-4 860 109

behandlas så att	
avsättning till fond enligt underhållsplan	109 800
i ny räkning överföres	-4 969 909
	-4 860 109

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

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	957 423	955 373
Övriga rörelseintäkter	2	17 880	30 821
Summa rörelseintäkter		975 303	986 194
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-349 083	-496 520
Driftskostnader	4	-194 414	-192 162
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-134 168	-95 303
Personalkostnader	6	-92 053	-61 219
Avskrivningar	7	-208 856	-299 146
Summa rörelsekostnader		-978 575	-1 144 349
Rörelseresultat		-3 272	-158 155
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-57 095	-49 402
Summa finansiella poster		-57 095	-49 402
Resultat efter finansiella poster		-60 367	-207 557
Årets resultat		-60 366	-207 557

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	24 937 717	25 146 573
Summa materiella anläggningstillgångar		24 937 717	25 146 573
Summa anläggningstillgångar		24 937 717	25 146 573
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	1 865
Övriga fordringar		10 964	12 284
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		42 906	12 599
Summa kortfristiga fordringar		53 870	26 748
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		277 147	333 871
Summa kassa och bank		277 147	333 871
Summa omsättningstillgångar		331 017	360 619
SUMMA TILLGÅNGAR		25 268 734	25 507 192

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		21 045 722	21 045 722
Fond för yttre underhåll		1 572 981	1 468 979
Balkongfond		112 200	89 760
Summa bundet eget kapital		22 730 903	22 604 461
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-4 799 743	-4 488 183
Årets resultat		-60 366	-207 557
Summa ansamlad förlust		-4 860 109	-4 695 740
Summa eget kapital		17 870 794	17 908 721
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	7 130 460	7 380 460
Leverantörsskulder		43 797	46 395
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		223 682	171 616
Summa kortfristiga skulder		7 397 939	7 598 471
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 268 733	25 507 192

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. 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 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.

Not 1 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	877 656	877 656
Hyror bostäder	78 567	76 517
Kabel-tv avgift	1 200	1 200
	957 423	955 373

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Överlåtelseavgift och pant.avg	13 232	7 442
Uthyrning andrahand	4 648	23 379
	17 880	30 821

Not 3 Fastighetskostnader

	2019	2018
Reparation och underhåll	-17 452	-187 010
Markytor, trädgård	-5 729	0
El	-38 055	-38 801
Värme	-171 857	-169 269
Vatten och avlopp	-49 674	-43 642
Sophämtning/renhållning	-66 316	-57 798
	-349 083	-496 520

Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Städning	-23 780	-23 400
Obl besiktning, OVK, hissbesiktning	-2 723	-2 539
Hisservice	-6 980	-9 725
Entrémattor	-4 289	-4 255
Övriga fastighetskostnader	-34 226	-7 955
Fastighetsförsäkring	-7 884	-32 012
Kabel-tv	-28 956	-28 446
F-skötsel	-40 136	-28 684
Fastighetsskatt	-45 441	-44 121
Snöröjning	0	-11 025
	-194 415	-192 162

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2019	2018
Revisionsarvoden	-47 500	-3 299
Rådgivning	-14 494	-19 926
Fastighetsförvaltning	-49 273	-54 750
Möteskostnader	-2 564	-2 424
Bankkostnader	-8 927	-3 494
Föreningsavgift	-11 410	-11 410
	-134 168	-95 303

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvoden	-56 501	-46 200
Lagstadgade sociala avgifter	-35 552	-15 019
	-92 053	-61 219

Not 7 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnad	-203 426	-203 426
Ombyggnad	-5 430	-95 720
	-208 856	-299 146

Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	27 188 700	27 188 700
Utgående anskaffningsvärde	27 188 700	27 188 700
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-2 059 688	-1 856 262
Årets avskrivningar enligt plan	-203 426	-203 426
Utgående avskrivning enligt plan	-2 263 114	-2 059 688
Planenligt restvärde vid årets slut	24 925 586	25 129 012
Taxeringsvärde		
Byggnad	14 400 000	15 600 000
Mark	22 200 000	15 800 000
	36 600 000	31 400 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	36 600 000	31 400 000
Lokaler	0	0
	36 600 000	31 400 000
Akkumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	1 571 262	1 571 262
Utgående anskaffningsvärde	1 571 262	1 571 262
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 553 701	-1 457 981
Årets avskrivningar enligt plan	-5 430	-95 720
Utgående avskrivning enligt plan	-1 559 131	-1 553 701
Planenligt restvärde vid årets slut	12 131	17 561
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	24 925 586	25 129 012
Ombyggnad	12 131	17 561
	24 937 717	25 146 573

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	ränteändring	2019-12-31	2018-12-31
Nordea Hypotek AB	0,488	2020-02-21	7 130 460	7 380 460
			7 130 460	7 380 460
Kortfristig del av långfristig skuld			114 680	114 680

Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Företagsinteckning	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/offerter för att installera fiber i huset
- Service av tvättmaskinpark
- Förbättring av cykelförvaring/parkering
- Se över våra avtal för kostnadseffektivering

Underskrifter

Stockholm

Roger Allstedt
Ordförande

Meggie Söderfjärd

Monica Hjertstrand

Martin Holmberg

Oskar Nygren

Vår revisionsberättelse har lämnats

Joakim Häll
Revisor

Tomas Seidel
Revisor