



Org Nr: 769615-7192

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Colosseum i Nacka

Org.nr: 769615-7192

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Colosseum i Nacka

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 Sicklaön 151:30 i Nacka kommun.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Nacka kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	85	7 173

Föreningens fastighet är byggd år 2009 Värdeår 2009

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Nacka Forum Samfällighet.
Samfällighetens bedriver garageverksamhet.
Föreningens andel är 37 %

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna förändrats med 2 %. på utgående avgifter per 1 januari och 1 juli. Beslutad höjning från 1/1 2020 är 2 % på utgående avgifter.

Genomfört och planerat underhåll under räkenskapsåret

Under året har hissen i port 48, bytts ut till en helt ny hiss, till en kostnad av 250 tkr. Fondmedel kommer att tas i anspråk för detta.

Belysningen i gemensamma trapphusen har bytts ut mot ledbelysning och rörelsesensorer och som har en garanti på fem år. Kostnaden för detta uppgår till 208 tkr.

Under 2018 har Paul Karlsson deltagit i en kurs om solpaneler. Då brf. Colosseum har fjärrvärme och återvinning av frånluft, har styrelsen konstaterat att en sådan investering inte var ekonomiskt försvarbart.

Under 2019 har dock styrelsen låtit en ledamot undersöka förutsättningarna för en solpanel på befintligt låghus (port 48) vilket indikerar en investering i storleksordningen 600-700 tkr. Styrelsen har för avsikt att anlita en miljökonsult för att utvärdera frågan ytterligare.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-07. Vid stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar.



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Colosseum i Nacka

Styrelse

Styrelsen har under 2019-01-01 - 2019-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Karl Sören Andersson	Ordförande
Elisabeth Martinez	Ledamot
Greta Edelstam	Ledamot
Christian Hofhans	Ledamot
Louise Englund	Ledamot
Maria Sahlén	HSB-ledamot
Paul Karlsson	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Sören Andersson, Paul Karlsson och Elisabeth Martinez.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Karl Sören Andersson, Louise Englund och Paul Karlsson. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Krister Svartsjö	Föreningsvald ordinarie
Peter Hedin	Föreningsvald suppleant
Joakim Häll	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Paul Karlsson.

Valberedning

Valberedningen består av Sara Sanchez, Kenneth Andersson och Mats Höglund.

Underhållsplan

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

Stadqueenlig fastighetsbesiktning genomfördes 8 maj och 24 oktober.

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.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 125 (127) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018).

Under året har 4 (4) överlåtelser skett.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Colosseum i Nacka

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	680	660	660	661	660
Totala intäkter kr/kvm	748	747	760	757	773
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	211	243	257	211	149
Belåning, kr/kvm	4 497	4 778	4 987	5 266	5 406
Räntekänslighet	7%	7%	8%	8%	8%
Drift och underhåll kr/kvm	475	432	421	438	472
Energikostnader kr/kvm	193	173	169	178	167

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 och investeringar

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.

**Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Colosseum i Nacka**

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	5 366	5 360	5 448	5 429	5 543
Resultat efter finansiella poster	-875	-195	-143	-421	-939
Soliditet	88%	87%	87%	86%	86%

(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	5 365 901
Rörelsekostnader	- 5 970 848
Finansiella poster	- 269 993
Årets resultat	-874 941
Planerat underhåll	+ 454 396
Avskrivningar	+ 1 935 652
Årets sparande	1 515 107
Årets sparande per kvm total yta	211

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	236 690 000	0	2 130 800	-2 310 203	-194 972
Reservering till fond 2019			400 000	-400 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-250 000	250 000	
Balanserat i ny räkning				-194 972	194 972
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					-874 941
Belopp vid årets slut	236 690 000	0	2 280 800	-2 655 175	-874 941

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

Balanserat resultat	-2 505 175
Årets resultat	-874 941
Reservering till underhållsfond	-400 000
Ianspråktagande av underhållsfond	250 000
Summa till stämmans förfogande	-3 530 116

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-3 530 116
-------------------------	------------

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

**HSB bostadsrättsförening Colosseum i Nacka**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		236 690 000	236 690 000
Yttre underhållsfond		2 080 800	2 130 800
		<u>238 770 800</u>	<u>238 820 800</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 455 175	-2 310 203
Årets resultat		-874 941	-194 972
		<u>-3 330 116</u>	<u>-2 505 175</u>
Summa eget kapital		<u>235 440 684</u>	<u>236 315 625</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	32 166 995	34 272 350
		<u>32 166 995</u>	<u>34 272 350</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	84 284	0
Leverantörsskulder		315 899	314 835
Skatteskulder		69 471	1 110
Övriga skulder	Not 15	250	250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	771 514	792 340
		<u>1 241 418</u>	<u>1 108 535</u>
Summa skulder		<u>33 408 413</u>	<u>35 380 885</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>268 849 097</u>	<u>271 696 510</u>

**HSB bostadsrättsförening Colosseum i Nacka**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 365 901	5 359 670
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 858 075	-3 097 084
Övriga externa kostnader	Not 3	-47 128	-57 403
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-129 993	-119 243
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 935 652	-1 935 652
Summa rörelsekostnader		-5 970 848	-5 209 382
Rörelseresultat		-604 948	150 288
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	9 889	8 671
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-279 882	-353 931
Summa finansiella poster		-269 993	-345 260
Årets resultat		-874 941	-194 972

**HSB bostadsrättsförening Colosseum i Nacka****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	265 443 649	267 379 301
	<u>265 443 649</u>	<u>267 379 301</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>265 444 149</u>	<u>267 379 801</u>
--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

4 655	2 675
-------	-------

Övriga fordringar

Not 9	1 946 758	2 667 853
-------	-----------	-----------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	334 654	527 000
	<u>2 286 067</u>	<u>3 197 528</u>

Kortfristiga placeringar

Not 11	1 000 000	1 000 000
--------	-----------	-----------

Kassa och bank

Not 12	118 882	119 182
--------	---------	---------

Summa omsättningstillgångar

<u>3 404 948</u>	<u>4 316 709</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>268 849 097</u>	<u>271 696 510</u>
--------------------	--------------------

**HSB bostadsrättsförening Colosseum i Nacka**

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 878 012	4 734 972
Årsavgifter el	358 812	359 606
Övriga intäkter	129 077	265 092
Bruttoomsättning	5 365 901	5 359 670
	5 365 901	5 359 670
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokavård	372 314	471 139
Reparationer	422 474	226 170
El	473 828	477 091
Uppvärmning	768 671	773 157
Vatten	499 683	352 346
Sophämtning	190 335	181 930
Fastighetsförsäkring	76 451	74 751
Kabel-TV och bredband	207 933	209 421
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	155 445	87 081
Förvaltningsarvoden	224 366	221 069
Övriga driftkostnader	12 179	22 929
Planerat underhåll	454 396	0
	3 858 075	3 097 084
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	8 609	20 024
Administrationskostnader	10 194	8 591
Extern revision	10 975	11 438
Medlemsavgifter	17 350	17 350
	47 128	57 403
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	81 050	89 600
Revisionsarvode	5 000	5 000
Övriga arvoden	19 328	0
Sociala avgifter	24 615	24 643
	129 993	119 243
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	878	950
Ränteintäkter HSB bunden placering	8 775	7 464
Övriga ränteintäkter	235	257
	9 889	8 671
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	279 582	353 916
Övriga räntekostnader	300	15
	279 882	353 931

**HSB bostadsrättsförening Colosseum i Nacka**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	222 600 000	222 600 000
Ingående anskaffningsvärde mark	56 077 000	56 077 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	278 677 000	278 677 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-11 297 699	-9 362 047
Årets avskrivningar	-1 935 652	-1 935 652
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 233 351	-11 297 699
Utgående redovisat värde	265 443 649	267 379 301
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	109 000 000	98 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 843 480	3 030 435
Taxeringsvärde mark - bostäder	53 000 000	39 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	165 843 480	140 030 435
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	47 878	47 878
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 836 011	2 615 057
Placeringskonto HSB Stockholm	291	291
Övriga fordringar	62 578	4 627
	1 946 758	2 667 853
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	139 619	195 971
Upplupna intäkter	195 035	331 029
	334 654	527 000
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	1 000 000	1 000 000
	1 000 000	1 000 000
Not 12 Kassa och bank		
Handelsbanken	118 882	119 182
	118 882	119 182

**HSB bostadsrättsförening Colosseum i Nacka**

Noter		2019-12-31	2018-12-31
Not 13	Skulder till kreditinstitut		
	</		

**HSB bostadsrättsförening Colosseum i Nacka**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-874 941	-194 972
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 935 652	1 935 652
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 060 711	1 740 680
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	132 415	2 569
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	48 599	88 690
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 241 725	1 831 940
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-2 021 071	-1 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 021 071	-1 500 000
Årets kassaflöde	-779 346	331 940
Likvida medel vid årets början	3 734 530	3 402 590
Likvida medel vid årets slut	2 955 184	3 734 530

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



HSB bostadsrättsförening Colosseum i Nacka

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

Årsredovisning i mindre företag (K2).

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

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,87% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande 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 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 527 842 kr.



Org Nr: 769615-7192

HSB bostadsrättsförening Colosseum i Nacka

Noter

2019-12-31 2018-12-31

Stockholm, den 2020-02-19


Christian Hofhans


Elisabeth Martinez


Greta Edelstam


Karl Sören Andersson


Louise Englund


Maria Sahlen


Paul Karlsson

Vår revisionsberättelse har

lämnats beträffande denna årsredovisning


Krister Svartijö

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor