

HSB Brf Olympia i Stockholm

Org nr 769602-1505

Årsredovisning 2019

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	9
- balansräkning	10
- kassaflödesanalys	12
- noter	13

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 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 (ordförande) och Torbjörn Wahlstedt (ledamot). Verksamheten i samfälligheten är ej skattepliktig.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Fastighetsskötseln har skötts av Driftia Förvaltning AB och lokalvården har ombesörjts av ELPA Service HB.

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

Lån

Under hösten har två av föreningens lån lagts om till 3 års bindningstid med en ränta på 0,54 % respektive 0,55 %. Den genomsnittliga räntan för föreningens fyra lån är därefter 0,68 %.

Energibesparing

Belysningen i källargångarna, i trapphusens plafonder och väggarmaturer samt portbelysningen på innergården byttes till LED- belysning.

Avtal - Utemiljö

Avtal har slutats med företaget Limonaia (Anna Edberg) för skötsel av växtligheten på innergården. Skötsel av rabatterna på Babords- och Korphoppsgatan görs fortsatt i egen regi.

Avtal - Vinterunderhåll

Avtal har slutats med PB Mark & Miljö AB för snöröjning, halkbekämpning och sandsopning.

Cykelställ

Cykelförrådets inredning har förbättrats och 12 nya cykelställ har monterats upp på innergården.

Lekplats

Under våren byttes sanden i sandlådan mot ny, fräsch sand.

Postboxar

På Korphoppsgatan 27 har nya postboxar ersatt de gamla, slitna boxar.

Sopåtervinningsrum

Övervakningskamera har monterats upp i sopsorteringsrummen för att motverka nerskräpning.

Extra förråd

5 st extraförråd har tillskapats. Samtliga är uthyrda f.o.m. 1 januari 2020 och beräknas ge en extra årsintäkt till föreningen om 23 500 kr.

Övernattningslokalen

2019 var det första helåret med övernattningslokalen. Lokalen var förhyrd under en tredjedel av tiden och årsintäkten var ca. 40 000 kr.

Garage

5 mopedplatser har tillskapats i garaget på Babordsgatan 10, varav 3 till Brf Olympias och 2 till Brf Sjöportalens medlemmar. Hyrespriset är 375 kr/månad.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Garage - nytt förvaltningsavtal

Garaget inom Brf Olympias fastighet utgör tillsammans med garaget inom Brf Holmens fastighet en gemensamhetsanläggning med tre delägare: Brf Olympia, Brf Holmen och Brf Sjöportalen. Ett nytt förvaltningsavtal har utarbetats gemensamt och har under januari/februari 2020 fastställts av respektive delägares styrelse.

Ventilation garage

Det gamla fläktaggregatet i garaget på Babordsgatan 10 ersätts med ett nytt, energieffektivt sådant. Den styrs av en givare som känner av kolmonoxid samt fuktighetshalten i luften. Det innebär att ventilationen körs enbart när det behövs i stället för oavbrutet dygnet runt. Ventilationens årliga elförbrukning beräknas därmed minska med ca. 70 %.

Ventilation bostadshusen

Takfläktarna på bostadshusen kommer att ersättas med nya.

Innergård

Uppfräschningen av innergården fortsätter genom att stenplattorna på gångstigen och framför porten byts ut mot nya.

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har det skett 6 överlåtelser. Vid räkenskapsårets början var antalet medlemmar 105 stycken och det var 107 medlemmar vid räkenskapsårets slut.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämma 2019-05-23 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Catharina Hillerström Vagli	Ordförande (tom sep 2019, avflyttad)
	Jacomina Beertema	Ordförande (from okt 2019)
	Oscar Winnberg	Vice ordförande
	Anette Stjernström	Sekreterare
	Erik Borg	Ledamot
	Olof Linder	Ledamot
	Gustav Ahlsson	Ledamot
	Lena Dahlström	Ledamot HSB, in memoriam

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer	Borevision AB	Extern revisor
	Tomas Nygren	Intern revisor, ordinarie

Valberedning	Lucas Pettersson (sammankallande)
	Kristina Kjellander
	Marcia Zanetta

Firmateckning

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

Stadgar

På ordinarie föreningsstämma 2019 fastställdes HSB's normalstadgar för 2011, version 5 med tillägg i § 11. Stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2019-08-20.

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	tkr	4 839	4 803	4 767	5 198	4 556
Resultat efter finansiella poster	tkr	-224	-1 525	-4 599	-382	-912
Kassalikviditet*	%	141	4	107	125	156
Soliditet	%	75	75	75	76	76
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm	kr	611	611	631	633	633
Driftskostnader per kvm boendeyta (exkl. periodiskt underhåll)**	kr	349	380	386	397	364
Vattenkostnad/kvm boendeyta (del i drift)**	kr	19	19	18		
Elkostnad/kvm boendeyta (del i drift)**	kr	18	18	18		
Värmekostnad/kvm boendeyta (del i drift)**	kr	109	113	115		
Fastighetslån per kvm boendeyta	kr	7 354	7 444	7 535	7 369	7 459
Genomsnittlig skuldränta	%	0,9	1,1	1,5		
Taxeringsvärde byggnader	tkr	119 000	105 000	105 000	105 000	107 000
Taxeringsvärde mark	tkr	132 000	91 000	91 000	91 000	69 000
Taxeringsvärde lokaler	tkr	3 380	4 160	4 160	4 160	3 484
Kommunal fastighetsavgift per lägenhet	kr	1 377	1 337	1 315	1 268	
Kommunal fastighetsavgift totalt	kr	100 521	97 601	95 995	92 564	
Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1						

*) Förändringen av kassalikviditeten efter 2018 beror närmast på ändrade redovisningsregler vad gäller klassificering kortfristiga skulder.

**) Driftnyckeltalen för 2016 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		0 -3 551 188	-1 525 192	152 291 620
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stämmobeslut 2018			350 000	-350 000		
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt styrelsebeslut 2019			350 000	-350 000		
lanspråktagande av fond för yttre underhåll enligt styrelsebeslut 2019			-260 000	260 000		
Omföring av föregående års resultat				-1 525 192	1 525 192	
Årets resultat					-223 993	-223 993
Belopp vid årets utgång	139 118 000	18 250 000	440 000	-5 516 380	-223 993	152 067 627

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	-5 516 380
Årets resultat	-223 993
kronor	-5 740 373

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-5 740 373
kronor	-5 740 373

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

Resultaträkning	Not	2019	2018
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 839 417	4 802 872
Övriga rörelseintäkter		87 905	101 007
Summa rörelseintäkter		4 927 322	4 903 879
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 578 862	-3 778 206
Övriga externa kostnader		-215 443	-201 159
Personalkostnader	4	-129 098	-125 270
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 785 995	-1 785 995
Summa rörelsekostnader		-4 709 398	-5 890 630
Rörelseresultat		217 924	-986 751
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-441 917	-538 441
Summa finansiella poster		-441 917	-538 441
Resultat efter finansiella poster		-223 993	-1 525 192
Årets resultat		-223 993	-1 525 192

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	199 558 062	201 342 618
Maskiner och inventarier	7	1 633	3 072
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag		500	500
Summa materiella anläggningstillgångar		199 560 195	201 346 190
Summa anläggningstillgångar		199 560 195	201 346 190
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		211 947	122 678
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		210 091	119 996
Summa kortfristiga fordringar		422 038	242 674
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	2 117 669	1 484 276
Summa kassa och bank		2 117 669	1 484 276
Summa omsättningstillgångar		2 539 707	1 726 950
Summa tillgångar		202 099 902	203 073 140

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		157 368 000	157 368 000
Fond för yttre underhåll		440 000	0
Summa bundet eget kapital		157 808 000	157 368 000
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-5 516 380	-3 551 188
Årets resultat		-223 993	-1 525 192
Summa ansamlad förlust		-5 740 373	-5 076 380
Summa eget kapital		152 067 627	152 291 620
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	48 229 334	10 917 257
Summa långfristiga skulder		48 229 334	10 917 257
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	9	600 000	38 512 077
Leverantörsskulder		193 467	394 102
Skatteskulder		273 522	276 796
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		735 952	681 288
Summa kortfristiga skulder		1 802 941	39 864 263
Summa eget kapital och skulder		202 099 902	203 073 140

Kassaflödesanalys	2019	2018
Den löpande verksamhet		
Årets resultat	-223 993	-1 525 192
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 785 995	1 785 995
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 562 002	260 803
Förändring i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-179 363	6 943
Förändring av leverantörsskulder	-200 635	202 083
Förändring av kortfristiga skulder	51 390	70 679
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	1 233 394	540 508
Finansieringsverksamheten		
Skulder till kreditinstitut	-600 000	-600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-600 000	-600 000
Årets kassaflöde	633 394	-59 492
Likvida medel vid årets början	1 484 276	1 543 768
Likvida medel vid årets slut	2 117 670	1 484 276

* 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.

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 1 377 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

Avsättning till fonden sker genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Ianspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på omvänt vis. Reservering för framtida underhåll av föreningens byggnader sker utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är beslutande organ vad gäller avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden.

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.

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>2019</u>	<u>2018</u>
Årsavgifter	4 057 248	4 057 248
Hyra garage	502 200	502 200
Uthyrning gästlägenhet	39 744	11 117
Pantsättning- och överlåtelseavgift	18 948	14 109
Kabel-TV och bredband	105 120	105 120
Ersättning övrigt	28 385	56 542
Övriga intäkter	87 771	56 536
Summa	4 839 416	4 802 872

Not 3 Driftskostnader

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Löpande underhåll	411 004	607 638
Periodiskt underhåll*	262 833	1 253 310
Samfällighet sopsug	153 076	114 807
Samfällighet garage	134 706	77 883
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	181 483	182 680
Uppvärmningskostnad	722 234	753 034
Vatten- och avloppsavgifter	125 257	123 604
Elavgifter	117 058	117 605
El garage	46 212	39 442
Renhållning	60 907	66 432
Snöröjning	63 087	69 831
Förbrukningsinventarier/materiel	11 421	81 221
Fastighetsförsäkringar	50 627	46 906
TV, bredband och telefoni	104 636	104 613
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	134 321	139 201
Summa	2 578 862	3 778 207

*) Periodiskt underhåll 2019 består av nya säkerhetsboxar, byte av armatur och lampor till LED, energideklaration och arbete med trädgården.

Not 4 Personalkostnader

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Arvoden till styrelsen	95 000	91 000
Arvoden till revisor	3 000	3 000
Arvoden till valberedning	3 000	3 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	28 098	28 270
Summa	129 098	125 270

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

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	178 456 024	178 456 024
Utgående anskaffningsvärde	178 456 024	178 456 024
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 731 406	-9 946 850
Årets avskrivning	-1 784 556	-1 784 556
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 515 962	-11 731 406
Mark	34 618 000	34 618 000
Summa bokfört värde	199 558 062	201 342 618
Taxeringsvärde byggnader	119 000 000	105 000 000
Taxeringsvärde mark	132 000 000	91 000 000
Andel i gemensamhetsanläggning garage	3 380 000	4 160 000
	254 380 000	200 160 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	251 000 000	196 000 000
Lokaler	3 380 000	4 160 000

Not 6 Ställda säkerheter

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	61 601 000	61 601 000
	61 601 000	61 601 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde maskiner och inventarier	40 988	40 988
Utgående anskaffningsvärde	40 988	40 988
Ingående ackumulerad avskrivning	-37 916	-36 477
Årets avskrivning	-1 439	-1 439
	-39 355	-37 916
Summa bokfört värde	1 633	3 072

Not 8 Kassa och bank

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Nordea	2 087 447	1 452 504
Handelsbanken	30 222	31 772
Summa	2 117 669	1 484 276

Not 9 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Stadshypotek	0,55%	600 000	9 977 549	2022-10-30
Stadshypotek	0,76%		12 811 818	2021-04-30
Stadshypotek	0,54%		15 122 710	2022-10-30
Stadshypotek	0,92%		10 917 257	2021-03-30
Summa fastighetslån		600 000	48 829 334	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			48 229 334	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till			45 829 334	
<u>Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut</u>				
Nästa års beräknade amorteringar			600 000	
Nästa års omsättning av lån			— 0	
			600 000	

Stockholm 2020-

Jacomina Beertema
Ordförande

Oscar Winnberg

Erik Borg

Gustav Ahlsson

Olof Linder

Anette Stjernström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-

Eeva-Riita Salminen
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tomas Nygren
Intern revisor