

Årsredovisning

HSB BRF Tussmötet nr 322 i Stockholm



2018

Årsredovisning för
HSB Brf Tussmötet nr 322 i Stockholm
716421-1034

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

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 2018.

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 2 överlåtelser skett.

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Uppl. avgifter</i>	<i>Bal resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	1 009	1 885 972	40 955 119	1 734 013
Omföring av föreg års resultat			1 734 013	-1 734 013
Årets resultat				-857 937
Vid årets slut	1 009	1 885 972	42 689 132	-857 937

Flerårsövesikt	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>Belopp i Tkr</i> <i>2014-12-31</i>
Nettoomsättning	1 674	324	2 050	2 065	2 112
Res efter finansiella poster	-809	2 922	66 539	-702,0	-420,0
Årsavgift *, kr/kvm	573	61	716	716,0	716,0
Drift **, kr/kvm	555,0	568	461	379,0	355,0
Belåning, kr/kvm	0	-	8 530	8 585,0	8 604,0
Soliditet %	96,6	74	54	38,0	39,0

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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifter

Under 2018 har avgifterna utgjort 80% av ursprungliga avgifter som gällde 2016.

Genomfört och planerat underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2018	Ventilation	Komplettering av fläktsystemet pga tidigare byggfusk. Injus
2018	Uppvärmningen	Byte av expansionskärl och injustering av innetemperaturen.
2018	P-platser	Justering av storleken på parkeringsplatserna mitt emot sopbersån.
2018	Marken utanför södra portalhuset	Sandlåda med lock

Pågående och Framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Radonmätning	
2019	Vindarna	Ny isolering och nya förråd även på råvondarna.
2019	Portalhuset	Isolering av grund
2019	Trapphusen	Ommålning / nya golv / ny belysning
2019	Ytterparkeringen	Installation av elladdstolpar.
2019	Uppvärmningen	Utvärdering av fjärrvärme/alternativ spetsvärme
2019	Trädgården	Återställande av undermåligt arbete med gräsmattorna (garantiarbete)

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordförande: Lena Elfström
Vice ordförande: Anton Övling
Sekreterare: Mattias Hodsohl
Kassör: Agneta Ahlqvist

Övriga ledarmöter

Emma Selgeryd
Victoria Kristoffersson (HSB)

Suppleanter:
Anna Wedin

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 den 7 juni 2018.

Förslag till disposition av årets resultat

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	42 689 132
årets resultat	-857 937
Totalt	<u>41 831 195</u>
disponeras för	
balanseras i ny räkning	<u>41 831 195</u>
Summa	41 831 195

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Nettoomsättning	2	1 674 314	324 026
Övriga rörelseintäkter	3	-	5 399 042
Summa rörelseintäkter		1 674 314	5 723 068
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-1 467 123	-1 502 282
Övriga externa kostnader	5	-143 322	-155 931
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-859 653	-786 925
Arvoden	6	-58 082	-57 026
Summa rörelsekostnader		-2 528 180	-2 502 164
Rörelseresultat		-853 866	3 220 904
Finansiella intäkter och kostnader			
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-4 099	-298 891
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	28	-
Resultat från finansiella poster		-4 071	-298 891
Resultat före skatt		-857 937	2 922 013
Skatt på årets resultat		-	-1 188 000
Årets resultat		-857 937	1 734 013

NE

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	37 805 374	38 095 216
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	-	2 060
		<u>37 805 374</u>	<u>38 097 276</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>37 805 874</u>	<u>38 097 776</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		99 336	83 380
Övriga fordringar		1 207 599	15 630 762
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		49 951	17 519
		<u>1 356 886</u>	<u>15 731 661</u>
Kassa och bank		6 216 842	7 001 889
Summa omsättningstillgångar		<u>7 573 728</u>	<u>22 733 550</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>45 379 602</u>	<u>60 831 326</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</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	112 883
		<u>1 999 864</u>	<u>1 999 864</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		42 689 132	40 955 119
Årets resultat		-857 937	1 734 013
		<u>41 831 195</u>	<u>42 689 132</u>
Summa eget kapital		<u>43 831 059</u>	<u>44 688 996</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		44 817	153 180
Skatteskulder		1 187 032	15 662 262
Övriga kortfristiga skulder		2 000	1 430
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		314 694	325 458
		<u>1 548 543</u>	<u>16 142 330</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>45 379 602</u>	<u>60 831 326</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 BFNAR 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 1,86% 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

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter	1 513 635	162 511
Årsavgifter el	84 319	91 501
Hyror	76 359	70 012
Bruttoomsättning	1 674 313	324 024
	1 674 313	324 024

Not 3 Övriga intäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Reavinst vid försäljning av mark	-	5 400 000

Not 4 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	358 892	284 357
Reparationer	240 974	386 841
El	472 018	468 412
Uppvärmning	49 842	43 101
Vatten	81 971	69 892
Sophämtning	58 008	60 558
Fastighetsförsäkring	27 586	25 543
Kabel-TV och bredband	26 865	26 867
Fastighetsskatt	44 710	44 710
Förvaltningsarvoden	98 898	84 226
Övriga driftskostnader	6 489	7 775
Summa	1 466 253	1 502 282

Not 5 Externa kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Förbrukningsinventarier och varuinköp	8 678	-
Administrationskostnader	18 451	24 366
Extern revision	76 915	39 381
Konsultkostnad	23 988	75 344
Medlemsavgifter	16 840	16 840
Summa	144 872	155 931

Not 6 Anställda och personalkostnader

Styrelsearvoden och andra arvoden

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvoden	45 500	44 300
Sociala kostnader	12 582	12 726
Summa arvoden	58 082	57 026

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder		298 899
Räntekostnader övriga	4 099	
Summa	4 099	298 899

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Ränteintäkter bank	28	
Ränteintäkter skattekonto		8
Övriga ränteintäkter		159
Summa	28	167

Not 9 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Anskaffningsvärde byggnader	42 774 694	40 034 536
Anskaffningsvärde mark	590 727	590 727
-Nyanskaffningar	567 751	2 740 158
Vid årets slut	43 933 172	43 365 421
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-5 270 205	-4 485 341
-Årets avskrivning	-857 593	-784 864
Vid årets slut	-6 127 798	-5 270 205
Redovisat värde vid årets slut	37 805 374	38 095 216

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

25

Not 10 Inventarier och maskiner

	2018-12-31	2017-12-31
<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	-57 909	-55 848
-Årets avskrivning	-2 060	-2 061
Vid årets slut	-59 969	-57 909
Redovisat värde vid årets slut	-	2 060

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde		18 750
Årets investeringar		18 750
Omklassificeringar		-18 750
Redovisat värde vid årets slut	-	18 750

Not 12 Aktier, andelar och värdepapper

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
Andel i HSB Stockholm	500	500
Redovisat värde vid årets slut	500	500

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	25 273 000	25 273 000
Summa ställda säkerheter	25 273 000	25 273 000

Underskrifter

Stockholm den 6 maj 2019



Lena Elfström



Anton Övling

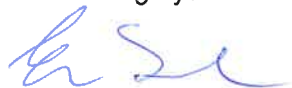


Agneta Ahlqvist - Carelli

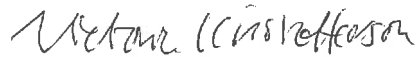
Emma Selgeryd



Mattias Hodsoll




Victoria Kristoffersson



Vår revisionsberättelse har lämnats den 10 / 5 - 2019



Joakim Larsson
Auktoriserad revisor



Joakim Häll
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tussmötet nr 322 i Stockholm
Org.nr. 716421-1034

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tussmötet nr 322 i Stockholm för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Strousson

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Tussmötet nr 322 i Stockholm för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 10/5-2019



Joakim Larsson

Auktoriserad revisor



Joakim Häll

Av HSB Riksförbund förordnad revisor