

HSB Bostadsrättsförening Olympia i Stockholm
Org. Nr 769602-1505

Årsredovisning

för

HSB Bostadsrättsförening Olympia i Stockholm

Org. Nr 769602-1505



Räkenskapsåret
2014-01-01 – 2014-12-31

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

BVK

BoVera Konsult AB

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret:

Soprumslukten

Styrelsen har under 2014 arbetat aktivt med att hitta en förklaring på problemet med soprumslukt, vilket är kvarstående besiktningsanmärkning gentemot HSB. Det konstaterades att det finns ett övertryck i rummet där soporna förvaras. Styrelsen har därefter tagit upp frågan med HSB och ställt nya krav på att problemet åtgärdas.

Fasadrenovering

Föreningen har under året åtgärdat vissa brister som framkom vid en tidigare fuktmätning av fasaderna. Dessutom genomfördes även en omfattande tvätt av fasaderna för att ta bort alger.

Ny hemsida

Styrelsen har lanserat en ny hemsida med mer utförlig information om föreningen som styrelsen regelbundet har uppdaterat med ny information efter styrelsemötena.

Nya stadgar

Styrelsen har under 2014 påbörjat arbetet med att anpassa nuvarande stadgar i enlighet med HSBs nya normalstadgar från 2011.

Ändring i redovisningsreglerna i K2-regelverket

Den 28 april 2014 ändrade Bokföringsnämnden redovisningsreglerna i K2-regelverket med konsekvensen att progressiva avskrivningar inte längre får användas, varför föreningen från 2014 måste tillämpa linjär avskrivning på fastigheten. För föreningen innebär detta kraftigt ökade avskrivningar i redovisningen med ett negativt resultat till följd av detta. Ser man dock till kassaflödesanalysen visar det på balans i föreningens löpande kostnader. Föreningen har en stabil kassalikviditet samt gör årligen avsättningar för kommande underhållskostnader och amorterar på fastighetslånen.

Ledamöter som avgått innan mandattidens slut

Under året har ordförande Jonas Svensson lämnat sitt styrelseuppdrag den 29 juni och vice ordförande Ingela Ahlden den 4 december 2014.

Vårstädning

Vårstädning genomfördes den 21 maj med 37 vuxna och barn deltagande. Gemensamma utrymmen rengjordes och gården fixades upp. Alla medverkande bjöds på korv samt kaka och kaffe/saft.

Digital underhållsplan

Styrelsen införskaffade under 2014 en digital underhållsplan, vilket är ett bra verktyg för att hjälpa styrelsen att upprätthålla en uppdaterad underhållsplan och därmed också ha ett stöd för uträkning av en sund avsättning till underhållsfonden.

Sopsugssystemet

Under en kortare tid fick föreningen ha en annan hantering av sopor på grund av en läcka i en del av sopsugssystemet som omfattar en annan förening men som påverkade systemet i sin helhet. Styrelsen följde utvecklingen via Sickla Kaj sopsugssamfällighet, där föreningen ingår.


Radonmätning

Under våren utfördes radonmätningar på initiativ av Stockholm Stad i 17 av föreningens bostadsrättslägenheter. Samtliga mätningar var under gränsvärdet och således utan anmärkningar.

Mal

Med hjälp av Anticimex genomfördes sanering av mal i förråden på källarplan på Babordsgatan under hösten. Detta medförde oplanerade kostnader för föreningen men var nödvändigt för att bli av med malen.

Planerat underhåll

Styrelsen har beslutat att under 2015 genomföra nya fuktmätningar av fasaderna, fräscha upp trapphusens väggar, golv och tak, genomföra rensning i ventilationskanalerna inför OVK-besikningen samt underhållsmåla fastighetens träpartier. 

HSB Bostadsrättsförening Olympia i Stockholm
Org. Nr 769602-1505

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Olympia i Stockholm, Babordsgatan 14, Stockholm, organisationsnummer 769602-1505 får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten:

Föreningen bildades den 7 februari 1997 och registrerades den 11 april 1997. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Holmen 1. Lägenheterna var klara för inflyttning under 2002.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

Föreningens ändamål:

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Medlemsinformation:

Föreningen har per 2014-12-31 totalt 114 (114) medlemmar.

Överlåtelser:

Under räkenskapsåret har bostadsrätten till nio lägenheter överlåtits.

Styrelse

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter:

Lucas Pettersson
Lena Dahlström
Susanna Edberg
Annie Lund
Fredrik Pählman

Suppleanter:

Björn Karl Gustaf Eriksson
Birgitta Franzén Alm

Firmatecknare:

Föreningens firma tecknas av styrelsen samt två i förening av ledamöterna.

Revisor:

Av föreningen vald internrevisor har varit Tomas Nygren. Johan Julander har varit intern revisorssuppleant.

HSB Riksförbund har utsett BoRevision AB till extern revisor.

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2014-05-05.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Förvaltning:

Den ekonomiska förvaltningen sköts av BoVera Konsult AB, org.nr. 556648-7871, sedan 1 oktober 2012.

Teknisk förvaltare:

Ett avtal har tecknats med HSB om rådgivning i tekniska förvaltningsfrågor. Bland annat har en översyn av föreningens underhållsplan påbörjats.

Gemensamhetsanläggningar och samfälligheter:

Samtliga fastighetsägare på Sickla Kaj deltar i en sopsugsamfällighet, Grynnan ga: 1.

Totalt är det 12 bostadsrättsföreningar som ingår.

För skötsel och underhåll av anläggningen ansvarar Sickla Kaj Samfällighetsförening.

Kostnaderna för sopsugsamfälligheten delas av de ingående fastigheterna i förhållande till boarea.

Vår förening ingår dessutom i en gemensamhetsanläggning avseende garage tillsammans med Brf Holmen och Brf Sjöportalen. Uthyrning och skötsel av föreningens 31 garageplatser på Babordsgatan 10 och Babordsgatan 4 har under 2014 skötts av Stockholm Parkering som även administrerar kön till platserna.

Fastigheten:

Föreningen äger tomtmark och byggnader med beteckningen Holmen 1. Markareal för tomten uppgår till 3 661 kvadratmeter (enl. fastighetstaxering). Fastigheten består av två flerbostadshus i 7 våningar och ett flerbostadshus i 5 våningar om totalt 73 st bostadslägenheter samt 1 st lokal (garage). Den totala lägenhetsytan uppgår till 6 640 kvadratmeter och lokalytan till 700 kvadratmeter, totalt 7 340 kvadratmeter.

Byggnaderna uppfördes under 2002.

Lägenhetsfördelning:

1 st	1rok
1 st	1 rok
28 st	2 rok
6 st	3 rok
29 st	4 rok
5 st	5 rok
3 st	6 rok

Försäkring:

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Fastighetslån och taxeringsvärde:

Per 2014-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 49 938 848 kronor. Skuldsättning per kvadratmeter lägenhetsyta uppgår till 7 521 kronor.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde per 2014-12-31 uppgår till 179 484 000 kronor fördelat enligt följande:

	Byggnader	Mark	Totalt
Bostäder	107 000 000	69 000 000	176 000 000
Lokaler, dvs del av garage	3 484 000	0	3 484 000

Nyckeltal:

	2014	2013	2012	2011
Summa Intäkter	4 586 481	4 585 142	4 590 511	4 242 185
Nettoresultat	-1 087 304	66 515	239 202	-151 278
Balansomslutning	210 825 495	212 720 285	212 886 788	213 156 617
Soliditet	75,8%	75,6%	75,5%	75,3%
Årsavgift per kvm	633	633	633	633

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat:

Till stämmans förfogande finns följande medel:

Balanserad resultat	943 204 kronor
Årets resultat	-1 087 304 kronor
Summa	-144 100 kronor

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Anspråkstagande av yttre underhållsfond	239 000 kronor
Årets avsättning till yttre underhållsfond	-314 000 kronor
Att balansera i ny räkning	-219 100 kronor

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter. 

RESULTATRÄKNING

2014-01-01 – 2014-12-31 2013-01-01 – 2013-12-31

	Not		
Intäkter			
Nettoomsättning	2	4 567 865	4 570 781
Övriga intäkter		18 616	14 361
SUMMA INTÄKTER		4 586 481	4 585 142
Kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-2 495 525	-2 781 352
Personalkostnader		-59 662	-4 282
Avskrivningar		-1 792 758	-267 758
Summa Rörelsens kostnader		-4 347 945	-3 053 392
RÖRELSERESULTAT		238 536	1 531 750
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter		891	2 934
Räntekostnader		-1 326 731	-1 468 169
Summa Finansiella Poster		-1 325 840	-1 465 235
ÅRETS RESULTAT		-1 087 304	66 515

BALANSRÄKNING		2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och Mark		208 480 846	210 265 406
Maskiner och inventarier		15 587	23 785
Summa Materiella anlägg.n.tillg.		208 496 433	210 289 191
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag		500	500
Summa Anläggningstillgångar	4	208 496 933	210 289 691
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar		15 252	0
Förutbetalda kostn/upplupna int.	5	148 491	203 480
Summa Kortfristiga fordringar		163 743	203 480
Kassa och Bank		2 164 819	2 227 114
Summa Omsättningstillgångar		2 328 562	2 430 594
Summa Tillgångar		210 825 495	212 720 285

BALANSRÄKNING

2014-12-31

2013-12-31

Eget kapital och Skulder

Eget Kapital

Bundet eget kapital

Insatser

Upplåtelseavgifter

Fond för yttre underhåll

Summa Bundet eget kapital

139 118 000

18 250 000

2 486 185

159 854 185

139 118 000

18 250 000

2 520 000

159 888 000

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa Ansamlad förlust

943 204

-1 087 304

-144 100

842 873

66 515

909 388

Summa Eget Kapital

6

159 710 085

160 797 388

Långfristiga skulder

Skulder kreditinstitut

7

49 938 848

50 509 436

Summa Långfristiga Skulder

49 938 848

50 509 436

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Övriga kortfristiga skulder

Upplupna kostn/förutbet. intäkter

8

590 398

83 232

15 097

487 835

693 739

190 843

118 469

410 410

Summa Kortfristiga Skulder

1 176 562

1 413 461

Summa Eget kapital och Skulder

210 825 495

212 720 285

Ställda panter, säkerheter och ansvarsförbindelser

Fastighetsinteckningar

Ansvarsförbindelser

61 601 000

Inga

61 601 000

Inga

Kassaflödesanalys

	2014	2013
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 087 304	+66 515
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m		
Avskrivningar	+1 792 758	+267 758
Skatter		
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	+705 454	+334 273
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	+39 737	-101 256
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-236 899	+74 008
Kassaflöde från den löpande verksamheten	+508 292	+307 025
Investeringsverksamheten		
Investeringar inventarier	0	-29 731
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-29 731
Finansieringsverksamheten		
Amorteringar	-570 588	-307 026
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-570 588	-307 026
Årets kassaflöde	-62 295	-29 732
Likvida medel vid årets början	2 227 114	2 256 846
Likvida medel vid årets slut	2 164 819	2 227 114

Noter till Resultaträkningen och Balansräkningen

Redovisnings och Värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Föreningen följer BFNAR 2009:1 från 1 januari 2014.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.
Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Föreningen har beslutat att tillämpa redovisning enligt K2-principen fr.o.m. den 1 januari 2014.
Redovisningsprincipen har ändrats vad avser avskrivningar.

Byggnader skrivs nu av efter en linjär 100-årig avskrivningsplan.
Maskiner och inventarier skrivs av efter en 5-årig avskrivningsplan.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Skatter:

Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen från 29 december 2010 ska bostadsrättsföreningens ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Antal Anställda:

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Not 2, Nettoomsättning

	2014	2013
Hyror garage och p-platser	362 489	365 413
Årsavgifter	4 205 376	4 205 368
Nettoomsättning	4 567 865	4 570 781

Not 3. Övriga externa kostnader

	2014	2013
Hyra garage	28 534	46 629
Samfällighetsavgift	137 209	89 972
Hyra lagerlokal	0	6 093
Elavgifter	170 864	186 678
Uppvärmning	690 084	857 266
Sophantering/Renhållning	117 696	106 079
Vatten och avlopp	98 012	115 739
Hisser service	56 745	157 789
Städning och renhållning	136 769	115 304
Snöröjning	41 838	66 706
Trädgårdskostnader	53 125	53 877
Förbrukningsinventarier	717	6 022
Förbrukningsmaterial/trycksaker	27 935	16 475
Möteskostnader	9 376	11 703
Kabel-TV	67 044	65 610
Bredband	112 506	109 824
Telekommunikation, porto, inkasso	8 333	7 287
Revisionsarvode	17 897	18 125
Ekonomisk förvaltning	109 575	108 992
Teknisk förvaltning	117 199	83 674
Service- och medlemsavgifter	13 300	9 300
Bankkostnader	3 398	4 716
Övriga externa tjänster	39 673	18 542
Underhåll	315 650	365 146
Fastighetsskatt	93 066	109 620
Fastighetsförsäkringar	28 980	44 184
Övriga externa kostnader	2 495 525	2 781 352

Not 4, Anläggningstillgångar

Byggnader och Mark	2014-12-31	2013-12-31
Byggnader	178 456 024	178 456 024
Ingående avskrivningar	-2 808 618	-2 546 806
Årets avskrivningar	-1 784 560	-261 812
Mark	34 618 000	34 618 000
Utgående planenligt restvärde Byggnader och Mark	208 480 846	210 265 406
Maskiner och andra tekn. Anlägg.		
Maskiner och inventarier	40 988	11 257
Årets anskaffning maskiner och inventarier	0	29 731
Ingående avskrivningar	-17 203	-11 257
Årets avskrivningar	-8 198	-5 946
Utgående planenligt restvärde Maskiner	15 587	23 785
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i HSB Stockholm	500	500
Utgående planenligt restvärde Anläggningstillgångar	208 496 933	210 289 691

Taxeringsvärde:

	2014-12-31	2014-12-31
Taxeringsvärde fastigheter	178 129 000	178 129 000
varav byggnader	176 000 000	176 000 000
varav lokaler	2 129 000	2 129 000

Not 5, Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Stockholm Vatten	0	8 189
Kabel-TV	16 960	16 761
Bredbandsbolaget	27 375	27 375
HSB teknisk förvaltning	16 436	16 436
Sickla Kaj Samfällighet	0	52 861
Ekonomisk förvaltning	8 500	8 418
Avräkning Stockholm parkering	0	12 202
Förutbetald städning	0	10 020
Länsförsäkringar	20 700	0
Övriga förutbet. räntekostnader	58 520	51 218
Summa Förutbetalda kostn/uppl.intäkter	148 491	203 480

Not 6, Eget Kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	139 118 000	18 250 000	2 520 000	842 873	66 515
Avsättning till yttre fond			195 000	-195 000	
Ianspråktagande yttre fond			-228 815	228 815	
Omföring av föregående års resultat enligt årsstämma				66 515	-66 515
Årets resultat					-1 087 304
Belopp vid årets utgång	139 118 000	18 250 000	2 486 185	943 204	-1 087 304

Not 7, Reverslån

Föreningens Låneskulder per 2014-12-31 är 49 938 848 kronor.

Föreningens lån är placerade hos Nordea Hypotek och Stadshypotek enligt nedanstående:

Lån 1: 12 880 332 är placerat till en fast ränta av 3,59% fram till konverteringsdagen 2015-07-05.
Lånet är placerat hos Nordea.

Lån 2: 12 586 710 är placerat till en 3 mån rörlig ränta. Lånet är placerat hos Stadshypotek.

Lån 3: 13 086 257 är placerat till en fast ränta av 2,92% fram till konverteringsdagen 2018-03-30.
Lånet är placerat hos Stadshypotek.

Lån 4: 11 385 549 är placerat till en fast ränta av 1,73% fram till konverteringsdagen 2019-10-30.
Lånet är placerat hos Stadshypotek.

Not 8, Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	371 702	386 563
Räntekostnader	0	22 689
Fjärrvärme	67 000	
El	12 000	
Sophämtning	9 698	
Trappstädning	10 208	0
Stockholm vatten	5 358	
HSB underhåll	11 869	0
Upplupna bankkostnader	0	408
Sjöportalen	0	750
Summa Upplupna kostnader/förutbet. intäkter	487 835	410 410

Underskrifter

Stockholm 2015-05-10

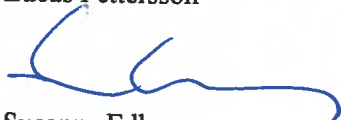
Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Olympia i Stockholm



Lucas Pettersson



Lena Dahlström



Susanna Edberg

Annie Lund



Fredrik Pählman



Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 11/5 2015



Jörgen Götehed
Revisor

Revisionsberättelsen avviker
från standardutformningen.



Tomas Nygren
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Olympia i Stockholm, org.nr. 769602-1505

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för i HSB Bostadsrättsförening Olympia i Stockholm för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för i HSB Bostadsrättsförening Olympia i Stockholm för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi notera att föreningen redovisar ett underskott i resultaträkningen. Enligt föreningens stadgar ska avgiften avvägas så att den motsvarar föreningens kostnader samt avsättningar till fonder. I förvaltningsberättelsen redogörs för hur högre avskrivningar jämfört med tidigare har påverkat resultatet för 2014. I årsredovisningen redogörs också för det positiva kassaflöde som finns från den löpande verksamheten.

Stockholm den 11 maj 2015



Jörgen Götehed

BoRevision

Av HSB Riksförbund

utsedd revisor



Tomas Nygren

Föreningsvald revisor