



Foto: Mona Lantzourakis

HSB BRF REIMER ÅRSREDOVISNING 2018



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, ”hyran” gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt ”äger” du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en ”i tiden obegränsad nyttjanderätt” till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



Org Nr: 702001-7559

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Reimer i Stockholm

Org.nr: 702001-7559

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Reimer i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2018-01-01 - 2018-12-31

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 fastigheterna Flaskan 1 och 3 samt Råkenholmen 10 och 11 i Stockholms kommun.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	184	11 191
Hysesrätter	0	0
Lokaler	28	240
Parkeringar och garageplatser	63	0
Mark inkl. parkyta och p-platser	17 605	

Se aktuella taxeringsvärden för byggnad och mark i Not 7.

Föreningens fastighet är byggd 1944 värdeår 1944.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i samfälligheten för Reimersholmes gemensamma sopsugsanläggning. Föreningens andel är 11 %

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll

Fasad- och takrenovering samt byte av fönster och balkongkärmar för Pokalvägen 5 och Pokalvägen 3 har påbörjats och färdigstälts under året. Byte av anslutande ytterbelysningsarmaturer och ventilationsjustering efter fönsterbyte har gjorts. En stor tvättmaskin har bytts ut. Mätning av elkapacitet är gjord som underlag till byte från gasspis till elspis. El till motorvärmare har stängts av pga säkerhetsrisk.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2018-2019	Fasad och tak	Fasad- och takrenovering samt byte av fönster och balkongkärmar
2019-2020	Markytor	Inventering samt nyplantering av träd
2019-2020	Entré	Målning
2020	Byggnad	Renovering av bastu
Inom 3 år	Trappa	Upprustning av åsnetrappan
Kommande	Hissar	Byte av hissar



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Reimer i Stockholm

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2017	Markytor	Fällning av almsjuka träd på föreningens mark
2017	Trapphus och entré	Byte till LED-belysning i samtliga trapphus och entréer
2017	Tvättstugor	Byte av stor tvättmaskin
2016	Stammar	Stamrensning samtliga lägenheter
2016	Tvättstugor	Målning
2014-2015	Ventilation	Rensning och kontroll av samtliga ventilationskanaler samt OVK-kontroll
2014	Värme	Byte av undercentral för fjärrvärmern till samtliga hus
2014	Entré	Målning av entréer
2014	Markytor	Asfaltering, reparation och målning av gatumark och p-platser

Övriga väsentliga händelser

Renoveringsprojektet (fasad/tak/fönster/balkongskärmar) har genomförts för Pokalvägen 5 och 3 med ett lyckat resultat. Styrelsen är nöjd med valet av Tresson för totalentreprenad.

Föreningen har under 2018 lånat totalt 17,5 Mkr för att finansiera renoveringsprojektet.

Styrelsen har under året haft tre ordföranden; Agneta Modig Tham från 1 januari till 18 april (årsstämman), Hans Kringstad från 19 april till 30 september och Ingela Berggren från och med 1 oktober till tills vidare.

Stockholms Stad har sagt upp det muntliga avtalet från 1961 rörande kostnadsfritt nyttjande av stadens mark för parkering väster om P3. Styrelsen förhandlar om nytt arrendeavtal som planeras träda i kraft 2020-01-01.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-18. Vid stämman deltog 57 röstberättigade samt 2 med fullmakt.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Agneta Modig Tham
Eleonor Ågren
Hans Jörgen Kringstad
Helge Skogsholm
Ingela Berggren
Lena Lindborg
Mona Lantzourakis
Sören Jansson
Ulla Hansson

Roll

Ledamot t.o.m. 180930 (Ordförande t.o.m. 180418, Vice Ordförande 180419-180930)
Ledamot, Ekonomiansvarig
Ledamot, Fastighetsfrågor, Ordförande 180419-180930, Vice Ordförande 181001-181231
Sekreterare, parkeringsfrågor
Ledamot, utemiljöfrågor t.o.m. 180930, Ordförande fr.o.m. 181001
HSB-ledamot
Ledamot
Ledamot, Fastighetsfrågor
Vice Sekreterare, Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Mona Lantzourakis och Sören Jansson.

Styrelsen har under året hållit 14 st protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Agneta Modig Tham, Ingela Berggren, Hans Kringstad, Eleonor Ågren och Mikael Andreasson. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Robert Östling Föreningsvald ordinarie
Angela Mohlin Föreningsvald suppleant
BoRevision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Hans Kringstad, Eleonor Ågren och Ingela Berggren.

Valberedning

Eva-Britt Henmark (sammankallande)
Tobias Nordström
Johan Sandgren
Eva Finney
Claes Prentius



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Reimer i Stockholm

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2018-05-31.

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 242 (241) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018 (2017). Under året har 16 (18) överlåtelser skett.

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	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	662	662	603	601	603
Totala intäkter kr/kvm	681	682	627	620	624
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	133	186	116	77	68
Belåning, kr/kvm	3 160	1 639	1 649	1 660	1 670
Räntekänslighet	5%	3%	3%	3%	3%
Drift och underhåll kr/kvm	459	431	432	457	450
Energikostnader kr/kvm	209	205	200	189	193

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. Vår bostadsrättsförening har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis parkeringsplatser och extra förråd) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal komponenter som vi sliter på varje år. 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.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Reimer i Stockholm

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.

Övriga nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	7 784	7 793	7 169	7 084	7 135
Resultat efter finansiella poster	502	1 140	-84	-705	-845
Soliditet	16%	24%	21%	21%	23%

(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	7 784 333
Rörelsekostnader	- 7 057 605
Finansiella poster	- 225 179
Årets resultat	501 550
Planerat underhåll	+ 153 850
Avskrivningar	+ 868 435
Årets sparande	1 523 835
Årets sparande per kvm total yta	133

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	502 663	2 547 639	2 486 522	-57 653	1 140 276
Reservering till fond 2018			473 000	-473 000	
Ianspråktagande av fond 2018			-153 850	153 850	
Balanserad i ny räkning				1 140 276	-1 140 276
Årets resultat					501 550
Belopp vid årets slut	502 663	2 547 639	2 805 672	763 473	501 550

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	1 082 623
Årets resultat	501 550
Reservering till underhållsfond	-473 000
Ianspråktagande av underhållsfond	153 850
Summa till stämmans förfogande	1 265 022

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	1 265 022
-------------------------	------------------

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

**HSB Bostadsrättsförening Reimer i Stockholm**

		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 784 333	7 793 381
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-5 245 854	-4 922 130
Övriga externa kostnader	Not 3	-509 780	-134 414
Planerat underhåll		-153 850	-127 006
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-279 686	-234 022
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-868 435	-861 519
Summa rörelsekostnader		<u>-7 057 605</u>	<u>-6 279 091</u>
Rörelseresultat		726 729	1 514 290
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	3 053	6 357
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-228 232</u>	<u>-380 371</u>
Summa finansiella poster		<u>-225 179</u>	<u>-374 014</u>
Årets resultat		501 550	1 140 276

**HSB Bostadsrättsförening Reimer i Stockholm**

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	21 286 492	22 129 752
Inventarier och maskiner	Not 8	82 441	107 616
Pågående nyanläggningar	Not 9	19 949 891	724 853
		<u>41 318 824</u>	<u>22 962 221</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	1 500	1 500
		<u>1 500</u>	<u>1 500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>41 320 324</u>	<u>22 963 721</u>
Omsättningstillgångar			
Bostadsrätter	Not 11	2 601	2 601
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		9 108	49 482
Avräkningskonto HSB Stockholm		3 454 624	2 896 735
Övriga fordringar	Not 12	12 108	12 301
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	153 679	164 782
		<u>3 629 519</u>	<u>3 123 300</u>
Kortfristiga placeringar	Not 14	0	1 000 000
Kassa och bank	Not 15	106	106
Summa omsättningstillgångar		<u>3 632 226</u>	<u>4 126 007</u>
Summa tillgångar		<u>44 952 550</u>	<u>27 089 728</u>

**HSB Bostadsrättsförening Reimer i Stockholm**

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		502 663	502 663
Upplåtelseavgifter		2 547 639	2 547 639
Yttre underhållsfond		2 805 672	2 486 522
		<u>5 855 974</u>	<u>5 536 824</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		763 473	-57 653
Årets resultat		501 550	1 140 276
		<u>1 265 022</u>	<u>1 082 623</u>
Summa eget kapital		<u>7 120 997</u>	<u>6 619 447</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	<u>36 007 903</u>	<u>18 623 620</u>
		36 007 903	18 623 620
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	115 824	115 824
Leverantörsskulder		680 225	552 028
Skatteskulder		17 249	27 979
Fond för inre underhåll		1 432	1 432
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	<u>1 008 920</u>	<u>1 149 398</u>
		1 823 651	1 846 661
Summa skulder		37 831 554	20 470 281
Summa eget kapital och skulder		<u>44 952 550</u>	<u>27 089 728</u>

**HSB Bostadsrättsförening Reimer i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	501 550	1 140 276
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	868 435	861 519
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 369 985</u>	<u>2 001 795</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	51 670	-49 613
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-23 011</u>	<u>256 189</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 398 644</u>	<u>2 208 370</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-19 225 038	-724 853
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-125 875
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-19 225 038</u>	<u>-850 728</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	17 384 283	-115 824
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>17 384 283</u>	<u>-115 824</u>
Årets kassaflöde	-442 111	1 241 818
Likvida medel vid årets början	3 896 841	2 655 023
Likvida medel vid årets slut	3 454 730	3 896 841

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



HSB Bostadsrättsförening Reimer i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

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

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 SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,3% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition 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 1 337 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga 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.

**HSB Bostadsrättsförening Reimer i Stockholm**

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	7 443 936	7 440 147
Hyror	313 066	313 911
Övriga intäkter	59 855	49 264
Bruttoomsättning	<u>7 816 857</u>	<u>7 803 322</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-32 484	-9 899
Hyresförluster	-40	-42
	7 784 333	7 793 381
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 286 498	1 183 778
Reparationer	420 537	372 917
El	323 022	270 448
Uppvärmning	1 830 741	1 795 945
Vatten	236 744	272 816
Sophämtning	188 692	205 579
Fastighetsförsäkring	70 051	62 936
Kabel-TV och bredband	110 956	110 920
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	264 409	260 360
Förvaltningsarvoden	465 982	340 821
Övriga driftkostnader	48 222	45 610
	5 245 854	4 922 130
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	6 441	3 731
Administrationskostnader	201 447	78 306
Extern revision	17 000	15 513
Konsultkostnader	256 542	8 514
Medlemsavgifter	28 350	28 350
	509 780	134 414
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	169 470	170 100
Revisionsarvode	13 440	13 290
Övriga arvoden	41 500	6 000
Sociala avgifter	55 276	44 632
	279 686	234 022
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 298	764
Ränteintäkter HSB bunden placering	1 472	5 147
Övriga ränteintäkter	283	446
	3 053	6 357
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	228 232	380 351
Övriga räntekostnader	0	20
	228 232	380 371

**HSB Bostadsrättsförening Reimer i Stockholm**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	36 162 830	36 162 830
Anskaffningsvärde mark	<u>1 008 459</u>	<u>1 008 459</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 171 289	37 171 289
Utgående ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-15 041 537	-14 198 277
Årets avskrivningar	<u>-843 260</u>	<u>-843 260</u>
Utgående bokfört värde	21 286 492	22 129 752
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	94 000 000	94 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	<u>938 000</u>	<u>938 000</u>
Taxeringsvärde mark - bostäder	173 000 000	173 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	<u>902 000</u>	<u>902 000</u>
Summa taxeringsvärde	268 840 000	268 840 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	125 875	0
Årets investeringar	<u>0</u>	<u>125 875</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	125 875	125 875
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-18 259	0
Årets avskrivningar	<u>-25 175</u>	<u>-18 259</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-43 434	-18 259
Bokfört värde	82 441	107 616
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	724 853	0
Årets investeringar	<u>19 225 038</u>	<u>724 853</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 949 891	724 853
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	<u>1 500</u>	<u>1 500</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 500	1 500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Bostadsrätter		
Bostadsrätter	<u>2 601</u>	<u>2 601</u>
	2 601	2 601
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	<u>12 108</u>	<u>12 301</u>
	12 108	12 301
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	133 679	130 054
Upplupna intäkter	<u>20 000</u>	<u>34 728</u>
	153 679	164 782

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

**HSB Bostadsrättsförening Reimer i Stockholm**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
--------------	-------------------	-------------------

Not 14 Kortfristiga placeringar

Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	1 000 000
	0	1 000 000

Not 15 Kassa och bank

Handkassa	106	106
	106	106

Not 16 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	502 663	2 547 639	2 486 522	-57 653	1 140 276
Resultatdisposition			319 150	821 126	-1 140 276
Årets resultat					501 550
Belopp vid årets slut	502 663	2 547 639	2 805 672	763 473	501 550

Not 17 Skulder till kreditinstitut

	Låneinstitut	Låne nummer	Ränteaändr	dag	Belopp	Nästa års amortering
	SE-Banken Bolån	25867246	1,46%	2021-06-28	6 158 034	115 824
	SE-Banken Bolån	29823480	1,04%	2019-12-28	3 415 320	0
	SE-Banken Bolån	30943953	2,13%	2023-12-28	2 197 141	0
	Stadshypotek	106946	0,41%	2019-06-25	1 850 000	0
	Stadshypotek	106947	0,41%	2019-06-25	650 000	0
	Stadshypotek	121896	0,41%	2019-09-12	2 500 000	0
	Stadshypotek	131950	0,41%	2019-10-25	2 500 000	0
	Stadshypotek	141092	0,41%	2019-11-26	2 500 000	0
	Stadshypotek	148192	0,41%	2019-12-19	2 500 000	0
	Stadshypotek	92944	0,41%	2019-04-23	5 000 000	0
	Stadshypotek	92946	0,41%	2019-04-23	6 853 232	0
					36 123 727	115 824

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		36 007 903
--	--	------------

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		35 544 607
---	--	------------

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	36 511 000	25 500 000
--	------------	------------

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	115 824	115 824
--------------------------------------	---------	---------

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	16 002	7 700
Förutbetalda hyror och avgifter	635 659	671 144
Övriga upplupna kostnader	357 259	470 554
	1 008 920	1 149 398

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.



HSB Bostadsrättsförening Reimer i Stockholm

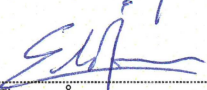
Noter

2018-12-31 2017-12-31

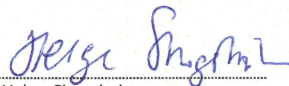
Not 20 Väsentliga händelser efter årets slut

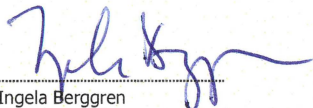
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

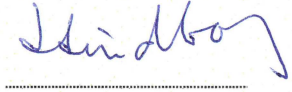
Stockholm, den 18/3 -2019

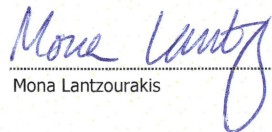

Eleonor Ågren


Hans Jörgen Kringstad


Helge Skogsholm


Ingela Berggren



Lena Lindborg


Mona Lantzourakis

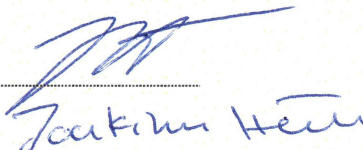

Sören Jansson


Ulla Hansson

Vår revisionsberättelse har 2018-04-02 lämnats beträffande denna årsredovisning


Robert Östling

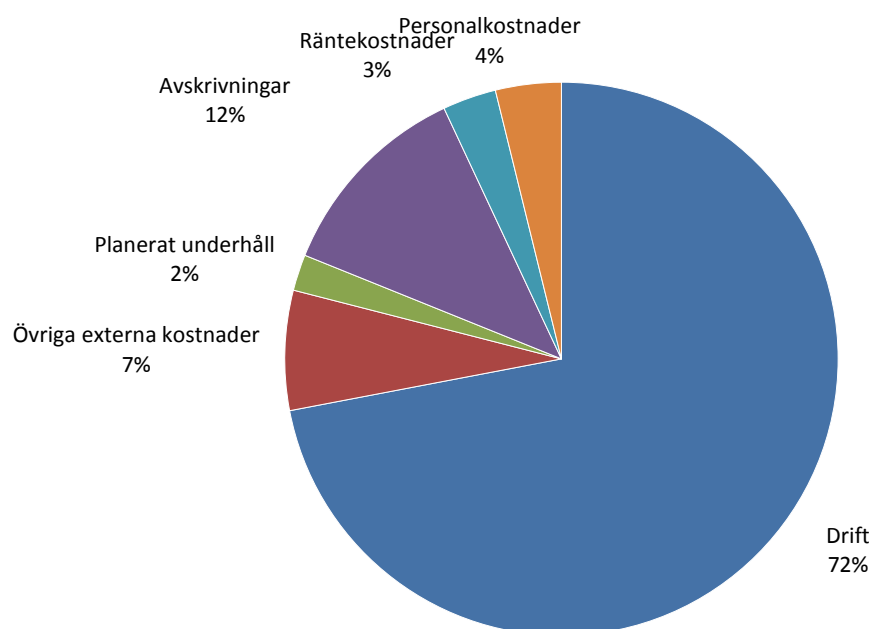
Av föreningen vald revisor


Jakobus Heen

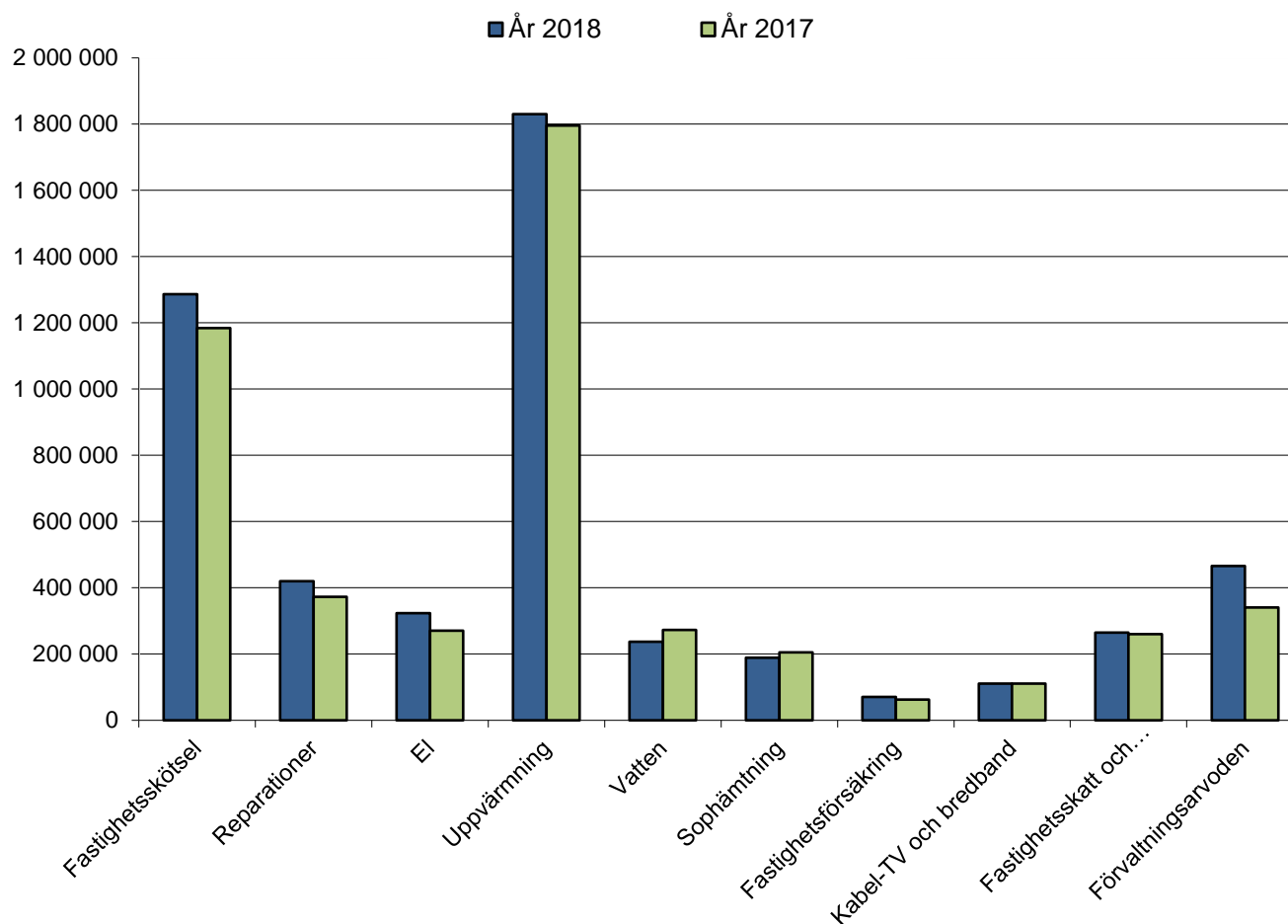
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

HSB Bostadsrättsförening Reimer i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Reimer i Stockholm, org.nr. 702001-7559.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Reimer 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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 de 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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. Risker 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 föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsd 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.

RA

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella 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 överträdelse 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 214-2019


Joakim Heul

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


Robert Östling

Av föreningen vald revisor

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i *text* förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

Anläggningstillgångar är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda pant avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.



HSB – där möjligheterna bor