



Org Nr: 712400-2309

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Pluto i Tyresö

Org.nr: 712400-2309

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-07-01 - 2018-06-30

**HSB Bostadsrättsförening Pluto i Tyresö**

		2017-07-01	2016-07-01
		2018-06-30	2017-06-30
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	11 938 251	11 568 026
Övriga rörelseintäkter	Not 2	213 107	267 446
		12 151 358	11 835 472
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-8 960 670	-8 409 152
Övriga externa kostnader	Not 4	-165 615	-238 289
Planerat underhåll		-445 005	-2 162 914
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-518 933	-354 803
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-571 012	-571 012
Summa rörelsekostnader		-10 661 235	-11 736 170
Rörelseresultat		1 490 123	99 302
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	5 113	4 542
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-142 900	-144 249
Summa finansiella poster		-137 787	-139 707
Årets resultat		1 352 336	-40 405

**HSB Bostadsrättsförening Pluto i Tyresö**

Balansräkning		2018-06-30	2017-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	<u>23 766 678</u>	<u>24 337 690</u>
		23 766 678	24 337 690
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>23 767 178</u>	<u>24 338 190</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 470	900
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 088 041	1 842 678
Placeringskonto HSB Stockholm		4 537 777	2 384 606
Övriga fordringar	Not 10	112 177	112 117
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>626 162</u>	<u>561 106</u>
		6 365 628	4 901 408
Kassa och bank	Not 12	381	2 479
Summa omsättningstillgångar		<u>6 366 008</u>	<u>4 903 886</u>
Summa tillgångar		<u>30 133 186</u>	<u>29 242 076</u>

**HSB Bostadsrättsförening Pluto i Tyresö**

Balansräkning		2018-06-30	2017-06-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 634 000	1 634 000
Yttre underhållsfond		8 861 721	8 324 726
		<u>10 495 721</u>	<u>9 958 726</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 944 905	-3 367 505
Årets resultat		1 352 336	-40 405
		<u>-2 592 569</u>	<u>-3 407 910</u>
Summa eget kapital		<u>7 903 152</u>	<u>6 550 816</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	<u>19 934 593</u>	<u>20 041 840</u>
		19 934 593	20 041 840
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	107 247	203 988
Leverantörsskulder		809 751	1 043 472
Fond för inre underhåll		176 487	176 487
Övriga skulder	Not 16	350	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	<u>1 201 606</u>	<u>1 225 473</u>
		2 295 442	2 649 420
Summa skulder		22 230 035	22 691 260
Summa eget kapital och skulder		<u>30 133 186</u>	<u>29 242 076</u>

**HSB Bostadsrättsförening Pluto i Tyresö**

Kassaflödesanalys	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 352 336	-40 405
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	571 012	571 012
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 923 348</u>	<u>530 607</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-65 686	4 109
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-257 238</u>	<u>240 264</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 600 424	774 981
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-203 988	-190 491
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-203 988</u>	<u>-190 491</u>
Årets kassaflöde	1 396 436	584 490
Likvida medel vid årets början	4 229 763	3 645 273
Likvida medel vid årets slut	5 626 199	4 229 763

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



HSB Bostadsrättsförening Pluto i Tyresö

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 1,45% av anskaffningsvärdet.

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 1 315 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.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 758 265 kr.

**HSB Bostadsrättsförening Pluto i Tyresö**

Noter	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	11 019 216	10 798 287
Hyror	971 891	774 168
Övriga intäkter	52 746	61 225
Bruttoomsättning	<u>12 043 853</u>	<u>11 633 680</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-105 188	-65 600
Hyresförluster	-414	-54
	11 938 251	11 568 026
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsers vid skada	<u>213 107</u>	<u>267 446</u>
	213 107	267 446
Not 3 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 691 881	1 675 368
Reparationer	1 158 446	967 634
El	1 786 036	1 666 437
Uppvärmning	2 018 235	2 071 479
Vatten	780 059	582 411
Sophämtning	394 106	399 851
Fastighetsförsäkring	181 458	161 007
Kabel-TV och bredband	78 445	79 272
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	294 150	294 180
Förvaltningsarvoden	521 404	473 735
Övriga driftkostnader	56 450	37 778
	8 960 670	8 409 152
Not 4 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	37 853	26 859
Förbrukningsinventarier och varuinköp	22 548	8 379
Administrationskostnader	63 519	120 402
Extern revision	16 863	16 413
Konsultkostnader	0	4 156
Medlemsavgifter	24 832	62 080
	165 615	238 289
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	399 750	287 950
Revisionsarvode	9 225	6 645
Övriga arvoden	5 000	5 000
Löner och övriga ersättningar	4 500	0
Sociala avgifter	75 754	55 141
Pensionskostnader och förpliktelser	200	67
Övriga personalkostnader	24 504	0
	518 933	354 803
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	233	235
Ränteintäkter HSB placeringskonto	4 165	2 810
Övriga ränteintäkter	715	1 497
	5 113	4 542
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	142 803	144 249
Övriga räntekostnader	97	0
	142 900	144 249

**HSB Bostadsrättsförening Pluto i Tyresö**

Noter	2018-06-30	2017-06-30
Not 8 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	39 430 479	39 430 479
Anskaffningsvärde mark	1 982 532	1 982 532
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 413 011	41 413 011
Ingående avskrivningar	-17 075 321	-16 504 309
Årets avskrivningar	-571 012	-571 012
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 646 333	-17 075 321
Utgående bokfört värde	23 766 678	24 337 690
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	114 000 000	114 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 066 000	2 066 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	43 000 000	43 000 000
Summa taxeringsvärde	159 066 000	159 066 000
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	4 635	4 605
Skattefordran	107 542	107 512
	112 177	112 117
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	623 864	559 746
Upplupna intäkter	2 299	1 360
	626 162	561 106

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

**HSB Bostadsrättsförening Pluto i Tyresö****Noter** **2018-06-30** **2017-06-30****Not 12 Kassa och bank**

Handkassa	381	2 479
	381	2 479

Not 13 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 634 000	0	8 324 726	-3 367 505	-40 405
Resultatdisposition			536 995	-577 400	40 405
Årets resultat					1 352 336
Belopp vid årets slut	1 634 000	0	8 861 721	-3 944 905	1 352 336

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	237823	0,70%	Stibor	6 681 000	35 750
Stadshypotek	237824	0,70%	Stibor	6 681 000	35 750
Stadshypotek	237825	0,70%	Stibor	6 679 840	35 747
				20 041 840	107 247

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 19 934 593Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 19 505 605**Ställda säkerheter**Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 28 517 800 28 517 800**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**Kortfristig del av långfristig skuld 107 247 203 988**Not 16 Övriga skulder**Övriga kortfristiga skulder 350 0
350 **0****Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	33 904	34 249
Förutbetalda hyror och avgifter	948 508	977 562
Övriga upplupna kostnader	219 194	213 662
	1 201 606	1 225 473

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

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut



HSB Bostadsrättsförening Pluto i Tyresö

Noter

2018-06-30

2017-06-30

Stockholm, den

.....
Gunnar Ivmark

.....
Hjördis Johansson

.....
Kay Johansson

.....
Kenneth Nordqvist

.....
Raya Jakobsdotter

.....
Rebecka Blomqvist

.....
Robin Petersson

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Jan Andersson

Av föreningen vald revisor

.....
Av HSB Riksförbund förordnad revisor