

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

HSB BRF Östberga
Org nr: 702002-6816



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB BRF Östberga får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Stockholms Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

I resultatet ingår avskrivningar med 8 362 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 18 622 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 750 m², vilket motsvarar 1,09 procent av fastighetens totalyta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheterna Stamtavlan 5-11, samt Sysslingen 2 i Stockholms kommun. Byggnaderna är uppförda 1957-59.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2027.

Lägenhetsfördelning:

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
102	114	373	76	191		856

Dessutom tillkommer:

Förråd	Lokaler	Garage	P-platser
216	80		593

Tre lokaler är uppförda med bostadsrätt.

Intäkter från lokalhyror utgör ca 5,77 % av föreningens nettoomsättning.



Total tomtarea	87 196 m ²
Bostäder bostadsrätt	60 499 m ²
Total bostadsarea	60 499 m ²
Lokaler hyresrätt	7 622 m ²
Total lokalarea	7 622 m ²

Årets taxeringsvärde	749 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	749 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Stockholm.

Föreningen har ingått bl.a följande avtal:

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel, Yttre skötsel, Teknisk och Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Lokalvård	JA Städservice
Kabel-TV	ComHem
IT, gruppanslutningsavtal *)	Telenor
Hissar	Kone
Drift och service av sopsug	Envac
Störningsjour	Svenska störningsjouren AB
Fjärrvärme, nätagifter el	Fortum AB
El	Luleå Energi, uppsagt
Sophantering, container	Renhållningsförvaltningen
Grovsopor	Stena Recycling AB
Service av undercentral	Schneider Electric AB
Parkeringsövervakning	Q-park, uppsagt
Bevakning och jour	Securitas
Klottersanering	ColorOff, uppsagt

*) från 1 maj 2018 har föreningen tecknat ett gruppanslutningsavtal med Telenor.

Karin Andersson

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 3 080 tkr och planerat underhåll för 3 337 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning. Vilket innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i december 2017 och visar på ett underhållsbehov på 9 120 tkr per år för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 5 472 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	2011	
Markombyggnad	2013-2014	

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Bostäder	240 tkr
Lokaler	134 tkr
Gemensamma utrymmen	34 tkr
Installationer	227 tkr
Huskropp utvändigt	1967 tkr
Markytor	733 tkr

Planerat underhåll/Investeringar	År	Kommentar
Liggande stammar	2019-2021	Bokförs som fastighetskomponent
Hissar	2018-2019	Bokförs som fastighetskomponent
Rensning ventilation	2019	
Passage & bokinssystem	2019-2020	Bokförs som investering
Renovering fasader	2020	Bokförs som fastighetskomponent
Renovering av balkonger och fönster	2020	Bokförs som fastighetskomponent



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelse		
Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Öhrling	Ordförande	2020
Fredrik Överbring	Vice ordförande	2019
Ann-Charlotte Ohrelus	Ledamot	2019
Anna Christina Sävqvist	Sekreterare	2020
Joakim Lennström	Ledamot	2019
Patrick Bäckström	Ledamot	2019
Lina Svensson	Ledamot	2020
Attila Kriss	Ledamot	Utsedd av HSB Stockholm
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Berivan Roozbayani	Suppleant	2019
Ulrika Marusarz	Suppleant	2019
Revisorer och övriga funktionärer		
Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
BoRevision AB, Ola Trané		Utsedd av HSB Riksförbund
Karin Andersson, föreningsrevisor		2019
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
BoRevision AB		Utsedd av HSB Riksförbund
Björn Höglom		2019
Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Christian Abi-Khalil, sammankallande		2019
Susanne Oster		2019
Magnus Lundsten		2019

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av Anders Öhrling Joacim, Lennström, Fredrik Överbring och Ann-Charlotte Ohrelus, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 1 127 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2016 avgifterna höjdes med 1,8%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2019-01-01, beroende på kommande underhåll/investeringar.

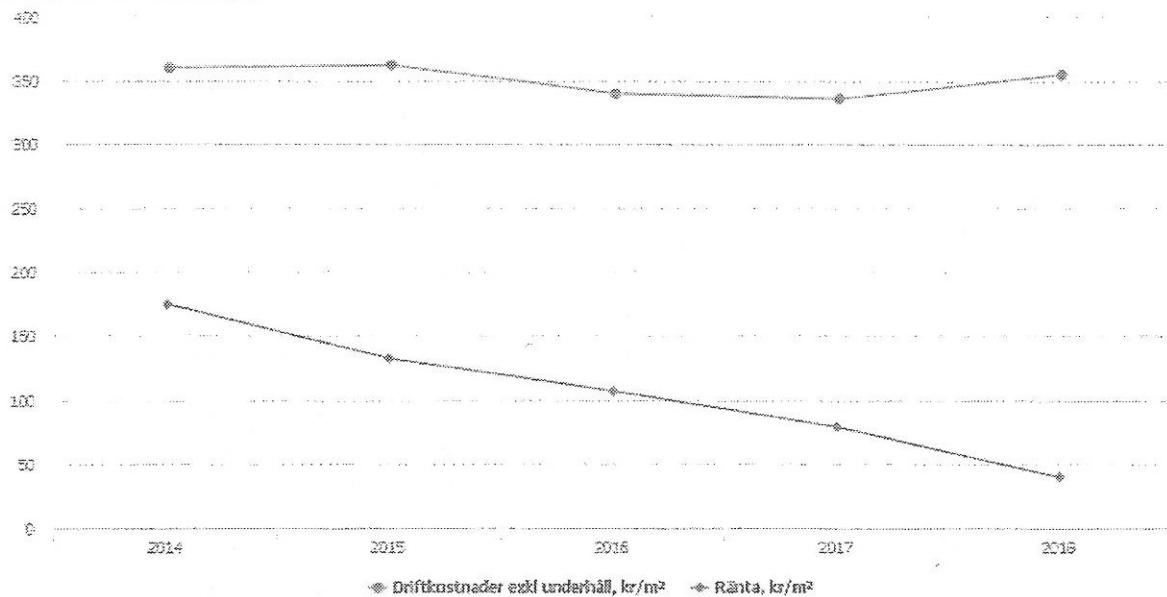
Årsavgifterna 2018 uppgår i genomsnitt till 804 kr/m²/år. Från 1 maj 2018 ingår bredband i avgiften. (Gruppanslutningsavtal med Telenor).

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 85 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 79 st.)

Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.



Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	53 889	53 548	53 620	52 181	51 253
Årets resultat	10 260	9 163	8 790	2 926	7 224
Resultat exklusive avskrivningar	18 622	17 525	17 153	11 289	10 404
Soliditet %	23	21	18	15	14
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	804	804	804	785	770
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	355	336	340	362	360
Ränta, kr/m²	40	79	107	132	174
Lån, kr/m²	4 313	4 375	4 499	4 583	4 504
Skuldkvot %	5,35	5,60	5,66	5,92	5,99

Karin Petersson

Förändringar i eget kapital

	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 994 223	34 051 083	32 513 194	1 857 092	9 162 988
Disposition enl. årsstämmobeslut				9 162 988	-9 162 988
Reservering underhållsfond			5 472 000	-5 472 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-3 336 564	3 336 564	
Årets resultat					10 260 216
Vid årets slut	2 994 223	34 051 083	34 648 630	8 884 644	10 260 216

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	11 020 080
Årets resultat	10 260 216
Årets reservering underhållsfond enligt stadgarna	-5 472 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 336 564
Summa	19 144 860

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning:	19 144 860
-----------------------------	------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Kämpf

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	53 888 521	53 547 791
Övriga rörelseintäkter	Not 3	602 182	389 455
Summa rörelseintäkter		54 490 703	53 937 247
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-27 506 727	-26 045 330
Övriga externa kostnader	Not 5	-5 139 276	-4 469 296
Personalkostnader	Not 6	-584 240	-537 248
Avskrivningar	Not 7	-8 362 478	-8 362 478
Summa rörelsekostnader		-41 592 721	-39 414 353
Rörelseresultat		12 897 982	14 522 894
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		108 003	85 102
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 745 769	-5 445 007
Summa finansiella poster		-2 637 766	-5 359 906
Resultat efter finansiella poster		10 260 216	9 162 988
Årets resultat		10 260 216	9 162 988

Kamferdsson

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	344 440 148	352 802 626
Pågående hissrenovering		2 139 385	0
Summa materiella anläggningstillgångar		346 579 533	352 802 626
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	1 545	1 545
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 545	1 545
Summa anläggningstillgångar		346 581 079	352 804 171
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		35 100	68 808
Övriga fordringar	Not 10	510 926	748 316
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	986 330	1 191 637
Summa kortfristiga fordringar		1 532 356	2 008 761
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	45 557 948	37 947 001
Summa kassa och bank		45 557 948	37 947 001
Summa omsättningstillgångar		47 090 304	39 955 762
Summa tillgångar		393 671 382	392 759 933

Karl Fredriksson

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		37 045 306	37 045 306
Fond för yttre underhåll		34 648 631	32 513 194
Summa bundet eget kapital		71 693 936	69 558 500
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		8 884 644	1 857 092
Årets resultat		10 260 216	9 162 988
Summa fritt eget kapital		19 144 860	11 020 080
Summa eget kapital		90 838 796	80 578 580
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	152 432 516	297 113 040
Summa långfristiga skulder		152 432 516	297 113 040
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	141 399 568	4 791 352
Leverantörsskulder		1 049 709	1 815 838
Skatteskulder		111 019	127 695
Övriga skulder	Not 14	1 276 166	1 184 651
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	6 563 608	7 148 777
Summa kortfristiga skulder		150 040 070	15 068 313
Summa eget kapital och skulder		393 671 382	392 759 933



Kassaflödesanalys

	2018-12-31	2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	10 260 216	9 162 988
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	8 362 478	8 362 478
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	18 622 694	17 525 466
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	476 405	565 998
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-1 276 459	604 888
Kassaflöde från den löpande verksamheten	17 822 640	18 696 352
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	-2 139 385	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	- 2 139 385	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-8 072 308	-4 579 090
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-8 072 308	-4 579 090
Årets kassaflöde	7 610 947	14 117 262
Likvidamedel vid årets början	37 947 001	23 828 49089
Likvidamedel vid årets slut	45 557 948	37 947 001
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

Karin Andersson

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Byggnader

Återstående redovismässig nyttjandeperiod för föreningens byggnader har bedömts vara 3-63 år.

Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,72%

Markanläggningar

Återstående redovismässig nyttjandeperiod före föreningens markanläggningar har bedömts vara 52-59 år

Avskrivningen uppgår till 1,65%.



Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	48 654 666	48 654 661
Årsavgifter, lokaler	289 632	289 629
Hyror, lokaler	3 107 579	2 780 661
Hyror, p-platser	2 325 347	2 327 270
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-448 731	-447 526
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-92 232	-109 164
Bränsleavgifter, bostäder	50 460	50 460
Elavgifter	1 800	1 800
Summa nettoomsättning	53 888 521	53 547 791

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övernattningslägenhet	67 363	77 034
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	133 413	101 924
Inkasso	25 442	10 127
Avgifter för andrahands uthyrning	27 679	31 904
Q-park och 3 G (mobilmast)	151 374	150 945
Försäkringsersättning (advokatkostnader)	79 121	0
Övriga rörelseintäkter	117 790	17 522
Summa övriga rörelseintäkter	602 182	389 455

Kim Andersson

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-3 336 564	-3 012 539
Reparationer	-3 079 744	-2 508 029
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-1 444 473	-1 241 764
Tomträttsavgäld	-3 274 085	-3 259 248
Försäkringspremier	-401 701	-389 613
Kabel- och digital-TV	-250 564	-248 645
Systematiskt brandskyddsarbete	-93 113	-112 470
Serviceavtal	-43 936	-37 682
Obligatoriska besiktningar	0	-180 303
Bevakningskostnader	-31 104	-48 602
Snö- och halkbekämpning	-533 581	-464 760
Förbrukningsmaterial	-55 300	-54 206
Vatten	-1 844 106	-1 733 279
Fastighetsel	-5 918 048	-5 849 614
Uppvärmning	-5 169 739	-5 116 268
Sophantering och återvinning	-1 058 648	-1 329 485
Lokalvård (byte leverantör och nollställning har gjorts 2018)	-972 023	-458 823
Summa driftkostnader	-27 506 727	-26 045 330

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Inre och yttre skötsel, ekonomisk och teknisk förvaltning	-3 561 984	-3 638 425
IT-kostnader	-13 384	-20 986
Bredband, gruppanslutningsavtal	-671 827	0
Arvode, yrkesrevisor	-47 436	-42 000
Övriga förvaltningskostnader	-160 756	-177 724
Kreditupplysningar	-11 007	-8 495
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-133 413	-101 924
Tycksaker	-29 644	-8 562
Telefon	-38 769	-29 678
Medlems- och föreningsavgifter	-74 000	-74 000
Konsultarvoden (bl a upphandling förvaltning)	-147 605	-74 330
Advokat och rättegångskostnader	-49 451	-48 172
Bidrag till SVOB (trivselklubben vilande 2018)	-200 000	-245 000
Summa övriga externa kostnader	-5 139 276	-4 469 296

Karlsson

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-387 000	-380 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-59 800	-32 750
Övriga kostnadsersättningar	0	-4 650
Sociala kostnader	-137 440	-119 048
Summa personalkostnader	-584 240	-537 248

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-7 580 470	-7 580 470
Avskrivning Markanläggningar	-782 008	-782 008
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-8 362 478	-8 362 478



**Not 8 Byggnader
Anskaffningsvärden**

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	439 841 018	439 841 018
Markanläggning	47 214 461	47 214 461
	487 055 479	487 055 479
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	487 055 479	487 055 479
Ackumulerade avskrivningar enligt plan Vid årets början		
Byggnader	-130 905 198	-123 324 728
Markanläggningar	-3 347 655	-2 565 647
	-134 252 853	-125 890 375
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-7 580 470	-7 580 470
Årets avskrivning markanläggningar	-782 008	-782 008
	- 8 362 478	- 8 362 478
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-142 615 331	-134 252 853
Restvärde enligt plan vid årets slut	344 440 148	352 802 626
Varav		
Byggnader	301 355 350	308 935 820
Markanläggningar	43 084 798	43 866 806
Taxeringsvärden		
Bostäder	719 000 000	719 000 000
Lokaler	30 000 000	30 000 000
Totalt taxeringsvärde	749 000 000	749 000 000
varav byggnader	469 600 000	469 600 000
varav mark	279 400 000	279 400 000

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
Andelar i OKQ8, Fonus och HSB	1 545	1 545
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	1 545	1 545

Karin Andersson

Not 10 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	163 677	153 976
Fordran lokalhyresgäst, lokalanpassning	340 000	580 000
Övriga kortfristiga fordringar	7 249	14 340
Summa övriga fordringar	510 926	748 316

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	101 041	98 577
Förutbetalda driftkostnader	0	200 000
Förutbetalda kabel-tv-avgift	0	63 377
Förutbetalda serviceavtal	68 289	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	12 683
Förutbetalda tomträttsavgäld	817 000	817 000
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	986 330	1 191 637

Not 12 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel, SBAB	38 339 416	31 932 342
Bankmedel, Handelsbanken	210 558	142 295
Transaktionskonto, Swedbank	7 007 974	5 872 364
Summa kassa och bank	45 557 948	37 947 001



Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	293 832 084	301 904 392
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-141 399 568	-4 791 352
Långfristig skuld vid årets slut	152 432 516	297 113 040

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,33%	2018-04-30	4 569 232,00	0,00	4 569 232,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,40%	2019-01-04*)	6 500 000,00	0,00	0,00	6 500 000,00
STADSHYPOTEK	0,40%	2019-01-10*)	6 500 000,00	0,00	0,00	6 500 000,00
STADSHYPOTEK	0,40%	2019-02-08	13 836 170,00	0,00	207 543,00	13 628 627,00
STADSHYPOTEK	0,40%	2019-02-12	18 480 528,00	0,00	369 144,00	18 111 384,00
STADSHYPOTEK	0,35%	2019-03-01	6 370 000,00	0,00	80 032,00	6 289 968,00
STADSHYPOTEK	0,35%	2019-03-01	7 689 134,00	0,00	96 212,00	7 592 922,00
STADSHYPOTEK	0,35%	2019-03-01	13 955 090,00	0,00	134 893,00	13 820 197,00
STADSHYPOTEK	0,35%	2019-03-12	18 480 528,00	0,00	231 240,00	18 249 288,00
STADSHYPOTEK	0,35%	2019-05-02	13 895 898,00	0,00	140 386,00	13 755 512,00
STADSHYPOTEK	1,12%	2019-06-01	3 545 639,00	0,00	37 520,00	3 508 119,00
STADSHYPOTEK	1,12%	2019-06-01	16 500 000,00	0,00	0,00	16 500 000,00
STADSHYPOTEK	1,09%	2019-09-30	28 684 752,00	0,00	461 416,00	28 223 336,00
STADSHYPOTEK	0,45%	2020-01-30	38 125 000,00	0,00	500 000,00	37 625 000,00
STADSHYPOTEK	1,33%	2020-04-30	8 379 358,00	0,00	172 772,00	8 206 586,00
STADSHYPOTEK	1,35%	2020-06-01	9 872 943,00	0,00	105 248,00	9 767 695,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2020-06-30	18 050 000,00	0,00	300 000,00	17 750 000,00
STADSHYPOTEK	1,35%	2020-09-01	14 500 000,00	0,00	0,00	14 500 000,00
STADSHYPOTEK	1,58%	2020-12-11	13 876 420,00	0,00	141 596,00	13 734 824,00
STADSHYPOTEK	1,47%	2021-03-01	7 720 000,00	0,00	160 000,00	7 560 000,00
STADSHYPOTEK	1,41%	2021-03-01	32 337 762,00	0,00	329 136,00	32 008 626,00
Summa			301 904 392,00	0,00	8 072 308,00	293 832 084,00

*) Lånen lösta vid omsättningsdagen

Genomsnittsränta 0,93% (föregående år 1,52%).

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 709 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig.

Till den kortfristiga skulden räknas även de lån som har omsättning under 2019, 139 690 568 kr.

Karin Andersson

Not 14 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Lån under betalning	0	268 119
Medlemmarnas reparationsfonder	531 391	553 656
Mottagna depositioner	349 421	292 881
Skuld för moms	19 177	19 279
Avräkning hyror och avgifter	0	12 670
Bidrag för laddstolpar	360 000	0
Övriga skulder	16 177	38 046
Summa övriga skulder	1 276 166	1 184 651

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	191 331	220 435
Upplupna driftskostnader	112 713	39 559
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	175 398	0
Upplupna elkostnader	972 217	1 386 840
Upplupna vattenavgifter	0	146 083
Upplupna värmekostnader	670 362	758 317
Upplupna kostnader för renhållning	40 793	24 584
Upplupna revisionsarvoden	47 000	46 000
Upplupna styrelsearvoden	281 878	260 224
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 237 065	169 022
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 489	138 467
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	2 829 362	3 959 246
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 563 608	7 148 777

Not 16 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar (pantbrev)	340 816 621	340 816 621

Not 17 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

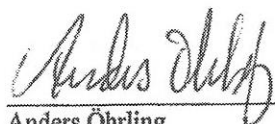
Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Stockholm 2019- 02 -26



Anders Öhrling



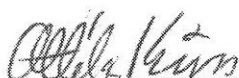
Fredrik Överbring



Ann-Charlotte Ohrelus



Anna Christina Sävqvist



Attila Kriss



Joakim Lennström



Patrick Bäckström



Lina Svensson

Vår revisionsberättelse har avlämnats 2019- 03 -11

BoRevision AB



Ola Trané

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Karin Andersson

Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Östberga i Stockholm, org.nr. 702002-6816

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Östberga 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas 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 revisorssed 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. De 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 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, 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 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, förfälskning, 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 revisionssed 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.

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 Östberga 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:

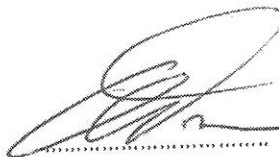
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 11 mars 2019



Ola Trané

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Karin Andersson

Av föreningen vald revisor