

Årsredovisning

HSB BRF Östberga
Org nr: 702002-6816

2019-01-01 – 2019-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys	12
Noter.....	13

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB BRF Östberga får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret

2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela 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 7 238 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 16 759 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.

Total tomtarea	87 196 m ²
Bostäder bostadsrätt	60 499 m ²
Total bostadsarea	60 499 m ²
Total lokalarea	7 501 m ²

Intäkter från lokalhyror utgör ca 5,69 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Stockholm.

Föreningen har ingått bl a följande avtal:

Leverantör	Avtal
Fastighetsskötsel, Yttre skötsel, Teknisk och Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Lokalvård	JA Städservice
Kabel-TV	ComHem
IT, gruppanslutningsavtal	Telenor
Hissar	Kone/Amsler
Drift och service av sopsug	Envac
Störningsjour	Svenska störningsjouren AB
Fjärrvärme, nätavgifter el	Fortum AB, Ellevio
El	EON försäljning AB
Sophantering, container	Renhållningsförvaltningen
Grovsopor	Stena Recycling AB
Service av undercentral	Schneider Electric AB
Parkeringsövervakning	Q-park/ Aimo
Bevakning och jour	Securitas
Styr och regler utrustning	Siemens

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 2 654 tkr och planerat underhåll för 5 038 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

KA

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i december 2019 och visar på ett underhållsbehov på i genomsnitt 12 723 tkr per år för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Kostnaden för de liggande stammarna finns inte med i detta, det projektet har påbörjats.

Avsättning för verksamhetsåret har skett med 5 472 tkr

För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende även ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån, avskrivningar av fastighetens värde. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

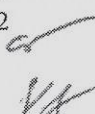
Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	2011	
Markombyggnad	2013-2014	

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Underhållsadministration enl avtal	563 921
Tvättstugeutrustning	31 250
Postboxar	185 229
Armaturer	1 004 892
Ventilation	85 685
Fasader	3 167 074

Planerat underhåll

	År	Kommentar
Byte fläktar	2020	
Betongpelare m m	2020	
Liggande stammar	2019-2021	
Renovering fasader	2022	
Renovering av balkonger och fönster	2022	
Byte av takplåt och takpapp	2022	
Målning av trapphus	2022	



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
Christina Sävqvist	Sekreterare	2020
Fredrik Överbring	Vice ordförande	2020
Joakim Lennström	Ledamot	2021
Patrick Bäckström	Ledamot	2020
Lina Svensson	Ledamot	2020
Berivan Roozbayani	Ledamot	2021
Emma Lagerqvist	Ledamot	2021
Anders Joachimsson	Ledamot	Utsedd av HSB

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ann-Charlotte Ohrelius	2020
Christian Abi-Khalil	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
BoRevision, Ola Trané	Av HSB Riksförbund utsedd revisor	2020
Karin Andersson	Förtroendevald revisor	2020

Revisorssuppleanter

Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Björn Höglblom

Valberedning

Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Linda Linhardt, sammankallande
Björn Höglblom
Ulrika Marusarz

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet, av Anders Öhrling, Christina Sävqvist, Fredrik Överbring, och Patrick Bäckström, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen påbörjat ett projekt med att byta liggande stammar. Projektet beräknas pågå i 3 år och kostar 83 miljoner kronor.

Föreningen har investerat i ett passagesystem, arbetet slutförs i början i januari, kostnad ca 11 miljoner kronor.




Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 1127 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 103 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 100 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 1130 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2019 då avgifterna höjdes med 2,0%.

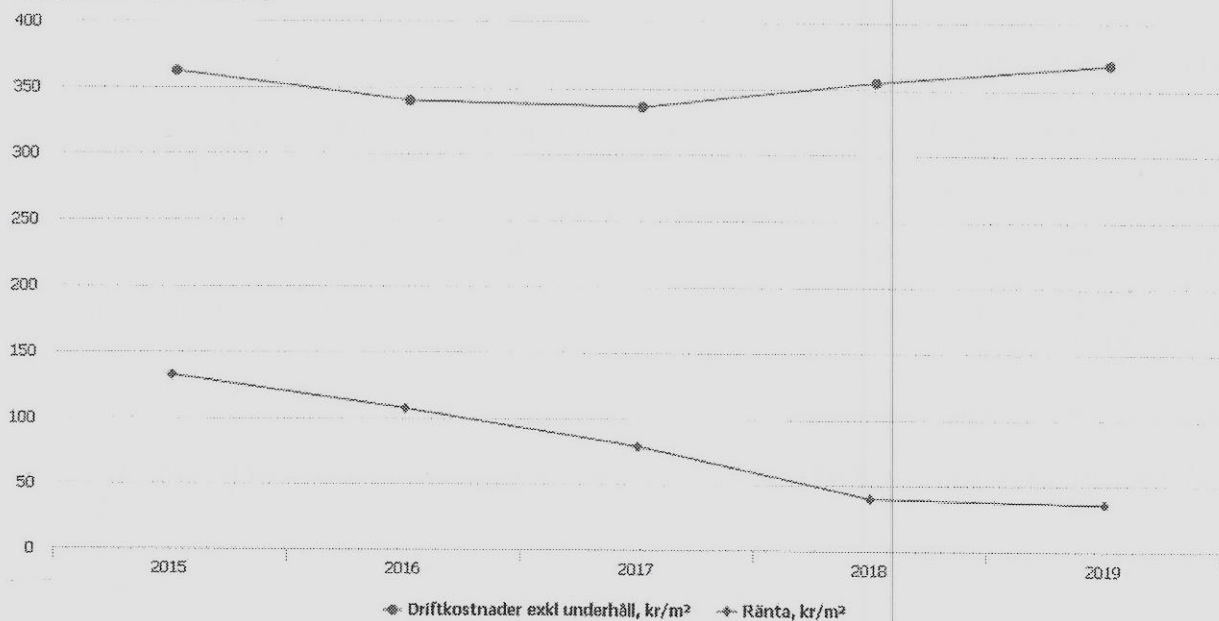
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2020-01-01.

Årsavgifterna 2019 uppgår i genomsnitt till 820 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 75 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 87 st.)



Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	54 846	53 889	53 548	53 620	52 181
Årets resultat	9 520	10 260	9 103	8 790	2 926
Resultat exklusive avskrivningar	16 759	18 622	17 525	17 153	11 289
Soliditet %	26	23	21	18	15
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	820	804	804	804	785
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	369	355	336	340	362
Ränta, kr/m²	36	40	79	107	132
Lån, kr/m²	4 020	4 313	4 375	4 499	4 583
Skuldkvot %	4,93	5,35	5,60	5,66	5,92

g
KK

Förändringar i eget kapital

Fritt

Eget kapital i kr	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 994 223	34 051 083	34 648 631	8 884 644	10 260 216
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				10 260 216	-10 260 216
Reservering underhållsfond			5 472 000	-5 472 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-5 038 051	5 038 051	
Årets resultat					9 520 928
Vid årets slut	2 994 223	34 051 083	35 082 580	18 710 911	9 520 928

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	19 144 860
Årets resultat	9 520 928
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-5 472 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	5 038 051
Summa	28 231 839

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

28 231 839

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	54 845 791	53 888 521
Övriga rörelseintäkter	Not 3	706 709	602 182
Summa rörelseintäkter		55 552 500	54 490 703
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-30 195 888	-27 506 727
Övriga externa kostnader	Not 5	-5 580 943	-5 139 276
Personalkostnader	Not 6	-665 633	-584 240
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-7 238 385	-8 362 478
Summa rörelsekostnader		-43 680 849	-41 592 721
Rörelseresultat		11 871 151	12 897 982
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		86 035	108 003
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 436 758	-2 745 769
Summa finansiella poster		-2 350 723	-2 637 766
Resultat efter finansiella poster		9 520 928	10 260 216
Årets resultat		9 520 928	10 260 216

9
14

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	340 802 203	344 440 148
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 9	19 022 368	2 139 385
Summa materiella anläggningstillgångar		359 824 570	346 579 533
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	1 527	1 545
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 527	1 545
Summa anläggningstillgångar		359 826 097	346 581 079
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		69 548	35 100
Övriga fordringar		153 976	510 926
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	1 703 486	986 330
Summa kortfristiga fordringar		1 927 010	1 532 356
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	27 265 776	45 557 948
Summa kassa och bank		27 265 776	45 557 948
Summa omsättningstillgångar		29 192 786	47 090 304
Summa tillgångar		389 018 883	393 671 382

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		37 045 306	37 045 306
Fond för yttre underhåll		35 082 579	34 648 631
Summa bundet eget kapital		72 127 885	71 693 936
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		18 710 911	8 884 644
Årets resultat		9 520 928	10 260 216
Summa fritt eget kapital		28 231 839	19 144 860
Summa eget kapital		100 359 724	90 838 796
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	79 678 026	152 432 516
Summa långfristiga skulder		79 678 026	152 432 516
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	194 147 555	141 399 568
Leverantörsskulder		5 909 949	1 049 709
Skatteskulder		47 199	111 019
Övriga skulder	Not 14	1 228 098	1 276 166
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	7 648 331	6 563 608
Summa kortfristiga skulder		208 981 133	150 400 070
Summa eget kapital och skulder		389 018 883	393 671 382




Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	9 520 928	10 260 216
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	7 238 385	8 362 478
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	16 759 313	18 622 694
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-394 654	476 405
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	5 833 076	-1 276 459
Kassaflöde från den löpande verksamheten	22 197 734	17 822 640
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	18	0
Investeringar i byggnader & mark	-3 600 439	0
Investeringar i pågående byggnation	-16 882 982	-2 139 385
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-20 006 503	-8 072 308
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-20 006 503	-8 072 308
Årets kassaflöde	-18 292 172	7 610 947
Likvidamedel vid årets början	45 557 948	37 947 001
Likvidamedel vid årets slut	27 265 776	45 557 948

Upplysning om betalda räntor
 För erhållen och betald ränta se notförteckning

g
 KA

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 för föreningens markanläggningar har bedömts vara 52-59 år

Avskrivningen uppgår till 1,65%.