
Årsredovisning

HSB BRF ÖSTBERGA
1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 702002-6816

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Nyckeltal och diagram	Bilagor

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för HSB BRF ÖSTBERGA får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

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 beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningen innehar med tomträtt fastigheterna Stamtavlan 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 och Sysslingen 2 i Stockholms kommun. Byggnaderna är uppförda 1957-59. 3 lokaler är upplåtna med bostadsrätt.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m 2027.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Totalt
102	114	373	76	191	856

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
80	593	216

Total tomtarea:	86 936 m ²
Total bostadsarea:	60 523 m ²
Total lokalarea:	8 776 m ²

Årets taxeringsvärde	749 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	675 700 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 580 m², vilket motsvarar 0,84 procent av fastighetens totalyta.

Riksbyggens kontor i Stockholm (Hammarby sjöstad) har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Fastighetsskötsel, teknisk och ekonomisk förvaltning	
Riksbyggen	Yttre skötsel	
ISS Sverige AB	Lokalvård	tom maj 2016
Lassila & Tikanoja Service AB	Lokalvård	from juni 2016
ComHem	Kabel-TV	
Bredbandsbolaget	IT	
Kone	Hissar	
Envac	Drift och service av sopsug	
Svenska Störningsjouren AB	Störningsjour	
Fortum AB	Fjärrvärme, nätavgifter el	
Luleå Energi	El	
Renhållningsförvaltningen	Sophantering, container	
BigBag	Grovsopor	
Envac	Sopsug	
Schneider Electric AB	Service av undercentral	
Q-park	Parkeringsövervakning	
Securitas	Bevakning och jour	
ColorOff	Klottersanering	

Föreningen är medlem i HSB Stockholm.

Efter den senaste stämman 2016-05-16 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av
Anders Öhrling	Ordförande	Stämman
Eva Dahlen	Ledamot	Stämman
Christina Sävqvist	Sekreterare	Stämman
Magnus Lundsten	Ledamot	Stämman
Ann-Charlotte Ohrelus	Ledamot	Stämman
Joakim Hardell	Ledamot	Stämman
Kennet Demner	Ledamot	Stämman
Peter Christensen	Ledamot	Stämman
Attila Kriss	Ledamot	HSB

Styrelsesuppleanter

Lina Svensson	Stämman
Madelene Krånghed	Stämman

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Björn Höglom	Föreningsrevisor	Stämman
Ola Trané	BoRevision	HSB

Revisorssuppleanter

Hardeep Dhanog	Stämman
Borevision	HSB

Valberedning

Christian Abi-Khalil (sammankallande)	Stämman
Susanne Osser och Nadja Sandberg	Stämman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-01-01 den höjdes med 1,8 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 803 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 2 082 tkr och planerat underhåll för 1 398 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på i genomsnitt 8 870 tkr/år för tiden 2016-2045.

Avsättning för verksamhetsåret 2016 sker med 8 046 tkr, vilket är i enlighet med underhållsplanen. Åtgärder kan skjutas fram och en del kan betraktas som investeringar och lyftas ur planen.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

**Tidigare utfört underhåll och tillkommande utgifter
(standardförbättringar).**

	År
Stambyte	2011
Markombyggnad	2013-2014

Årets utförda underhåll

	Belopp tkr
Underhållsadministration enligt avtal	248
Lokaler	323
Sopsug	489
Markytor	338

Planerat underhåll

	År
Byte fläktar	2017
Rensning ventilation	2017
Renovering fasader	2018
Renovering balkonger och fönster	2018
Renovering av hissar	2020
Byte av takplåt och takpapp	2021
Målning av trapphus	2021

Föreningen har bytt verksamhetsår föregående år omfattar därför 16 månader, varför jämförelse mellan åren är svår att göra.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 104% till 189%.

I resultatet ingår avskrivningar med 8 362 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 17 165 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 1 126 personer.

Utöver ovanstående personer är HSB medlem utan bostadsrättsinnehav.

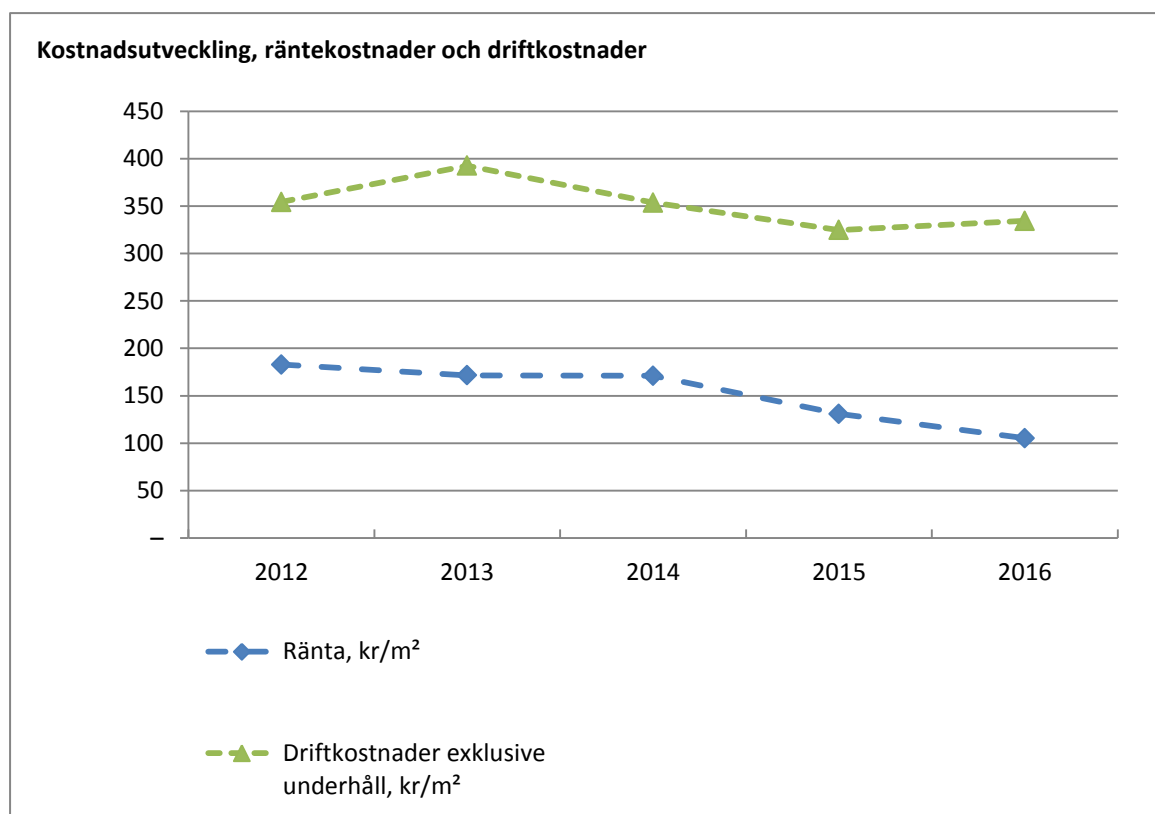
Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 88 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 136). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Under året har föreningen sålt (upplåtit) två lägenheter efter ombyggnad av lokal.

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

Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Flerårsöversikt



	omräknat till 12 månader				
Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	53 620	52 219	51 253	50 395	47 424
Årets resultat	8 803	2 926	7 224	3 362	2 041
Resultat exklusive avskrivningar	17 165	11 289	10 404	6 528	5 190
Avsättning till underhållsfond kr/m²	116	111	66	66	66
Balansomslutning	387 971	383 815	377 443	364 792	356 765
Soliditet	18%	15%	14%	13%	12%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	803	785	770	757	710
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	334	325	354	393	354
Ränta, kr/m²	105	131	171	171	183
Underhållsfond, kr/m²	451	355	274	228	194
Lån, kr/m²	4 423	4 556	4 427	4 292	4 344
Skuldkvot	5,66	4,50	5,99	6,01	6,31

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	29 601 676	2 988 630	24 624 832	-2 946 315	3 942 718
Disposition enl. årsstämmobeslut				3 942 718	-3 942 718
Reservering underhållsfond			8 049 000	-8 049 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 398 098	1 398 098	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	4 449 407	5 593			
Årets resultat					8 797 658
Vid årets slut	34 051 083	2 994 223	31 275 734	-5 654 499	8 797 658

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	996 403
Årets resultat före fondförändring	8 802 658
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-8 049 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 398 098
Summa överskott	<u>3 148 159</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
--------------------------------------	----------

Att balansera i ny räkning	3 148 159
----------------------------	-----------

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

Resultaträkning

		OBS!! 16 månader	
		2016-01-01	2014-09-01
Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	53 620 500	69 625 888
Övriga rörelseintäkter	3	562 489	596 267
Summa rörelseintäkter, m.m.		54 182 988	70 222 155
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-24 575 103	-34 625 483
Övriga externa kostnader	5	-4 660 614	-7 724 458
Personalkostnader	6	- 555 129	- 759 705
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-8 362 478	-11 149 970
Summa rörelsekostnader		-38 153 324	-54 259 616
Rörelseresultat		16 029 664	15 962 538
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		—	—
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	66 495	24 161
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-7 293 501	-12 085 246
Summa finansiella poster		-7 227 006	-12 061 085
Resultat efter finansiella poster		8 802 658	3 901 453
Årets resultat		8 802 658	3 901 453

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	11	361 165 104	369 527 582
Summa materiella anläggningstillgångar		361 165 104	369 527 582
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	8 887	8 887
Summa finansiella anläggningstillgångar		8 887	8 887
Summa anläggningstillgångar		361 173 991	369 536 469
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		137 525	137 727
Övriga fordringar	13	1 634 204	1 801 391
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 197 184	1 228 032
Summa kortfristiga fordringar		2 968 913	3 167 150
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	15	–	6 000 000
Summa kortfristiga placeringar		–	6 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	23 828 490	5 111 613
Summa kassa och bank		23 828 490	5 111 613
Summa omsättningstillgångar		26 797 402	14 278 763
SUMMA TILLGÅNGAR		387 971 393	383 815 233

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		37 045 306	32 590 306
Uppskrivningsfond		–	–
Underhållsfond		31 275 734	24 624 832
Summa bundet eget kapital		68 321 039	57 215 137
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 654 499	-2 946 315
Årets resultat		8 797 658	3 942 718
Summa fritt eget kapital		3 143 159	996 403
Summa eget kapital		71 464 198	58 211 541
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	20	302 347 610	311 906 217
Summa långfristiga skulder		302 347 610	311 906 217
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	20	4 135 872	3 837 531
Leverantörsskulder		2 021 127	2 001 986
Skatteskulder		275 584	–
Övriga skulder	21	641 074	805 379
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	7 085 928	7 052 579
Summa kortfristiga skulder		14 159 585	13 697 475
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		387 971 393	383 815 233

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2016-12-31	2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	8 802 658	3 901 453
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	8 362 478	11 149 970
	17 165 136	15 051 423
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	17 165 136	15 051 423
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	198 237	-23 420
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	163 769	-4 935 695
Kassaflöde från den löpande verksamheten	17 527 142	10 092 308
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	30 900
Investeringar i byggnader & mark	0	-16 772 941
Investeringar i inventarier	0	-16 740 240
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-33 482 281
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-9 260 266	7 545 775
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	4 455 000	-30 900
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 805 266	7 514 875
Årets kassaflöde	12 716 876	758 625
Likvida medel vid årets början	11 111 613	10 352 990
Likvida medel vid årets slut (se Not 15 och Not 16)	23 828 490	11 111 613
Upplýsing om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se Not 8 och Not 9		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Byggnader

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

Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,67%

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.

OBS!! 16 månader

2016-12-31

2015-12-31

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	48 617 176	63 331 475
Årsavgifter, lokaler	289 625	377 662
Hyror, lokaler	2 918 131	3 704 280
Hyror, p-platser	2 321 232	3 046 587
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	- 465 534	- 626 416
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	- 112 391	- 258 893
Bränsleavgifter, övrigt	50 460	48 792
Elavgifter	1 800	2 400
	<u>53 620 500</u>	<u>69 625 888</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Övernattningsslägenheter	47 700	101 427
Återvunna fordringar	6 423	60 171
Försäkringsersättningar	292 303	200 000
Inkassointäkter	25 923	34 495
Q-park och 3G (mobilmast), m m	190 139	200 174
	<u>562 489</u>	<u>596 267</u>

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	2 082 102	4 252 544
Underhåll	1 398 098	4 617 081
Fastighetsavgift och fastighetsskatt *)	1 731 749	1 348 522
Tomträttsavgäld	3 258 800	4 347 138
Försäkringspremier	374 113	579 688
Kabel- och digital-TV	249 573	566 810
Systematiskt brandskyddsarbete	99 040	51 498
Städning gemensamma utrymmen	759 650	1 033 072
Obligatoriska besiktningar	168 358	170 830
Bevakningskostnader	61 553	67 471
Snö- och halkbekämpning	489 767	439 790
Förbrukningsmateriel	66 615	96 107
Vatten	1 646 462	1 955 275
El	5 694 516	7 249 989
Uppvärmning	5 448 119	7 150 258
Sophantering och återvinning **)	1 046 589	699 410
	<u>24 575 103</u>	<u>34 625 483</u>

*) Den högre kostnaden beror på ett periodiseringsfel i samband med byte av räkenskapsår, verklig kostnad är 1 385 tkr.

**) Den högre kostnaden beror på ett nytt avtal med Envac som ger högre kostnader per kvartal men betydligt lägre reparationskostnader (sopsug).

Not 5 Övriga externa kostnader

Arvode förvaltning och inre och yttre skötsel	3 640 499	4 840 034
IT-kostnader	23 480	45 478
Juridiska kostnader	40 150	50 069
Arvode, yrkesrevisor	37 125	59 100
Möteskostnader	81 623	108 193
Övriga förvaltningskostnader	181 916	203 074
Kontorsmateriel	21 405	54 874
Telefon och porto	25 431	35 115
Medlems- och föreningsavgifter	66 000	66 000
Köpta tjänster	–	41 602
Konsultarvoden	158 193	237 761
Bankkostnader	–	1 135
Advokat och rättegångskostnader	134 792	1 737 023
Övriga externa kostnader	<u>250 000</u>	<u>245 000</u>
	<u>4 660 614</u>	<u>7 724 458</u>

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	378 000	504 000
Sammanträdesarvoden	–	–
Arvode till valberedningen	7 200	12 000
Arvode vicevärd	1 200	55 482
Övriga ersättningar till förtroendevalda	–	–
Föreningsvald revisor	20 000	26 700
Utbildning, förtroendevalda	52 750	13 250
Summa	459 150	611 432
Sociala kostnader	95 979	148 273
	555 129	759 705

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	7 580 470	10 107 293
Markanläggningar	782 008	1 042 677
	8 362 478	11 149 970

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från bank	47 240	- 955
Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	1 219
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	4 288	12 095
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	3 157	5 627
Övriga ränteintäkter	11 810	6 175
	66 495	24 161

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	5 624 096	10 131 715
SWAP räntor	1 669 405	1 953 531
	7 293 501	12 085 246

Not 11 Byggnader

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	439 841 018	434 946 880
Markanläggning	47 214 461	7 515 605
	<u>487 055 479</u>	<u>442 462 485</u>

Årets anskaffningar

2 nya lägenheter	–	3 039 959
Föreningslokal	–	823 281
Tillkommande kostnader stambyte, innehållen slutfaktura	–	1 030 898
Markanläggning, p-platser (omklassificering från påg arbeten)	–	27 820 053
Markanläggning, p-platser	–	11 878 803
	<u>–</u>	<u>44 592 994</u>

Summa anskaffningsvärden

487 055 479	487 055 479
-------------	-------------

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-115 744 258	-104 831 004
Omklassificering pga nytt regleverk (låssystem)	–	- 805 961
Markanläggningar	-1 783 639	- 740 962
	<u>-117 527 897</u>	<u>-106 377 927</u>

Årets avskrivning byggnader

-7 580 470	-10 107 293
------------	-------------

Årets avskrivning markanläggningar

- 782 008	-1 042 677
-----------	------------

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

<u>-125 890 375</u>	<u>-117 527 897</u>
---------------------	---------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

361 165 104	369 527 582
-------------	-------------

Varav

Byggnader	316 516 290	324 096 760
Markanläggningar	44 648 814	45 430 822

Taxeringsvärden

bostäder

719 000 000	647 000 000
-------------	-------------

lokaler

30 000 000	28 700 000
------------	------------

Totalt taxeringsvärde

<u>749 000 000</u>	<u>675 700 000</u>
--------------------	--------------------

varav byggnader

469 600 000	452 000 000
-------------	-------------

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andelar i OKQ8, Fonus och HSB	8 887	8 887
	<u>8 887</u>	<u>8 887</u>

Not 13 Övriga fordringar

Fastighetsavgift/skatt	–	228 843
Skattekonto	521 901	512 548
Fordran lokalhyresgäst, lokalanpassning	1 112 303	1 060 000
	<u>1 634 204</u>	<u>1 801 391</u>

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	–	1 100
Förutbetalda försäkringspremier	93 883	93 883
Förutbetald städning	–	56 045
Förutbetald kabel-tv-avgift	62 445	62 303
Upplupet bidrag Stamparkens vänner	200 000	200 000
Förutbetald tomträttsavgäld	814 700	814 700
Övrigt	26 156	–
	<u>1 197 184</u>	<u>1 228 032</u>

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	–	6 000 000
	<u>–</u>	<u>6 000 000</u>

Likviditetsplacering via Riksbyggen har upphört i stället har pengarna placerats hos SBAB, ränta 0,5%.

Not 16 Kassa och bank

Bankmedel, Handelsbanken	499 404	195 048
Bankmedel, SBAB	17 945 990	–
Förvaltningskonto i Swedbank (kassakonto)	5 383 095	4 916 565
	<u>23 828 490</u>	<u>5 111 613</u>

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	306 483 482	315 743 748
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	-4 135 872	-3 837 531
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	302 347 610	311 906 217

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB, swap	0,70%	2017-05-04	18 917 100	166 600	18 750 500
STADSHYPOTEK AB	0,70%	2017-01-04	6 500 000		6 500 000
STADSHYPOTEK AB	0,70%	2017-01-09	6 500 000		6 500 000
STADSHYPOTEK AB	0,70%	2017-02-02	14 180 946	142 524	14 038 422
STADSHYPOTEK AB	0,70%	2017-02-08	14 159 612	143 752	14 015 860
STADSHYPOTEK AB	0,70%	2017-03-01	6 500 000		6 500 000
STADSHYPOTEK AB	0,70%	2017-03-01	14 198 746	121 828	14 076 918
STADSHYPOTEK AB	1,09%	2019-09-30	29 607 584	461 416	29 146 168
STADSHYPOTEK AB	1,12%	2019-06-01	3 620 679	37 520	3 583 159
STADSHYPOTEK AB	1,12%	2019-06-01	16 500 000		16 500 000
STADSHYPOTEK AB	1,15%	2020-06-30	18 650 000	300 000	18 350 000
STADSHYPOTEK AB	1,16%	2018-04-30	4 809 456	96 688	4 712 768
STADSHYPOTEK AB	1,33%	2020-04-30	8 697 746	145 616	8 552 130
STADSHYPOTEK AB	1,35%	2020-06-01	10 083 439	105 248	9 978 191
STADSHYPOTEK AB	1,35%	2020-09-01	14 500 000		14 500 000
STADSHYPOTEK AB	1,41%	2021-03-01	32 997 500	330 602	32 666 898
STADSHYPOTEK AB	1,47%	2021-03-21	8 000 000	120 000	7 880 000
STADSHYPOTEK AB, swap	1,49%	2017-06-12	18 917 000	166 500	18 750 500
STADSHYPOTEK AB	1,58%	2020-12-11	14 159 612	141 596	14 018 016
STADSHYPOTEK AB	3,63%	2016-04-30	3 155 140	3 155 140	
STADSHYPOTEK AB	3,72%	2017-06-01	7 983 352	144 400	7 838 952
STADSHYPOTEK AB	3,76%	2016-04-30	1 980 836	1 980 836	
STADSHYPOTEK AB	4,49%	2018-01-30	41 125 000	1 500 000	39 625 000
			315 743 748	9 260 266	306 483 482

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 4 135 872 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 16 543 488 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 285 804 122 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 21 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	579 366	616 724
Depositionsavgifter	127 781	127 651
Skuld för moms	- 77 449	36 514
Avräkning lån	11 375	17 032
Clearing	–	7 458
	<u>641 074</u>	<u>805 379</u>

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	360 558	403 148
Upplupna drift- och underhållskostnader	40 121	–
Upplupna elkostnader	782 896	679 348
Upplupna värmekostnader	1 252 316	729 078
Upplupna kostnader för renhållning	–	63 269
Upplupna revisionsarvoden	75 200	94 700
Upplupna styrelsearvoden	234 550	418 091
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	434 621
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	49 400	–
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	<u>4 290 887</u>	<u>4 230 324</u>
	<u>7 085 928</u>	<u>7 052 579</u>

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	<u>340 816 621</u>	<u>340 816 621</u>
Summa ställda panter	<u>340 816 621</u>	<u>340 816 621</u>

2016-12-31

2015-12-31

Stockholm 2017-

Anders Öhrling

Ann-Charlotte Ohrelus

Christina Sävqvist

Magnus Lundsten

Ewa Dahlén

Joakim Hardell

Kennet Demner

Peter Christensen

Attila Kris

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-

BoRevision

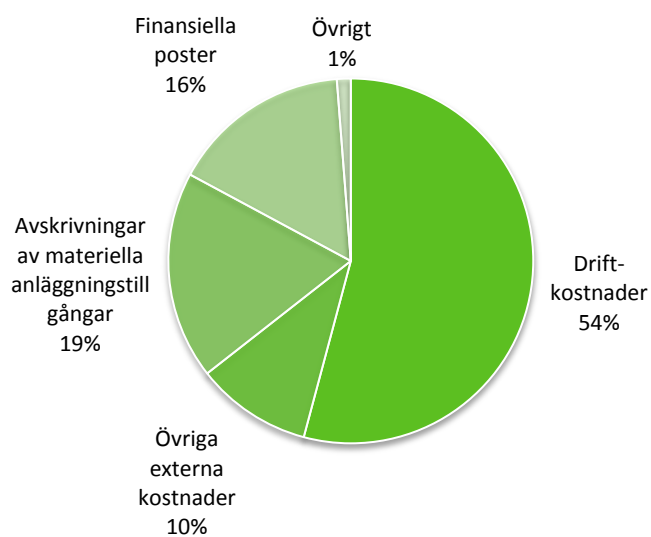
Ola Trané
Auktoriserad revisor

Björn Höglom
Föreningsrevisor

Nyckeltal

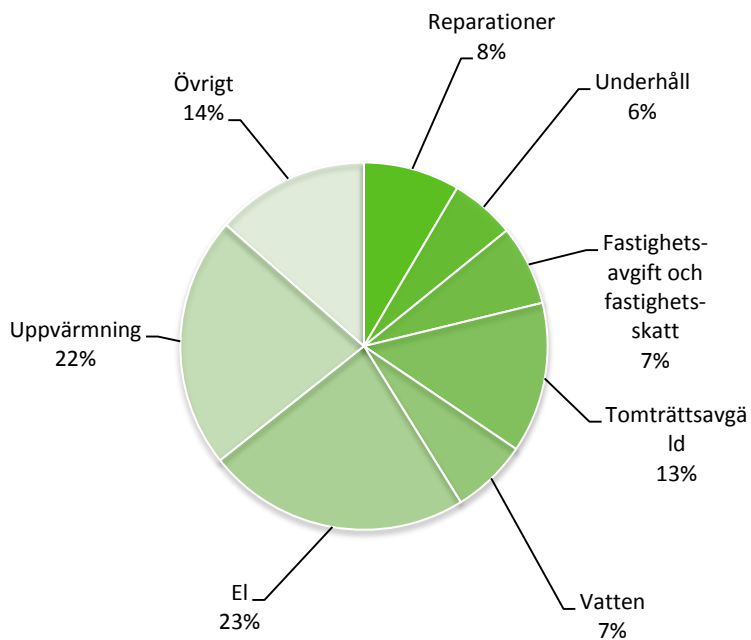
Kostnadsfördelning

	2016	2015
Driftkostnader	24 575 103	34 625 483
Övriga externa kostnader	4 660 614	7 724 458
Personalkostnader	555 129	759 705
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8 362 478	11 149 970
Finansiella poster	7 227 006	12 061 085
Summa kostnader	45 380 330	66 320 702



Driftkostnadsfördelning

	2016	2015
Reparationer	2 082 102	4 252 544
Underhåll	1 398 098	4 617 081
Fastighetsavgift och fastighetsskatt *)	1 731 749	1 348 522
Tomträttsavgäld	3 258 800	4 347 138
Försäkringspremier	374 113	579 688
Övriga försäkringskostnader	0	0
Kabel- och digital-TV	249 573	566 810
Fastighetsskötsel	0	0
Trädgårdsskötsel	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	99 040	51 498
Städning gemensamma utrymmen	759 650	1 033 072
Obligatoriska besiktningar	168 358	170 830
Bevakningskostnader	61 553	67 471
Snö- och halkbekämpning	489 767	439 790
Förbrukningsmateriel	66 615	96 107
Vatten	1 646 462	1 955 275
El	5 694 516	7 249 989
Uppvärmning	5 448 119	7 150 258
Sophantering och återvinning **)	1 046 589	699 410
Summa driftkostnader	24 575 103	34 625 483



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

2016	2015
omr till 12 mån	
60523	60523
Kr / kvm	Kr / kvm

Reparationer	34	53
Underhåll	23	57
Fastighetsavgift och fastighetsskatt *)	29	17
Tomträttsavgäld	54	54
Försäkringspremier	6	7
Kabel- och digital-TV	4	7
Systematiskt brandskyddsarbete	2	1
Städning gemensamma utrymmen	13	13
Obligatoriska besiktningar	3	2
Bevakningskostnader	1	1
Snö- och halkbekämpning	8	5
Förbrukningsmateriel	1	1
Vatten	27	24
El	94	90
Uppvärmning	90	89
Sophantering och återvinning **)	17	9
Summa driftkostnader	406	430

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex.

värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

HSB BRF ÖSTBERGA

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för HSB BRF ÖSTBERGA i
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger medlemmarna samt långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se