
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
räkenskapsåret
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	P-platser	Förråd
80	593	216

Total tomtarea:	86 936 m ²
Total bostadsarea:	60 499 m ²
Total lokalarea:	7 622 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 750 m², vilket motsvarar 1,09 procent av fastighetens totalyta.

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

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
Ewa Dahlén	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

I tur att avgå är: Peter Christensen, Joakim Hardell, Ewa Dahlén, Kennet Demner, Anne-Charlotte Ohrelus, Lina Svensson och Madeleine Krånghed.

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 804 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 pumpar och ställdon	2017
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.

Föreningens likviditet har under året ökat från 104% till 189%. Begreppet likviditet förklaras i ordlistan.

I resultatet ingår avskrivningar med 8 362 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 17 153 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.

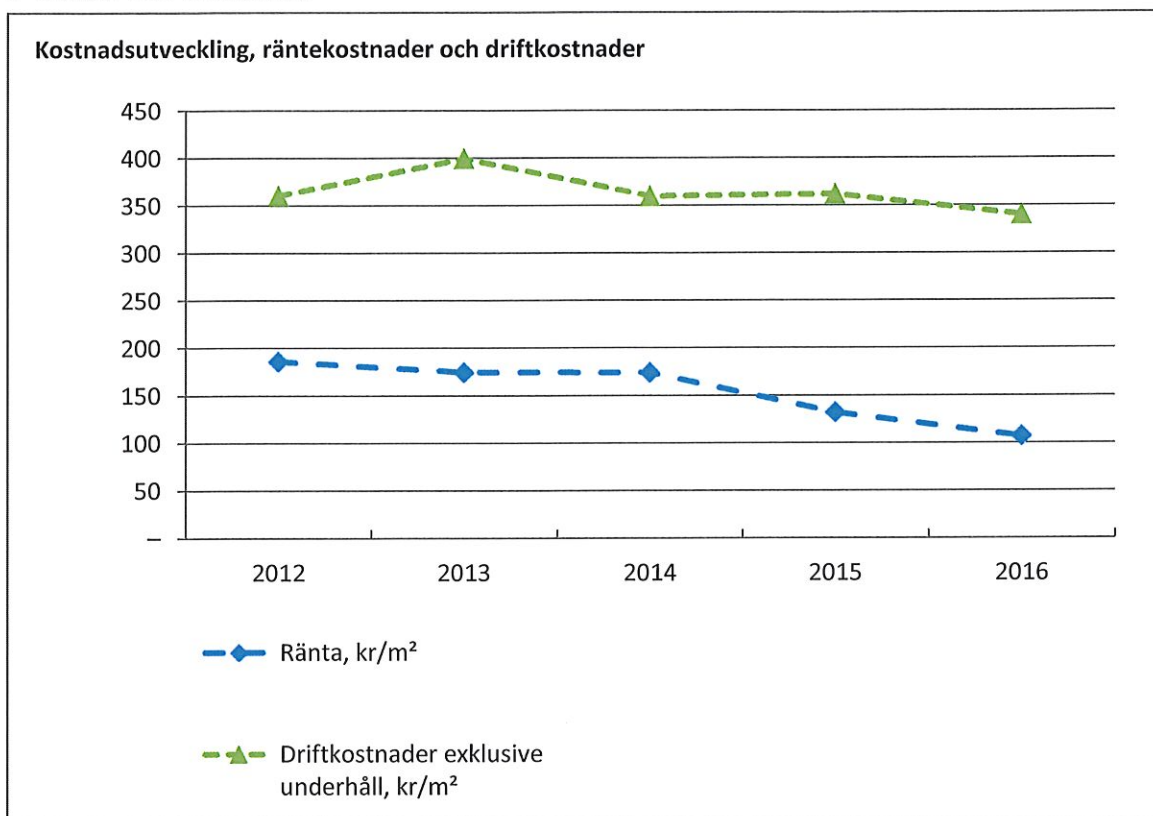
Utöver ovanstående personer är HSB medlem utan bostadsrättsinnehav.

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.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	omräknat till 12 månader				
	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	53 620	52 181	51 253	50 395	47 424
Årets resultat	8 790	2 926	7 224	3 362	2 041
Resultat exklusive avskrivningar	17 153	11 289	10 404	6 528	5 190
Avsättning till underhållsfond kr/m²	118	149	67	67	67
Balansomslutning	388 041	383 815	377 443	364 792	356 765
Soliditet	18%	15%	14%	13%	12%
Likviditet	188%	104%	72%	100%	93%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	804	785	770	757	711
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	340	362	360	400	361
Ränta, kr/m²	107	132	174	174	186
Underhållsfond, kr/m²	459	357	278	232	197
Lån, kr/m²	4 499	4 583	4 504	4 366	4 419
Skuldkvot	5,66	5,92	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 + lokalareror 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	3 901 452
Disposition enl. årsstämmobeslut				3 901 452	-3 901 452
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					8 790 316
Vid årets slut	34 051 083	2 994 223	31 275 734	-5 695 764	8 790 316

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	955 137
Årets resultat före fondförändring	8 790 316
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-8 049 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 398 098
Summa överskott	3 094 551

Att balansera i ny räkning 3 094 551

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	OBS!! 16 månader	
		2016-01-01 2016-12-31	2014-09-01 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	-24 580 103	-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		-38 158 324	-54 259 616
Rörelseresultat		16 024 664	15 962 538
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	59 153	24 161
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-7 293 501	-12 085 246
Summa finansiella poster		-7 234 348	-12 061 085
Resultat efter finansiella poster		8 790 316	3 901 452
Årets resultat		8 790 316	3 901 451

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	1 545	8 887
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 545	8 887
Summa anläggningstillgångar		361 166 649	369 536 469
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		137 525	137 727
Övriga fordringar	13	1 711 653	1 801 391
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 197 184	1 228 032
Summa kortfristiga fordringar		3 046 362	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		26 874 851	14 278 763
SUMMA TILLGÅNGAR		388 041 500	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
Underhållsfond		31 275 734	24 624 832
Summa bundet eget kapital		68 321 039	57 215 137
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	*)	-5 695 764	-2 946 315
Årets resultat		8 790 316	3 901 452
Summa fritt eget kapital		3 094 552	955 137
Summa eget kapital		71 415 591	58 170 275
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	718 522	805 379
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	7 127 193	7 093 844
Summa kortfristiga skulder		14 278 299	13 738 740
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		388 041 500	383 815 233

*) att utgående summa fritt kapital inte är samma som ingående fritt kapital beror på att avsättning och uttag till och från föreningens underhållsfond bokas mot balanserat resultat.

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2016-12-31	2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	8 790 316	3 901 452
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	8 362 478	11 149 970
	17 152 794	15 051 422
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	17 152 794	15 051 422
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	120 788	-23 420
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	241 218	-4 894 430
Kassaflöde från den löpande verksamheten	17 514 800	10 133 572
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	7 342	30 900
Investeringar i byggnader & mark	0	-16 772 941
Investeringar i inventarier	0	-16 740 240
Kassaflöde från investeringsverksamheten	7 342	-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	12 711 876	758 625
Likvida medel vid årets början	11 111 613	10 352 990
Likvida medel vid årets slut (se Not 15 och Not 16)	23 828 489	11 111 613

Upplysning 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 2012:1) Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Principerna har tillämpats från 1 september 2014.

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 1,72%

Markanläggningar

Återstående redovismässig nyttjandeperiod för 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
	53 620 500	69 625 888

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Övernattningslägenheter	87 700	101 427
Återvunna fordringar	6 423	60 171
Försäkringsersättningar	292 303	200 000
Inkassointäkter	25 923	34 495
Q-park och 3G (mobilmast)	150 139	200 174
	562 489	596 267

2016-12-31

2015-12-31

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	379 113	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>24 580 103</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
Inkassokostnader	40 150	50 069
Arvode, yrkesrevisorer	37 125	59 100
Möteskostnader	81 623	108 193
Övriga förvaltningskostnader	181 916	203 074
Trycksaker (Östbergabladet)	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	250 000	245 000
	<u>4 660 614</u>	<u>7 724 458</u>

2016-12-31

2015-12-31

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	378 000	504 000
Arvode till valberedningen	7 200	12 000
Övriga ersättningar till förtroendevalda	1 200	55 482
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	—
Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	—	264
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	4 288	12 095
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	3 157	5 627
Övriga ränteintäkter	4 468	6 175
	59 153	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

487 055 479 442 462 485

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

— 44 592 994

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

-117 527 897 -106 377 927

Årets avskrivning byggnader

-7 580 470 -10 107 293

Årets avskrivning markanläggningar

- 782 008 -1 042 677

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-125 890 375 -117 527 897

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

749 000 000 675 700 000

varav byggnader

469 600 000 452 000 000

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andelar i OKQ8, Fonus och HSB	1 545	8 887
	<u>1 545</u>	<u>8 887</u>

Andelar i Coop har återbetalats.

Not 13 Övriga fordringar

Fastighetsavgift/skatt	—	228 843
Skattekonto	521 901	512 548
Momsfordringar	77 449	—
Fordran försäkringsersättning	292 303	—
Fordran lokalhyresgäst, lokalanpassning	820 000	1 060 000
	<u>1 711 653</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>

2016-12-31

2015-12-31

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	—	36 514
Avräkning lån	11 375	17 032
Övrigt	—	7 458
	<u>718 522</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	275 815	459 356
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	49 400	434 621
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	<u>4 290 887</u>	<u>4 230 324</u>
	<u>7 127 193</u>	<u>7 093 844</u>

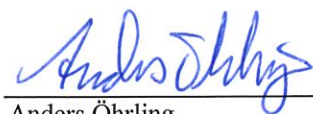
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser*Ställda säkerheter*

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



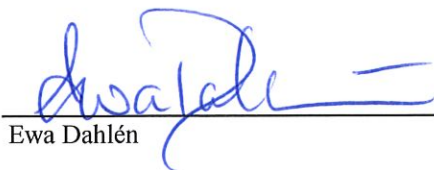
Ann-Charlotte Ohrelus



Christina Sävqvist



Magnus Lundsten



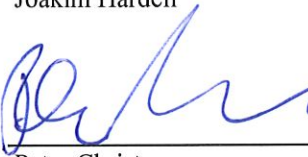
Ewa Dahlén



Joakim Hardell



Kennet Demner



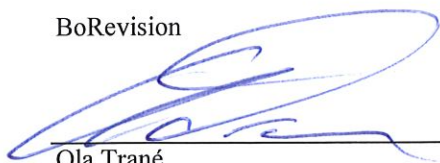
Peter Christensen



Attila Kriss

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017- 04-12

BoRevision



Ola Trané
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Björn Höglom
Föreningsrevisor

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 2016.

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 2016 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. Revisornas 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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, 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 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 2016 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 12 april 2017



Ola Trané

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Björn Höglom

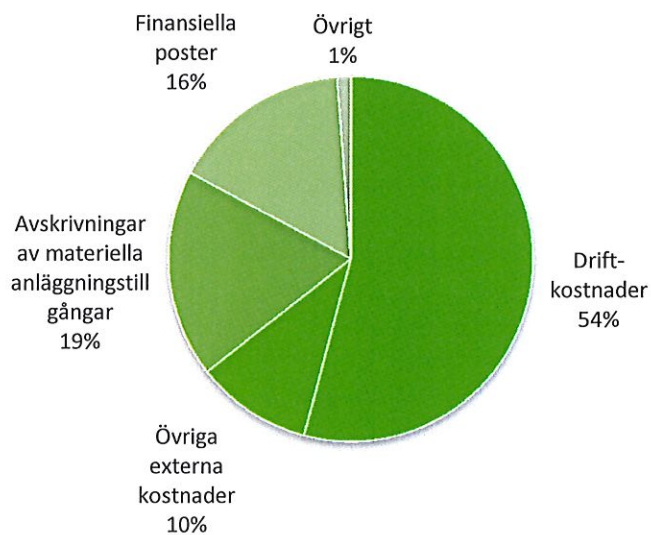
Av föreningen vald revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning

2016

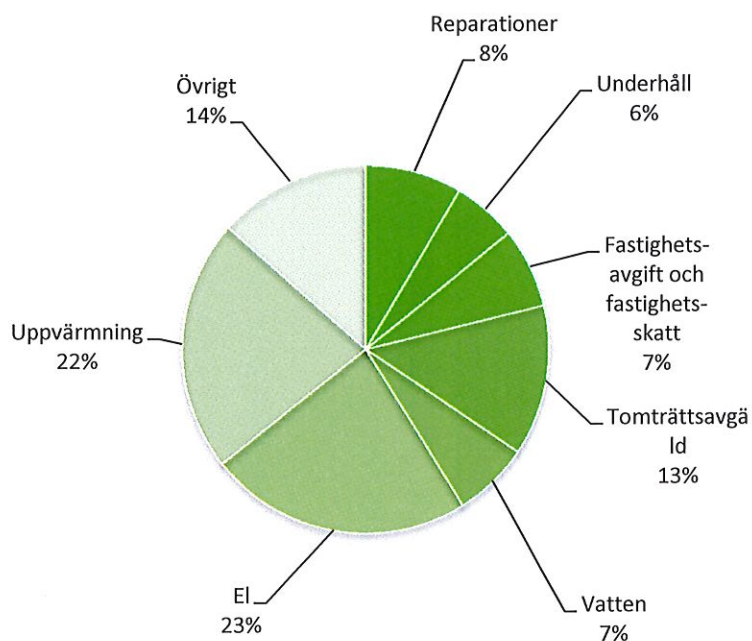
Driftkostnader	24 580 103
Övriga externa kostnader	4 660 614
Personalkostnader	555 129
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8 362 478
Finansiella poster	7 234 348
Summa kostnader	45 392 672



Driftkostnadsfördelning

2016

Reparationer	2 082 102
Underhåll	1 398 098
Fastighetsavgift och fastighetsskatt *)	1 731 749
Tomträttsavgäld	3 258 800
Försäkringspremier	379 113
Övriga försäkringskostnader	0
Kabel- och digital-TV	249 573
Fastighetsskötsel	0
Trädgårdsskötsel	0
Systematiskt brandskyddsarbete	99 040
Städning gemensamma utrymmen	759 650
Obligatoriska besiktningar	168 358
Bevakningskostnader	61 553
Snö- och halkbekämpning	489 767
Förbrukningsmateriel	66 615
Vatten	1 646 462
El	5 694 516
Uppvärmning	5 448 119
Sophantering och återvinning **)	1 046 589
Summa driftkostnader	24 580 103



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

*) Se not 4

**) Se not 4

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse 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