

Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

HSB BRF Östberga
Org nr: 702002-6816



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB BRF Östberga får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2017-01-01 till 2017-12-31

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 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 17 525 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. För att se hur likviditeten har förändrats under året hänvisas till kassaflödesanalysen.

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. Tre lokaler är uppförda med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

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

Dessutom tillkommer:

Förråd	Lokaler	Garage	P-platser
216	80		593

Total bostadsarea: 60 499 m²

Total lokalarea: 7 622 m²

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector från 1 april 2017, dessförinnan Länsförsäkringar.

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.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Stockholm.

Föreningen har ingått följande större avtal:

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel, Yttre skötsel, Teknisk och Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Lokalvård	Lassila & Tikanoja Sverige AB
Kabel-TV	ComHem
IT	Bredbandsbolaget
Hissar	Kone
Drift och service av sopsug	Envac
Störningsjour	Svenska störningsjouren AB
Fjärrvärme, nätavgifter el	Fortum AB
El	Luleå Energi
Sophantering, container	Renhållningsförvaltningen
Grovsopor	BigBag
Service av undercentral	Schneider Electric AB
Parkeringsövervakning	Q-park
Bevakning och jour	Securitas
Klottersanering	ColorOff

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 2 508 tkr och planerat underhåll för 3 013 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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 4 250 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Stambyte	2011
Markombyggnad	2013-2014

Årets utförda underhåll	Belopp i tkr
Bostäder	77
Lokaler	17
Gemensamma utrymmen	84
Målning	94
Tvättstugeutrustning	43
Installationer	221
VVS	1 988
Värme	488

Planerat underhåll	År
Liggande stammar	2018-2019
Hissar	2018
Rensning ventilation	2019
Renovering fasader	2020
Renovering av balkonger och fönster	2020

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Öhrling	Ordförande		2018
Lina Svensson	Ledamot	Har avgått ur styrelsen	2018
Christina Sävqvist	Sekreterare		2018
Tor Nordin	Ledamot		2018
Ann-Charlotte Ohrelus	Ledamot		2018
Fredrik Överbring	Ledamot		2019
Joacim Lennström	Ledamot		2019
Patrik Bäckström	Ledamot		2019
Anette Mattsson	Ledamot	Har avgått ur styrelsen	2019
Attila Kris	Ledamot	Utsedd av HSB	

Styrelsesuppleanter	Kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Magnus Lundsten		2018
Wenhao Wang	Har avgått ur styrelsen	2018
Madelene Krånghed	Har avgått ur styrelsen	2018

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Kommentar
BoRevision, Ola Trané		
Björn Höglom	Föreningsrevisor	

Revisorssuppleanter	Kommentar
BoRevision	
Karin Andersson	

Valberedning	Kommentar
Christian Abi-Khalil	Sammanställande
Nadja Sandberg	Har avgått
Lars Holmberg	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har konstaterats att liggande avloppsstammar i marknivå har brister och åtgärder behöver vidtas det är i nuläget inte klart vad det kan medföra för kostnader.



Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 1 139 personer.
Utöver ovanstående personer är HSB medlem utan bostadsrättsinnehav

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

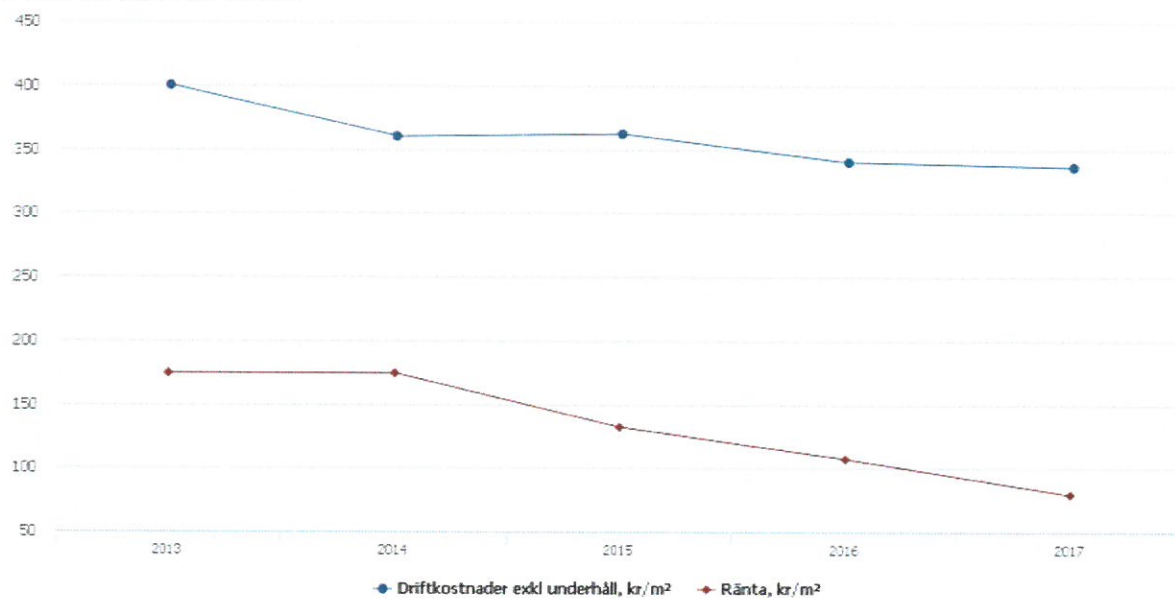
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.
Dock kan beslutet komma att omprövas beroende på kostnad för att åtgärda liggande stammar.

Årsavgifterna 2017 uppgår i genomsnitt till 802 kr/m²/år.

Under året har 101 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 130 st).

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

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	53 548	53 620	52 181	51 253	50 395
Årets resultat	9 163	8 790	2 926	7 224	3 362
Resultat exklusive avskrivningar	17 525	17 153	11 289	10 404	6 528
Soliditet %	21	18	15	14	13
Likviditet %	265	188	104	72	100
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	802	804	785	770	757
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	336	340	362	360	400
Ränta, kr/m²	79	107	132	174	174
Lån, kr/m²	4 375	4 499	4 583	4 504	4 366
Skuldkvot %	6	6	6	6	6

Förändringar i eget kapital

	Fritt		Underhålls- fond	Bundet	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter		Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 994 223	34 051 083	31 275 734	-5 695 764	8 790 316
Disposition enl. årsstämmobeslut				8 790 316	-8 790 316
Reservering underhållsfond			4 250 000	-4 250 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-3 012 539	3 012 539	
Årets resultat					9 162 988
Vid årets slut	2 994 223	34 051 083	32 513 195	1 857 091	9 162 988

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	3 094 552
Årets resultat	9 162 988
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-4 250 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 012 539

Summa **11 020 080**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning **11 020 080**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	53 547 791	53 620 500
Övriga rörelseintäkter	Not 3	389 455	562 489
Summa rörelseintäkter		53 937 247	54 182 988
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-26 045 530	-24 580 103
Övriga externa kostnader	Not 5	-4 469 296	-4 660 614
Personalkostnader	Not 6	-537 248	-555 129
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-8 362 478	-8 362 478
Summa rörelsekostnader		-39 414 353	-38 158 324
Rörelseresultat		14 339 018	16 024 664
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	85 102	59 153
Räntekostnader och liknande poster	Not 9	-5 445 007	-7 293 501
Summa finansiella poster		-5 359 906	-7 234 348
Resultat efter finansiella poster		9 162 988	8 790 316
Årets resultat		9 162 988	8 790 316

Balansräkning

Belopp i SEK		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 10	352 802 626	361 165 104
Summa materiella anläggningstillgångar		352 802 626	361 165 104
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	1 545	1 545
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 545	1 545
Summa anläggningstillgångar		352 804 171	361 166 649
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		68 808	137 525
Övriga fordringar	Not 12	748 316	1 711 652
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 191 637	1 197 184
Summa kortfristiga fordringar		2 008 761	3 046 362
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	37 947 001	23 828 490
Summa kassa och bank		37 947 001	23 828 490
Summa omsättningstillgångar		39 955 762	26 874 851
Summa Tillgångar		392 759 933	388 041 500

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		37 045 306	37 045 306
Fond för yttre underhåll		32 513 194	31 275 734
Summa bundet eget kapital		69 558 500	68 321 039
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	*)	1 857 092	-5 695 764
Årets resultat		9 162 988	8 790 316
Summa fritt eget kapital		11 020 080	3 094 552
Summa eget kapital		80 578 580	71 415 591
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	297 113 040	302 347 610
Summa långfristiga skulder		297 113 040	302 347 610
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	4 791 352	4 135 872
Leverantörsskulder		1 815 838	2 021 127
Skatteskulder		127 695	275 584
Övriga skulder	Not 17	1 184 651	718 522
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	7 148 777	7 127 193
Summa kortfristiga skulder		15 068 313	14 278 299
Summa Eget kapital och Skulder		392 759 933	388 041 500

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



Kassaflödesanalys

Belopp i SEK	2017-12-31	2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	9 162 988	8 790 316
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	17 525 466	17 152 794
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	565 998	120 788
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	604 888	241 218
Kassaflöde från den löpande verksamheten	18 696 352	17 514 800
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	7 342
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	7 342
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-4 579 090	-9 260 266
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	4 455 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 579 090	-4 805 266
Årets kassaflöde	14 117 262	12 711 876
Likvida medel vid årets början	23 828 489	11 111 613
Likvidamedel vid årets slut	37 945 751	23 828 489

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (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. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

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

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	48 654 661	48 617 176
Årsavgifter, lokaler	289 629	289 625
Hyrer, lokaler	2 780 661	2 918 131
Hyrer, p-platser	2 327 270	2 321 232
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-447 526	-465 534
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-109 164	-112 391
Bränsleavgifter, bostäder	50 460	50 460
Elavgifter	1 800	1 800
Summa nettoomsättning	53 547 791	53 620 500

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Övernattningslägenheter	77 034	87 700
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	101 924	0
Inkasso	10 127	25 923
Återvunna fordringar	0	6 423
Försäkringsersättningar	0	292 303
Q-park och 3G (mobilmast)	150 945	150 139
Andrahandsavgifter	31 363	0
Övriga rörelseintäkter	18 062	0
Summa övriga rörelseintäkter	389 455	562 489

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	-3 012 539	-1 398 098
Reparationer	-2 508 029	-2 082 102
Fastighetsavgift och fastighetsskatt *)	-1 241 764	-1 731 749
Tomträttsavgäld	-3 259 248	-3 258 800
Försäkringspremier	-389 613	-379 113
Kabel- och digital-TV	-248 645	-249 573
Systematiskt brandskyddsarbete	-112 470	-99 040
Serviceavtal	-37 682	0
Obligatoriska besiktningar	-180 303	-168 358
Bevakningskostnader	-48 602	-61 553
Snö- och halkbekämpning	-464 760	-489 767
Förbrukningsinventarier	-54 206	-66 615
Vatten	-1 733 279	-1 646 462
Fastighetsel	-5 849 614	-5 694 516
Uppvärmning	-5 116 268	-5 448 119
Sophantering och återvinning	-1 329 485	-1 046 589
Lokalvård	-458 823	-759 650
Summa driftkostnader	-26 045 330	-24 580 103

*) Skillnaden mellan åren beror på bokföringsmässig felperiodisering.

Verklig kostnad 2016= 1 385 408

Verklig kostnad 2017= 1 425 640

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Inre och yttre skötsel, ekonomisk och teknisk förvaltning	-3 638 425	-3 640 499
IT-kostnader	-20 986	-23 480
Arvode, yrkesrevisor	-42 000	-37 125
Övriga förvaltningskostnader	-177 724	-263 539
Kreditupplysningar	-8 495	-40 150
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-101 924	0
Kontorsmateriel	-8 562	-21 405
Telefon och porto	-29 678	-25 431
Medlems- och föreningsavgifter	-74 000	-66 000
Konsultarvoden	-74 330	-158 193
Advokat och rättegångskostnader	-48 172	-134 792
Bidrag till SVOB och Trivselklubben	-245 000	-250 000
Summa övriga externa kostnader	-4 469 296	-4 660 614

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvoden	-380 800	-378 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-32 750	-28 400
Övriga personalkostnader	-4 650	-52 750
Sociala kostnader	-119 048	-95 979
Summa personalkostnader	-537 248	-555 129

**Not 7 Avskrivningar av materiella
anläggningstillgångar**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-7 580 470	-7 580 470
Avskrivning Markanläggningar	-782 008	-782 008
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-8 362 478	-8 362 478

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	85 102	48 525
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	4 288
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	3 157
Övriga ränteintäkter	0	3 183
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	85 102	59 153

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-4 596 880	-5 624 096
SWAP räntor (swap lånen avslutades i juni 2017)	-848 127	-1 669 405
Summa räntekostnader och liknade poster	-5 445 007	-7 293 501

**Not 10 Byggnader
Anskaffningsvärden**
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	439 841 018	439 841 018
Markanläggning	47 214 461	47 214 461
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	487 055 479	487 055 479
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-123 324 728	-115 744 258
Markanläggningar	-2 565 647	-1 783 639
	-125 890 375	-117 527 897
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-7 580 470	-7 580 470
Årets avskrivning markanläggningar	-782 008	-782 008
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-134 252 853	-125 890 375
Restvärde enligt plan vid årets slut	352 802 626	361 165 104
Varav		
Byggnader	308 935 820	316 516 290
Markanläggningar	43 866 806	44 648 814
Taxeringsvärden		
Byggnader	469 600 000	469 600 000
Mark	279 400 000	279 400 000
Totalt taxeringsvärde	749 000 000	749 000 000

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2017-12-31	2016-12-31
Andelar i OKQ8, Fonus och HSB	1 545	1 545
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	1 545	1 545

Not 12 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	153 976	521 901
Momsfordringar	0	77 448
Fordran lokalhyresgäst, lokalanpassning	580 000	820 000
Övriga kortfristiga fordringar	14 340	292 303
Summa övriga fordringar	748 316	1 711 653

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	98 577	93 883
Förutbetalt bidrag till SVOB	200 000	200 000
Förutbetald kabel-tv-avgift	63 377	62 445
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 683	26 156
Förutbetald tomträttsavgäld	817 000	814 700
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 191 637	1 197 184

Not 14 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Bankmedel, SBAB	31 932 342	17 945 990
Bankmedel, Handelsbanken	142 295	499 404
Transaktionskonto, Swedbank	5 872 364	0
Förvaltningskonto i Swedbank (avslutat)	0	5 383 095
Summa kassa och bank	37 947 001	23 828 490

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	301 904 392	306 483 482
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 791 352	-4 135 872
Långfristig skuld vid årets slut	297 113 040	302 347 610

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK *)	0,74 %	2018-03-01	6 500 000,00	0,00	130 000,00	6 370 000,00
STADSHYPOTEK *)	0,74 %	2018-03-01	7 838 952,00	0,00	149 818,00	7 689 134,00
STADSHYPOTEK *)	0,74 %	2018-03-01	14 076 918,00	0,00	121 828,00	13 955 090,00
STADSHYPOTEK **)	4,49 %	2018-01-30	39 625 000,00	0,00	1 500 000,00	38 125 000,00
STADSHYPOTEK *)	0,74 %	2018-02-02	14 038 422,00	0,00	142 524,00	13 895 898,00
STADSHYPOTEK *)	0,74 %	2018-02-06	18 750 500,00	0,00	269 972,00	18 480 528,00
STADSHYPOTEK *)	0,74 %	2018-02-08	14 015 860,00	0,00	143 752,00	13 872 108,00
STADSHYPOTEK *)	0,74 %	2018-03-12	18 750 500,00	0,00	269 972,00	18 480 528,00
STADSHYPOTEK	1,15 %	2018-04-30	4 712 768,00	0,00	143 536,00	4 569 232,00
STADSHYPOTEK *)	0,74 %	2018-01-04	6 500 000,00	0,00	0,00	6 500 000,00
STADSHYPOTEK *)	0,74 %	2018-01-10	6 500 000,00	0,00	0,00	6 500 000,00
STADSHYPOTEK	1,12 %	2019-06-01	3 583 159,00	0,00	37 520,00	3 545 639,00
STADSHYPOTEK	1,12 %	2019-06-01	16 500 000,00	0,00	0,00	16 500 000,00
STADSHYPOTEK	1,09 %	2019-09-30	29 146 168,00	0,00	461 416,00	28 684 752,00
STADSHYPOTEK	1,33 %	2020-04-30	8 552 130,00	0,00	172 772,00	8 379 358,00
STADSHYPOTEK	1,35 %	2020-06-01	9 978 191,00	0,00	105 248,00	9 872 943,00
STADSHYPOTEK	1,15 %	2020-06-30	18 350 000,00	0,00	300 000,00	18 050 000,00
STADSHYPOTEK	1,35 %	2020-09-01	14 500 000,00	0,00	0,00	14 500 000,00
STADSHYPOTEK	1,58 %	2020-12-11	14 018 016,00	0,00	141 596,00	13 876 420,00
STADSHYPOTEK	1,47 %	2021-03-01	7 880 000,00	0,00	160 000,00	7 720 000,00
STADSHYPOTEK	1,41 %	2021-03-01	32 666 898,00	0,00	329 136,00	32 337 762,00
Summa			306 483 482	0	4 579 090	301 904 392

*) Lånen har vid omsättningsdatum bundits på 1 år med en 90 dagars Stibor-ränta (räntan ändras var 90 e dag), ränta f.n 0,40%

**) Vid omsättningen bands lånet på 2 år med en 90 dagars Stibor-ränta, ränta f.n 0,45%

Genomsnittsränta: 1,52%.

Styrelsen har för avsikt att förlänga de lån som har omsättning under 2018.

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	4 791 352	4 135 872
Summa övriga skulder till kreditinstitut	4 791 352	4 135 872



Not 17 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Lån under betalning	268 119	11 375
Medlemmarnas reparationsfonder	553 656	579 366
Mottagna depositioner	292 881	127 780
Skuld för moms	19 279	0
Avräkning hyror och avgifter	12 670	0
Övriga skulder	38 046	0
Summa övriga skulder	1 184 651	718 522

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	220 435	360 558
Upplupna driftskostnader	39 559	40 121
Upplupna elkostnader	1 386 840	782 896
Upplupna vattenavgifter	146 083	0
Upplupna värmekostnader	758 317	1 252 316
Upplupna kostnader för renhållning	24 584	0
Upplupna revisionsarvoden	46 000	75 200
Upplupna styrelsearvoden	260 224	275 815
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	169 022	49 400
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	138 467	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	3 959 246	4 290 887
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 148 777	7 127 193

Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	340 816 621	340 816 621

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

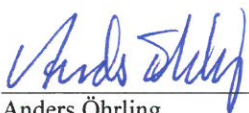
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

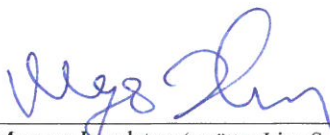


Styrelsens underskrifter

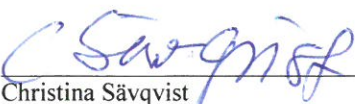
Stockholm 2018-04-09



Anders Öhrling



Magnus Lundsten (ersätter Lina Svensson)



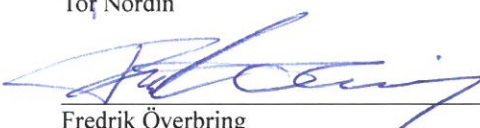
Christina Sävqvist



Tor Nordin



Ann-Charlotte Ohrelus



Fredrik Överbring



Joacim Lennström



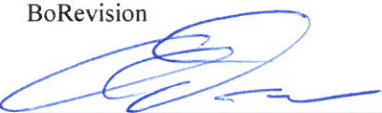
Patrik Bäckström



Attila Kriss

Vår revisionsberättelse har avlämnats 2018-04-19

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 2017.

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 2017 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 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, 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 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 2017 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.

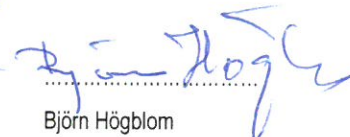
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 19 april 2018



Ola Trané

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Björn Höglom

Av föreningen vald revisor

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, fastighetservice 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