

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

HSB BRF Östberga
Org nr: 702002-6816



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys	11
Noter.....	12

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB BRF Östberga får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret

2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholms Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 615 091 kr.

Kommande verksamhetsår har föreningen lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 6 620 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 14 490 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Byggnaderna är uppförda 1957-59.

Föreningen innehar med tomträtt fastigheterna Stamtavlan 5-11, samt Sysslingen 2 i Stockholms kommun. Tomträttsavtalet med Stockholms kommun löper t.o.m. 2027.

Total tomtarea	87 196 m ²
Total bostadsarea	60 499 m ²
Total lokalaria (varv 180 kvm bostadsrätt)	7 501 m ²

Lägenhetsfördelning:

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

Dessutom tillkommer:

Förråd	Lokaler	P-platser
216	80	593

Tre lokaler är uppförda med bostadsrätt.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 694 m², vilket motsvarar 1,02 procent av fastighetens totalyta.

Intäkter från lokalhyror utgör ca 5,85 % av föreningens nettoomsättning

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Stockholm och i Fonus.

Föreningen har ingått bl a följande avtal:

Leverantör	Avtal
Fastighetsskötsel, Yttre skötsel, Teknisk och Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Lokalvård	JA Städservice
Kabel-TV	Tele2
IT, gruppanslutningsavtal	B2 Bredband/Telenor
Hissar	Amsler
Drift och service av sopsug	Envac
Störningsjour	Svenska störningsjouren AB
El	Fortum Markets AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Soppantering, container	Renhållningsförvaltningen
Grovsopor	Stena Recycling & Europress AB
Service av undercentral	Schneider Electric AB
Parkeringsövervakning	Aimo Park
Bevakning och jour	Securitas
Styr och regler utrustning	Siemens

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 2 950 tkr och planerat underhåll för 1 304 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i april 2022 och visar på ett underhållsbehov på 192 867 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år är 19 288 tkr och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter.

Avsättning för verksamhetsåret har skett med 6 078 tkr. För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende även ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån, avskrivningar av fastighetens värde. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	2011	
Markombyggnad	2013-2014	
Hissar	2019	
Ventilation höghus	2020	
Markarbeten (schaktning)	2020	

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Tvättstugor	978 454
Ny vvc ledning	213 892
Åtgärder efter ventilationskontroll	51 894
Underhållsadministration enligt avtal	60 203

Planerat underhåll	År	Kommentar
Liggande stammar	2019-2023	Pågår
Ventilationsaggregat	2024	
Stammar i mark	2022-2023	
Renovering fasader	2025	
Renovering av balkonger och fönster	2025	
Byte av takplåt och takpapp	2025	
Målning av trapphus	2026	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Öhrling	Ordförande	2024
Christina Sävqvist	Sekreterare	2024
Lars Holmberg	Ledamot	2023
Ibrahim Gharib	Ledamot	(2024) Har avgått 2023-02-06
Peter Engblom	Ledamot	2023
Martin Thesén	Ledamot	2023
Lisa Linhardt	Ledamot	2024
Anders Joachimsson	Ledamot	Utsedd av HSB
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kjerstin Wallton	Suppleant	2023
Rolf Karneman	Suppleant	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
BoRevision AB, Ola Trané	Revisor	2023
Karin Andersson	Föreningsrevisor	2023
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
BoRevision AB	2023	
George Simonian	2023	

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Max Altez, sammankallande	2023
Annika Byrdeman	2023
Lisa Forsmark	2023

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av två ledamöter i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har ett pågående projekt med att bytta liggande stammar, beräknas vara klart i våren 2023.
Se pågående arbeten Not 10.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 1144 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 89 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 92 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 1141 personer.

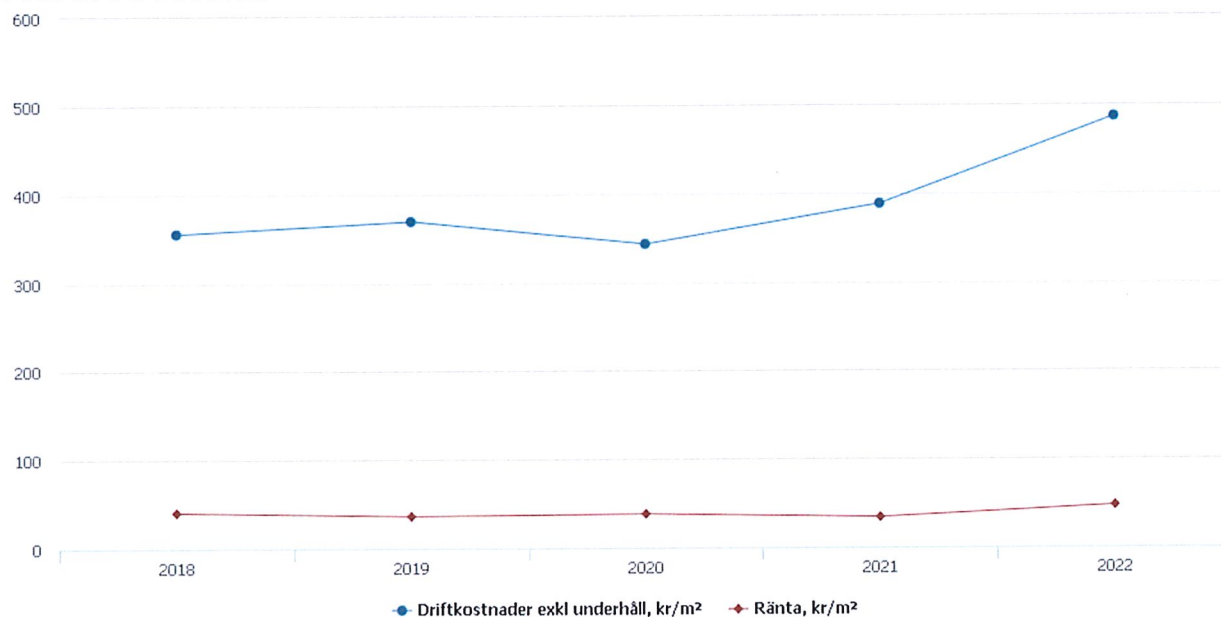
Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2022 då avgifterna höjdes med 1,5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgifterna med 5 % från och med 2023-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 81 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 78 st.)

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

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	57 402	56 465	55 665	54 846	53 889
Årets resultat	7 871	14 970	6 049	9 520	10 652
Soliditet %	29	29	26	26	23
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	853	841	828	823	804
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	486	388	343	369	355
Ränta, kr/m²	47	34	38	36	40
Lån, kr/m²	4 285	4 129	4 192	4 020	4 313
Skuldkvot %	5,02	4,90	5,05	4,93	5,35

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 994 223	34 051 083	35 213 390	34 157 876	14 969 583
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				14 969 583	-14 969 583
Reservering underhållsfond			6 078 000	-6 078 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 304 442	1 304 442	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0			
Överföring från uppskrivningsfonden				0	
Årets resultat					7 870 732
Vid årets slut	2 994 223	34 051 083	39 986 948	44 353 901	7 870 732

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	49 127 459
Årets resultat	7 870 732
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-6 078 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 304 442
Summa	52 224 633

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **52 224 633**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	57 401 629	56 465 254
Övriga rörelseintäkter	Not 3	686 351	809 217
Summa rörelseintäkter		58 087 980	57 274 471
Rörelsekostnader			
Underhåll (se spec på sidan 4)		-1 304 443	-972 735
Driftskostnader	Not 4	-32 954 617	-26 335 934
Övriga externa kostnader	Not 5	-5 551 502	-5 484 311
Personalkostnader	Not 6	-682 239	-672 303
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-6 620 077	-6 620 077
Summa rörelsekostnader		-47 112 878	-40 105 359
Rörelseresultat		10 975 102	17 169 112
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		84 843	27 828
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 189 213	-2 227 357
Summa finansiella poster		-3 104 370	-2 199 529
Resultat efter finansiella poster		7 870 732	14 969 583
Årets resultat		7 870 732	14 969 583

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	323 327 342	329 152 295
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	9 539 081	10 334 204
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	90 265 009	62 618 542
Summa materiella anläggningstillgångar		423 131 432	402 105 042
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	1 560	1 560
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 560	1 560
Summa anläggningstillgångar		423 132 992	402 106 602
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		136 696	46 249
Skattekonto		154 162	153 976
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	2 992 278	2 875 577
Summa kortfristiga fordringar		3 283 136	3 075 802
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	15 586 511	11 080 016
Summa kassa och bank		15 586 511	11 080 016
Summa omsättningstillgångar		18 869 647	14 155 818
Summa tillgångar		442 002 639	416 262 420

Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	37 045 306	37 045 306
Fond för yttre underhåll	39 986 948	35 213 390
Summa bundet eget kapital	77 032 254	72 258 696
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	44 353 901	34 157 876
Årets resultat	7 870 732	14 969 583
Summa fritt eget kapital	52 224 633	49 127 459
Summa eget kapital	129 256 886	121 386 155
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	173 223 949
Summa långfristiga skulder		173 223 949
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	118 146 686
Leverantörsskulder		3 902 691
Skatteskulder		226 387
Övriga skulder	Not 15	925 177
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	16 320 863
Summa kortfristiga skulder		139 521 803
Summa eget kapital och skulder	442 002 639	416 262 420

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	7 870 732	14 969 583
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	6 620 077	6 620 077
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	14 490 809	21 589 660
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-207 334	-1 309 165
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	7 302 755	2 243 517
Kassaflöde från den löpande verksamheten	21 586 229	22 524 013
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	-27 646 467	-25 521 364
Investeringar i installationer		36 000
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-27 646 467	-25 485 364
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld (nytt lån minus amortering)	10 566 732	-4 218 294
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	10 566 732	-4 218 294
Årets kassaflöde	4 506 494	-7 179 645
Likvidamedel vid årets början	11 080 017	18 259 662
Likvidamedel vid årets slut	15 586 510	11 080 017
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Byggnader

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

Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,14%

Installationer

Återstående redovismässig nyttjandeperiod för föreningens installationer har bedömts vara 15 år, årets avskrivning uppgår till 6,67%.

Markanläggningar

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

Avskrivningen uppgår till 1,64%.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	51 620 856	50 860 596
Årsavgifter, lokaler	307 404	302 856
Hyrer, lokaler	3 360 402	3 302 423
Hyrer, p-platser	2 530 047	2 478 722
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-493 923	-478 689
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-63 849	-53 014
Bränsleavgifter, lokaler	50 460	50 460
Elavgifter	90 232	1 900
Summa nettoomsättning	57 401 629	56 465 254

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	145 821	161 671
Övernattningsslägenheter	49 850	42 100
Inkasso & påminnelseavgifter	180	900
Andrahandsavgifter	38 616	41 887
Aimo park och mobilmaster	451 884	562 659
Summa övriga rörelseintäkter	686 351	809 217

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Reparationer	-2 950 231	-2 934 924
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-1 698 265	-1 554 904
Tomträttsavgäld	-3 268 000	-3 268 000
Försäkringspremier	-659 002	-642 567
Kabel- och digital-TV	-250 883	-250 485
Systematiskt brandskyddsarbete	-83 734	-50 290
Serviceavtal	-119 806	-94 522
Obligatoriska besiktningar (föreg år ventilationskontroll)	-4 875	-67 684
Bevakningskostnader	-77 949	-97 679
Snö- och halkbekämpning	-320 915	-175 719
Avflyttningskontroller	-187 004	-171 416
Förbrukningsmaterial	-71 086	-61 563
Vatten	-2 249 305	-2 137 022
Fastighetsel	-13 764 443	-7 260 523
Uppvärmning	-5 221 773	-5 419 690
Sophantering och återvinning	-1 066 123	-1 165 859
Städning	-961 225	-1 003 088
Summa driftskostnader	-32 954 617	-26 355 934

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Fastighetsskötsel och teknisk och ekonomisk förvaltning	-3 697 472	-3 712 984
Bredband, gruppanslutning	-1 024 204	-1 023 342
Arvode, yrkesrevisor	-39 320	-40 430
Övriga förvaltningskostnader	-86 500	-105 827
Inkassokostnader	-14 830	-19 206
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-185 052	-161 266
Trycksaker (Östbergabladet)	-12 000	-19 032
Telefon	-67 491	-54 752
Medlems- och föreningsavgifter (HSB)	-74 000	-74 000
Köpta tjänster (IT för laddstolpar och passagesystem)	-62 941	-63 471
Konsultarvoden	-21 025	0
Bidrag till SVOB och trivselklubb	-266 667	-210 000
Summa övriga externa kostnader	-5 551 502	-5 484 311

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-458 850	-452 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-80 850	-79 551
Sociala kostnader	-142 539	-140 552
Summa personalkostnader	-682 239	-672 303

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-5 042 735	-5 042 735
Avskrivning Markanläggningar	-782 219	-782 219
Avskrivning Installationer (passagesystem och laddstolpar)	-795 123	-795 123
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-6 620 077	-6 620 077

Not 8 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	443 441 457	443 441 457
Markanläggning	47 214 461	47 214 461
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	490 655 918	490 655 918
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-155 027 304	-149 984 569
Markanläggningar	-6 476 319	-5 694 101
	-161 503 623	-155 678 670
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-5 042 735	-5 042 735
Årets avskrivning markanläggningar	-782 219	-782 219
	-5 824 954	-5 824 954
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-167 328 577	-161 503 624
Restvärde enligt plan vid årets slut	323 327 342	329 152 294
Varav		
Byggnader	283 371 529	288 414 153
Markanläggningar	39 955 923	40 738 141
Taxeringsvärden		
Bostäder	1 553 000 000	931 000 000
Lokaler	39 800 000	30 600 000
Totalt taxeringsvärde	1 592 800 000	961 600 000
<i>varav byggnader</i>	<i>649 200 000</i>	<i>541 800 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>943 600 000</i>	<i>419 800 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Passagesystem	11 308 726	11 344 726
Laddstolpar	618 125	618 125
	11 926 851	11 962 851
Årets anskaffningar		
Laddstolpar	0	-36 000
	0	-36 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	11 926 851	11 926 851
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Passagesystem	-1 512 630	-756 315
Laddstolpar	-80 016	-41 208
	-1 592 646	-797 523
Årets avskrivningar		
Passagesystem	-756 315	-756 315
Laddstolpar	-38 808	-38 808
	-795 123	-795 123
Ackumulerade avskrivningar		
Passagesystem	-2 268 945	-1 512 630
Laddstolpar	-118 825	-80 016
	-2 387 770	-1 592 646
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 387 770	-1 592 646
Restvärde enligt plan vid årets slut	9 539 081	10 334 204
Varav		
Passagesystem	9 039 781	9 832 096
Laddstolpar	499 300	502 108

Not 10 Pågående arbeten

	2021-12-31	2020-12-31
Liggande stammar	90 265 009	62 618 542
Summa pågående arbeten	90 265 009	62 618 542

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Andelar i HSB och Fonus	1 560	1 560
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	1 560	1 560

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna hyresintäkter	137 848	108 798
Förutbetalda försäkringspremier	738 645	659 002
Förutbetalda driftkostnader	0	29 955
Förutbetalt förvaltningsarvode	871 344	873 125
Förutbetald kabel-tv-avgift	62 804	62 693
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	279 862	252 450
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	84 775	72 554
Förutbetald tomträttsavgäld	817 000	817 000
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 992 278	2 875 577

Not 13 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel, SBAB	19 926	7 696 490
Bankmedel, Handelsbanken	285 732	287 177
Transaktionskonto, Swedbank	15 280 852	3 096 349
Summa kassa och bank	15 586 511	11 080 016

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	291 370 635	280 803 903
Nästa års omsättning och amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-118 146 686	-113 376 631
Långfristig skuld vid årets slut	173 223 949	167 427 272

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,66% *)	2023-02-10	12 798 455,00	0,00	276 724,00	12 521 731,00
STADSHYPOTEK	0,81%	2026-03-01	31 021 218,00	0,00	329 136,00	30 692 082,00
STADSHYPOTEK	2,96%	2023-03-02	6 099 840,00	0,00	63 376,00	6 036 464,00
STADSHYPOTEK	2,96%	2023-03-02	7 363 410,00	0,00	76 504,00	7 286 906,00
STADSHYPOTEK	2,96%	2023-03-02	13 402 453,00	0,00	139 248,00	13 263 205,00
STADSHYPOTEK	2,87%	2023-03-14	17 697 672,00	0	137 904,00	17 513 800,00
STADSHYPOTEK	1,02%	2024-06-30	16 850 000,00	0,00	300 000,00	16 550 000,00
STADSHYPOTEK	2,73%*)	2023-02-14	17 008 152,00	0,00	367 744,00	16 640 408,00
STADSHYPOTEK	0,81%	2026-03-01	7 080 000,00	0,00	160 000,00	6 920 000,00
STADSHYPOTEK	1,03%	2023-06-01	16 087 500,00	0,00	165 000,00	15 922 500,00
STADSHYPOTEK	0,98%	2023-09-30	26 839 088,00	0,00	461 416,00	26 377 672,00
STADSHYPOTEK	2,52%	2024-01-31	36 125 000,00	0,00	500 000,00	35 625 000,00
STADSHYPOTEK	1,20%	2024-04-30	7 688 270,00	0,00	172 772,00	7 515 498,00
STADSHYPOTEK	0,60%	2024-04-30	13 275 794,00	0,00	268 196,00	13 007 598,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2024-06-01	14 550 000,00	0,00	300 000,00	14 250 000,00
STADSHYPOTEK	1,06%	2025-06-01	9 451 951,00	0,00	105 248,00	9 346 703,00
STADSHYPOTEK	1,06%	2025-06-01	14 282 500,00	0,00	145 000,00	14 137 500,00
STADSHYPOTEK	0,71%	2025-12-01	13 182 600,00	0,00	269 032,00	12 913 568,00
STADSHYPOTEK	2,61%	2027-04-30	0,00	15 000 000,00	150 000,00	14 850 000,00
Summa			280 803 903,00	15 000 000,00	4 433 268,00	291 370 635,00

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

*) Lånen har bundits om på 3 år, till 2026-01-30 räntan blev 3,64%

Not 15 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	460 907	491 992
Mottagna depositioner	372 296	364 921
Skuld för moms	70 125	11 204
Avräkning hyror och avgifter	2 850	0
Övrigt	19 000	7 832
Summa övriga skulder	925 177	875 949

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	500 738	156 707
Upplupna driftskostnader	132 795	79 782
Upplupna elkostnader	3 159 466	1 545 275
Upplupna vattenavgifter	233 188	170 985
Upplupna värmekostnader	766 796	767 169
Upplupna kostnader för renhållning	28 071	25 000
Upplupna revisionsarvoden	41 600	42 280
Upplupna styrelsearvoden	373 088	364 139
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 341 637	137 307
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	145 600	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	4 597 884	4 657 049
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 320 863	7 945 693

Not 17 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	340 816 621	340 816 621

Not 18 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Stockholm 2023-

Anders Öhrling

Lars Holmberg

Christina Sävqvist

Kjerstin Wallton

Lisa Linhardt

Peter Engblom

Martin Thesén

Anders Joachimsson

Vår revisionsberättelse har avlämnats 2023-

BoRevision AB

Ola Trané
Revisor

Karin Andersson
Förtroendevald revisor

Verification

Transaction 09222115557489426863

Document

Årsredovisning 2022 HSB Brf Östberga i Stockholm
Main document
26 pages
Initiated on 2023-03-22 10:33:35 CET (+0100) by Yvonne Sedin Blank (YSB)
Finalised on 2023-03-30 01:24:57 CEST (+0200)

Initiator

Yvonne Sedin Blank (YSB)
Riksbyggen
yvonne.sedin.blank@riksbyggen.se

Signing parties

Anders Öhrling (AÖ)
andeers59@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Johan Anders Öhrling"
Signed 2023-03-22 13:31:07 CET (+0100)

Lars Holmberg (LH)
info@larsholmberg.se



The name returned by Swedish BankID was "LARS HOLMBERG"
Signed 2023-03-22 12:56:58 CET (+0100)

Christina Sävqvist (CS)
christinasavqvist@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "CHRISTINA SÄVKVIST"
Signed 2023-03-22 12:09:34 CET (+0100)

Kjerstin Wallton (KW)
kjerstin.anita@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "KJERSTIN WALLTON"
Signed 2023-03-22 12:37:46 CET (+0100)

Lisa Linhardt (LL)
lisa.linhardt91@gmail.com

Peter Engblom (PE)
peterengblom72@gmail.com



Verification

Transaction 09222115557489426863



The name returned by Swedish BankID was "LISA LINHARDT"
Signed 2023-03-23 22:46:17 CET (+0100)



The name returned by Swedish BankID was "PETER ENGBLOM"
Signed 2023-03-22 10:49:59 CET (+0100)

Martin Thesén (MT)
m_thesen@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "MARTIN THESÉN"
Signed 2023-03-22 12:20:13 CET (+0100)

Anders Joachimsson (AJ)
anders.joachimsson@hsb.se
Signed 2023-03-23 07:24:41 CET (+0100)

Karin Andersson (KA)
bittepim@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Brita Karin Marianne Andersson"
Signed 2023-03-30 01:24:57 CEST (+0200)

Ola Trané (OT)
ola.trane@borevision.se



The name returned by Swedish BankID was "Ola Mats Erik Trané"
Signed 2023-03-28 06:31:52 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that



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 räkenskapsåret 2022.

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 2022 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 Bostadsrättsförening Östberga i Stockholm för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 revisorssed 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

Digitalt signerad av

Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Karin Andersson
Av föreningen vald revisor



Verification

Transaction 09222115557489767224

Document

Revisionsberättelse HSB Brf Östberga i Stockholm

Main document

2 pages

Initiated on 2023-03-27 15:26:31 CEST (+0200) by Yvonne

Sedin Blank (YSB)

Finalised on 2023-03-29 19:19:05 CEST (+0200)

Initiator

Yvonne Sedin Blank (YSB)

Riksbyggen

yvonne.sedin.blank@riksbyggen.se

Signing parties

Ola Trané (OT)

ola.trane@borevision.se



The name returned by Swedish BankID was "Ola Mats Erik Trané"

Signed 2023-03-28 06:34:18 CEST (+0200)

Karin Andersson (KA)

bittepim@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Brita Karin Marianne Andersson"

Signed 2023-03-29 19:19:05 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

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. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

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

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder 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 reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

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. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

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 förutbetalad 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 förutbetalad 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

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

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. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. 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.

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 är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Arsavgift

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

Arsredovisning

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

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.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

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 både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

