

---

# Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

HSB BRF Östberga  
Org nr: 702002-6816



---

# Innehållsförteckning

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

**Bilagor**  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB BRF Östberga får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret

2019-01-01 till 2019-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholms Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

I resultatet ingår avskrivningar med 7 238 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 16 759 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 750 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 1,09 procent av fastighetens totalyta.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheterna Stamtavlan 5-11, samt Sysslingen 2 i Stockholms kommun. Byggnaderna är uppförda 1957-59.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2027.

### Lägenhetsfördelning:

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

### Dessutom tillkommer:

Förråd	Lokaler	Garage	P-platser
216	80		593

Tre lokaler är uppförda med bostadsrätt.

Total tomtarea	87 196 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	60 499 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	60 499 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	7 501 m <sup>2</sup>

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

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Stockholm.

**Föreningen har ingått bl a följande avtal:**

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

**Teknisk status**

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 2 654 tkr och planerat underhåll för 5 038 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

*KA*

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

Avsättning för verksamhetsåret har skett med 5 472 tkr

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

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

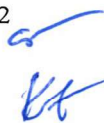
**Tidigare utfört underhåll**

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	2011	
Markombyggnad	2013-2014	

**Årets utförda underhåll (i kr)**

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

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



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

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Öhrling	Ordförande	2020
Christina Sävqvist	Sekreterare	2020
Fredrik Överbring	Vice ordförande	2020
Joakim Lennström	Ledamot	2021
Patrick Bäckström	Ledamot	2020
Lina Svensson	Ledamot	2020
Berivan Roozbayani	Ledamot	2021
Emma Lagerqvist	Ledamot	2021
Anders Joachimsson	Ledamot	Utsedd av HSB

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

#### Revisorer och övriga funktionärer

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

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Björn Höglom	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Linda Linhardt, sammankallande	2020
Björn Höglom	2020
Ulrika Marusarz	2020

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

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

## Medlemsinformation

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

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

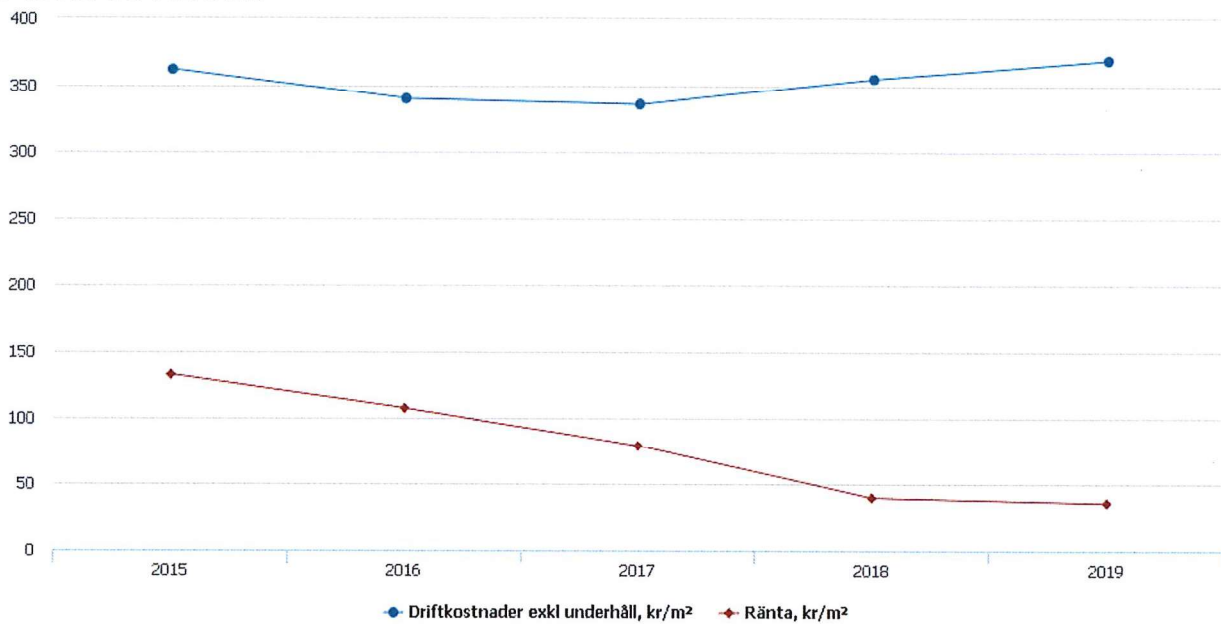
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2020-01-01.

Årsavgifterna 2019 uppgår i genomsnitt till 820 kr/m<sup>2</sup>/år.

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



## Flerårsöversikt



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

*g*  
*KA*



## Förändringar i eget kapital

Fritt

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

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

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

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **28 231 839**

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


# Resultaträkning

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



# Balansräkning

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



# Balansräkning

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



# Kassaflödesanalys

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

## Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning

*KA*

---

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### Pågående ombyggnad

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

### Värderingsprinciper m.m.

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

### Fordringar

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

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

### Materiella anläggningstillgångar

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

#### Byggnader

---

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

Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,72%

---

#### Markanläggningar

---

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

Avskrivningen uppgår till 1,65%.

---

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

## Not 2 Nettoomsättning

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Årsavgifter, bostäder	49 622 414	48 654 666
Årsavgifter, lokaler	295 416	289 632
Hyror, lokaler	3 119 839	3 107 579
Hyror, p-platser	2 325 349	2 325 347
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-471 694	-448 731
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-97 793	-92 232
Bränsleavgifter, bostäder	50 460	50 460
Elavgifter	1 800	1 800
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>54 845 791</b>	<b>53 888 521</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Pant- och överlåtelseavgifter	178 578	133 413
Övernattningslägenhet	69 277	67 363
Inkasso & påminnelseavgifter	35 352	25 442
Andrahandsavgifter	50 607	27 679
Q park och mobilmast (nytt avtal Q park)	372 895	151 374
Övriga intäkter	0	196 911
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>706 709</b>	<b>602 182</b>

KA

**Not 4 Driftkostnader**

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Underhåll	-5 038 051	-3 336 564
Reparationer	-2 653 651	-3 079 744
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-1 484 712	-1 444 473
Tomträttsavgäld	-3 268 000	-3 274 085
Försäkringspremier	-447 992	-401 701
Kabel- och digital-TV	-252 069	-250 564
Radonmätning	-13 950	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-58 663	-93 113
Serviceavtal (Undercentral och Styr och regler)	-109 513	-43 936
Hissbesiktning	-3 934	0
Bevakning och störningsjour	-54 396	-31 104
Snö- och halkbekämpning	-569 666	-533 581
Förbrukningsmaterial	-32 318	-55 300
Vatten	-1 839 269	-1 844 106
Fastighetsel	-7 329 067	-5 918 048
Uppvärmning	-5 079 444	-5 169 739
Sophantering och återvinning	-1 079 959	-1 058 648
Lokalvård	-881 234	-972 023
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-30 195 888</b>	<b>-27 506 727</b>






**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Inre och yttre skötsel, teknisk och ekonomisk förvaltning	-3 559 066	-3 561 984
Bredband, gruppanslutningsavtal (från 1 maj 2018)	-1 024 915	-685 211
Arvode, yrkesrevisorer	-38 164	-47 436
Övriga förvaltningskostnader	-116 871	-160 756
Kreditupplysningar	-34 121	-11 007
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-178 578	-133 413
Trycksaker	-25 363	-29 644
Telefon	-40 660	-38 769
Medlems- och föreningsavgifter	-74 000	-74 000
Köpta tjänster (IT)	-5 002	0
Konsultarvoden	-239 452	-147 605
Advokatkostnader	-9 750	-49 451
Bidrag till SVOB och trivselklubb (Trivselklubb vilande 2018)	-235 000	-200 000
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-5 580 943</b>	<b>-5 139 276</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Styrelsearvoden	-441 750	-387 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-76 699	-59 800
Sociala kostnader	-147 184	-137 440
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-665 633</b>	<b>-584 240</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar**

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Avskrivning Byggnader (fasader och fönster färdigavskrivna)	-6 456 166	-7 580 470
Avskrivning Markanläggningar (p-platser)	-782 219	-782 008
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-7 238 385</b>	<b>-8 362 478</b>


**Not 8 Byggnader och mark**  
 Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	439 841 018	439 841 018
Markanläggning	47 214 461	47 214 461
	<b>487 055 479</b>	<b>487 055 479</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Hissar	3 600 439	0
	<b>3 600 439</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>490 655 918</b>	<b>487 055 479</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-138 485 668	-130 905 198
Markanläggningar	-4 129 663	-3 347 655
	<b>-142 615 331</b>	<b>-134 252 853</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-6 456 166	-7 580 470
Årets avskrivning markanläggningar	-782 219	-782 008
	<b>-7 238 385</b>	<b>-8 362 478</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-149 853 716</b>	<b>-142 615 331</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>340 802 203</b>	<b>344 440 148</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	298 499 623	301 355 350
Markanläggningar	42 302 790	43 084 798
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	931 000 000	719 000 000
Lokaler	30 600 000	30 000 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>961 600 000</b>	<b>749 000 000</b>
varav byggnader	541 800 000	469 600 000
varav mark	419 800 000	279 400 000

  
 KA

**Not 9 Pågående arbeten**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Liggande stammar	9 281 778	0
Passagesystem	9 090 589	0
Betongpelare	650 000	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>19 022 367</b>	<b>0</b>

**Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Andelar i HSB och Fonus	1 527	1 545
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>1 527</b>	<b>1 545</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Upplupna hyresintäkter	129 561	0
Förutbetalda försäkringspremier	115 650	101 041
Förutbetalda driftkostnader	34 186	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	62 487	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	251 935	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	292 667	68 289
Förutbetald tomträttsavgäld	817 000	817 000
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>1 703 486</b>	<b>986 330</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Bankmedel, SBAB	23 925 452	38 339 416
Bankmedel Handelsbanken	280 935	210 558
Transaktionskonto, Swedbank	3 059 389	7 007 974
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>27 265 776</b>	<b>45 557 948</b>



**Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Inteckningslån	273 825 581	293 832 084
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-194 147 555	-141 399 568
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>79 678 026</b>	<b>152 432 516</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,40%	2019-01-04	6 500 000,00	0,00	6 500 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,40%	2019-01-10	6 500 000,00	0,00	6 500 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,35%	2019-06-01	3 508 119,00	0,00	3 508 119,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,45%	2020-01-30	37 625 000,00	0,00	500 000,00	37 125 000,00
STADSHYPOTEK	0,43%	2020-02-10	13 628 627,00	0,00	276 724,00	13 351 903,00
STADSHYPOTEK	0,43%	2020-02-12	18 111 384,00	0,00	367 744,00	17 743 640,00
STADSHYPOTEK	0,40%	2020-03-02	7 592 922,00	0,00	76 504,00	7 516 418,00
STADSHYPOTEK	0,40%	2020-03-02	13 820 197,00	0,00	139 248,00	13 680 949,00
STADSHYPOTEK	0,40%	2020-03-12	18 249 288,00	0,00	183 872,00	18 065 416,00
STADSHYPOTEK	1,33%	2020-04-30	8 206 586,00	0,00	172 772,00	8 033 814,00
STADSHYPOTEK	0,35%	2020-05-04	13 755 512,00	0,00	138 248,00	13 617 264,00
STADSHYPOTEK	1,35%	2020-06-01	9 767 695,00	0,00	105 248,00	9 662 447,00
STADSHYPOTEK	0,40%	2020-06-03	6 289 968,00	0,00	63 376,00	6 226 592,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2020-06-30	17 750 000,00	0,00	300 000,00	17 450 000,00
STADSHYPOTEK	1,35%	2020-09-01	14 500 000,00	0,00	0,00	14 500 000,00
STADSHYPOTEK	1,58%	2020-12-11	13 734 824,00	0,00	141 596,00	13 593 228,00
STADSHYPOTEK	1,47%	2021-03-01	7 560 000,00	0,00	160 000,00	7 400 000,00
STADSHYPOTEK	1,41%	2021-03-01	32 008 626,00	0,00	329 136,00	31 679 490,00
STADSHYPOTEK	1,03%	2023-06-01	16 500 000,00	0,00	82 500,00	16 417 500,00
STADSHYPOTEK	0,98%	2023-09-30	28 223 336,00	0,00	461 416,00	27 761 920,00
<b>Summa</b>			<b>293 832 084,00</b>	<b>0,00</b>	<b>20 006 503,00</b>	<b>273 825 581,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Genomsnittsränta 0,89% (föregående år 0,93%).

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 3 580 884 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig.

Till den kortfristiga skulden räknas även de lån som har omsättning under 2020, 190 556 671 kr. Föreningen har för avsikt att omsätta samtliga lån.



**Not 14 Övriga skulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	516 976	531 391
Övriga skulder	360 000	360 000
Mottagna depositioner	349 421	349 421
Skuld för moms	-2 501	19 177
Skuld sociala avgifter och skatter	921	0
Övrigt	3 282	16 177
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>1 228 098</b>	<b>1 276 166</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	177 125	191 331
Upplupna driftskostnader	65 625	112 713
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	175 398
Upplupna elkostnader	673 860	972 217
Upplupna vattenavgifter	307 002	0
Upplupna värmekostnader	636 241	670 362
Upplupna kostnader för renhållning	28 042	40 793
Upplupna revisionsarvoden	43 000	47 000
Upplupna styrelsearvoden	352 290	281 878
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	893 060	1 237 065
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	41 166	5 489
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	4 430 920	2 829 362
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>7 648 331</b>	<b>6 563 608</b>

**Not 16 Ställda säkerheter**

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar, pantbrev	340 816 621	340 816 621

**Not 17 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

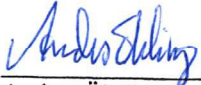
**Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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



## Styrelsens underskrifter

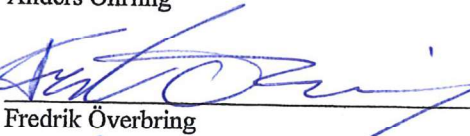
Stockholm 2020- 02-20




Anders Öhrling



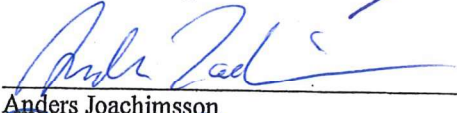
Anna Christina Sävqvist



Fredrik Överbring



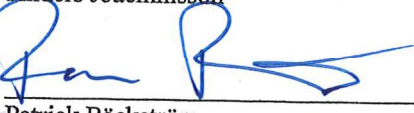
Joakim Lennström



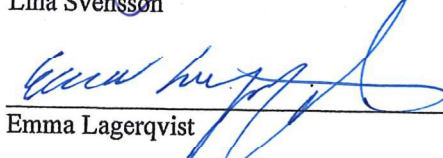
Anders Joachimsson



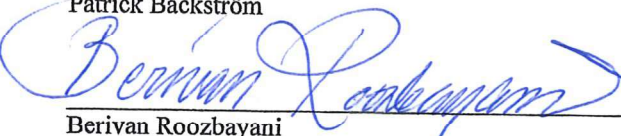
Lina Svensson



Patrick Bäckström



Emma Lagerqvist



Berivan Roozbayani

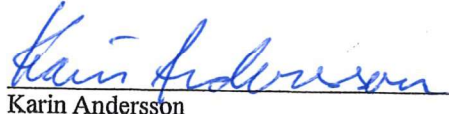
Vår revisionsberättelse har avlämnats 2020- 03-04

BoRevision AB



Ola Trané

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Karin Andersson

Förtroendevald revisor

# 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 2019.

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 2019 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. 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 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 misstag.

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 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 Brf Östberga i Stockholm för år 2019 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid

kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed 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 överträdelse 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 4 mars 2020



Ola Trané

Karin Andersson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor



---

# 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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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.

### **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 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 bostadsrättsföreningens ränteutgifter 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](http://www.riksbyggen.se)

