



Org Nr: 716417-5486

Styrelsen för HSB Brf Östgöten nr 207 i Stockholm

Org.nr: 716417-5486

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Östgöten nr 207 i Stockholm, org.nr 716417–5486, får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen bildades 1981-04-14 och registrerades hos länsstyrelsen 1981-05-25. Föreningen äger och förvaltar fastigheterna kvarteret Masken nr 41 och nr 44 i Sofia församling i Stockholm. Fastigheterna har totalt 85 lägenheter, varav en hyresrätt, med total yta om 3 503 m² samt 4 lokaler med en total yta om 993 m².

Styrelsen

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Vald</u>
Stefan Gudasic, ordförande	2019 – 2021
Peter Allestam, vice ordförande	2019 – 2021
Olav Tveite, kassör	2020 – 2022
Sofia Nygrund, sekreterare	2020 – 2022
Fredrik Malmsten Lundgren, ledamot	2020 – 2022
Oskar Nygren, HSB ledamot	

Valberedning

Christoffer Lärkner och Mattias Söderqvist har varit valberedning.

Firmateckning

Föreningens firma har tecknats av Olav Tveite, Sofia Nygrund, Stefan Gudasic och Peter Allestam två i förening.

Revisor

Revisor har varit Anna-Lena Bryn vald av föreningen och BoRevison AB.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-06-03. Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 11 sammanträden.

Ombud vid distriktsstämman

Föreningens ombud vid distriktsstämman för HSB Stockholms distrikt 4 har varit Stefan Gudasic.

Förvaltning

HSB Stockholm har ansvarat för fastighetsskötsel och ekonomisk förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har tre lån på totalt 11 miljoner kronor. 5,2 miljoner är bundet till 1,25 % ränta och löper ut 2021. 4,8 miljoner är bunden till 3,87 % ränta och löper ut 2023. 1 miljon är bunden till 1,39 % ränta och löper ut 2021. De likvida medlen uppgår totalt till 3,3 miljoner kronor placerade hos HSB och Ålandsbanken.

Årets resultat visar ett underskott på 9 335 kr och följer budget väl. Kostnader för oförutsedda utgifter för drift och administration i samband med lokalhyresavtalsändring bidrog negativt till resultatet. Retroaktiv justering av fastighetsskatt bidrog positivt till resultatet.

Avgiften har varit oförändrad för 2020. Ingen avgiftshöjning är planerad för 2021.

Styrelsen har lagt fast en budget för kommande år där kostnaden för de planerade underhållen finns avsatta i fond för yttre underhåll.

Ny förvaltare – Storholmen

Då styrelsen i flera års tid velat effektivisera och kvalitetssäkra förvaltningen av våra fastigheter så la styrelsen ner mycket arbete på att hitta den organisation som kunde hjälpa oss med detta. Valet föll till slut på Storholmen som tar över den ekonomiska och tekniska förvaltningen av föreningen fr.o.m 2021-01-01

Lokalhyresgäster

Mycket tid och besök hos hyresnämnden slutade i att vi fick nya avtal med våra två största lokalhyresgäster, EKG och Söderlås. Det betyder att vi har nya moderna avtal som löper minst 3 år framåt.

Momsregistrering

Vi lät momsregistrera föreningen inför 2020 vilket medfört att föreningen sparat ca 200 000 kronor då vi kunnat lyfta momsen för alla de åtgärder vi gjort för lokalhyresgästerna.

Obligatorisk ventilationskontroll

Vi kan konstatera att vi under året äntligen fått godkända OVK-protokoll för samtliga utrymmen i våra fastigheter. Det har kostat närmare 800 000 kronor i nya och ombyggda ventilationsanläggningar hos tre av lokalhyresgästerna.

Värme

Under hösten bytte vi ut alla stamventiler och radiatorventiler för närmare 500 000 kronor. Det var den sista delen i att se över värmedistributionen där vi tidigare bytt ut stora delar av undercentralen för fjärrvärmen. För att matcha detta har undercentralen fräschats upp genom målning och installation av ventilation för att säkra elektroniken i rummet.

Balkonggrupp

Under året har vi ansökt och beviljats bygglov för balkonger ut mot gården för bägge fastigheterna.

Bygglov ut mot gatan är inte beviljat ännu och har överklagats av föreningen.

Föreningsaktiviteter

På våren hade vi inte den traditionsenliga vårstädningen pga Corona pandemin, några av våra medlemmar samt vår lokalhyresgäst Som Du vill tog initiativ och bar upp möblerna på våren. Under hösten hade vi en höststädning där vi krattade löv och städade upp inför vintern samt tog in möblerna för vinterförvaring.

På första advent hade vi en Corona säker tändning av ljusslingorna, tomte samt renar med släde som står på gården under julen.

Lite framtid

Bygge av balkonger ut mot gården påbörjas enligt plan våren 2021.

Det digitala bokningssystemet för tvättstugan har strulat en längre tid så ett nytt bokningssystem planeras även det under våren 2021.

Medlemsinformation

Under 2020 har det skett 14 överlåtelser. Vid årets slut hade föreningen 118 medlemmar.

Flerårsöversikt

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning, tkr	3 380	3 004	3 075	3 104	3 039
Rörelseresultat, tkr	-314	-92	-129	-40	71
Resultat efter finansiella poster, tkr	-579	-335	-387	-289	-207
Balansomslutning, tkr	29 892	30 227	30 554	30 821	31 023
Soliditet, %	60	60	60	60	60

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 675 500	15 376 250	329 699	320 854	-335 414
Reservering till fond			576 000	-576 000	
lanspråktagande till fond			-856 794	856 794	
Balanserad i ny räkning				-335 414	335 414
Årets resultat					-578 505
Belopp vid årets slut	2 675 500	15 376 250	48 905	266 234	-578 505

Resultatdisposition

Styrelsens disposition:

Balanserat resultat	-14 560
Årets resultat	-578 505
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan (budget)	-176 000
Extra överföring till fond för yttre underhåll	-400 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	<u>856 794</u>
	-312 271

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-312 271
--------------------------------	-----------------

**HSB Brf Östgöten nr 207 i Stockholm**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 380 309	3 004 345
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 857 219	-2 109 622
Övriga externa kostnader	Not 3	-183 911	-137 666
Planerat underhåll		-856 794	-80 399
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-76 095	-79 684
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-720 373	-689 573
Summa rörelsekostnader		<u>-3 694 391</u>	<u>-3 096 943</u>
Rörelseresultat		-314 082	-92 598
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	9 837	11 627
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-274 260	-254 443
Summa finansiella poster		<u>-264 423</u>	<u>-242 816</u>
Årets resultat		-578 505	-335 414

**HSB Brf Ostgöten nr 207 i Stockholm**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	26 270 828	26 221 201
		<u>26 270 828</u>	<u>26 221 201</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>26 271 328</u>	<u>26 221 701</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		12 619	1 184
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 916 164	1 294 206
Övriga fordringar	Not 9	44 464	54 822
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	140 540	76 409
		<u>2 113 787</u>	<u>1 426 621</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11	1 398 803	2 597 607
Kassa och bank	Not 12	108 836	0
Summa omsättningstillgångar		<u>3 621 426</u>	<u>4 024 228</u>
Summa tillgångar		<u>29 892 755</u>	<u>30 245 929</u>

**HSB Brf Ostgöten nr 207 i Stockholm**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	2 675 500	2 675 500
Upplåtelseavgifter	15 376 250	15 376 250
Yttre underhållsfond	48 905	329 699
	<u>18 100 655</u>	<u>18 381 449</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	266 234	320 854
Årets resultat	-578 505	-335 414
	<u>-312 271</u>	<u>-14 560</u>
Summa eget kapital	<u>17 788 384</u>	<u>18 366 889</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>4 800 000</u>	<u>10 972 500</u>
	4 800 000	10 972 500
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 6 175 000	12 500
Leverantörsskulder	738 904	227 553
Skatteskulder	0	18 320
Övriga skulder	Not 15 1 750	118 588
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>388 717</u>	<u>529 579</u>
	7 304 371	906 540
Summa skulder	12 104 371	11 879 040
Summa eget kapital och skulder	<u>29 892 755</u>	<u>30 245 929</u>

**HSB Brf Östgöten nr 207 i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-578 505	-335 414
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	720 373	689 573
Kassaflöde från löpande verksamhet	141 867	354 158
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-65 208	97 349
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	235 331	36 936
Kassaflöde från löpande verksamhet	311 990	488 443
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-770 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-770 000	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-10 000	-10 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-10 000	-10 000
Årets kassaflöde	-468 010	478 443
Likvida medel vid årets början	3 891 813	3 413 369
Likvida medel vid årets slut	3 423 803	3 891 813

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.



HSB Brf Östgöten nr 207 i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,98% av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

**HSB Brf Östgöten nr 207 i Stockholm**

Noter	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 913 400	1 913 400
Hyrer	1 578 930	1 207 457
Övriga intäkter	60 976	23 208
Bruttoomsättning	<u>3 553 306</u>	<u>3 144 065</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-172 997	-127 983
Hyresförluster	0	-11 737
	3 380 309	3 004 345
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	231 234	260 980
Reparationer	214 929	231 913
El	75 142	115 044
Uppvärmning	551 109	647 256
Vatten	147 058	94 974
Sophämtning	96 172	88 099
Fastighetsförsäkring	115 412	79 187
Kabel-TV och bredband	67 762	67 843
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	59 585	231 235
Förvaltningsarvoden	257 898	277 973
Övriga driftkostnader	40 917	15 118
	1 857 219	2 109 622
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	3 316	0
Administrationskostnader	150 276	97 095
Extern revision	11 630	11 250
Konsultkostnader	0	13 750
Medlemsavgifter	18 689	15 571
	183 911	137 666
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	57 500	59 600
Revisionsarvode	2 500	2 500
Sociala avgifter	16 095	17 584
	76 095	79 684
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	537	359
Ränteintäkter HSB bunden placering	7 804	8 356
Övriga ränteintäkter	1 496	2 912
	9 837	11 627
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	274 260	254 362
Övriga räntekostnader	0	81
	274 260	254 443

**HSB Brf Östgöten nr 207 i Stockholm**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	34 330 381	34 330 381
Anskaffningsvärde mark	1 203 000	1 203 000
Årets försäljning/utrangeringar	-278 975	0
Årets investeringar	770 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 024 406	35 533 381
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-9 312 180	-8 622 608
Årets avskrivningar	-720 373	-689 573
Årets försäljning/utrangeringar	278 975	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 753 578	-9 312 180
Utgående bokfört värde	26 270 828	26 221 201
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	61 000 000	61 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 312 000	5 312 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	85 000 000	85 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	6 107 000	6 107 000
Summa taxeringsvärde	157 419 000	157 419 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	0	668
Skattefordran	31 414	54 154
Momsfordran	13 050	0
	44 464	54 822
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	140 142	75 682
Upplupna intäkter	398	727
	140 540	76 409

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

**HSB Brf Östgöten nr 207 i Stockholm**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	600 000	1 300 000
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	0	500 000
Bunden placering	798 803	797 607
	1 398 803	2 597 607

Not 12 Kassa och bank		
SEB	108 836	0
	108 836	0

Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	173609	1,25%	2021-04-30	5 200 000	0
Stadshypotek AB	262878	1,39%	2021-03-30	975 000	10 000
Stadshypotek AB	635995	3,87%	2023-03-30	4 800 000	0
				10 975 000	10 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 10 925 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 4 800 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 18 000 000 18 000 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld	6 175 000	12 500
	6 175 000	12 500
Varav amortering		

Not 15 Övriga skulder		
Momsskuld	0	26 238
Övriga kortfristiga skulder	1 750	92 350
	1 750	118 588

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	44 052	33 615
Förutbetalda hyror och avgifter	143 219	277 013
Övriga upplupna kostnader	201 446	218 951
	388 717	529 579

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut	
Bygge av balkonger ut mot gården påbörjas enligt plan våren 2021.	



HSB Brf Östgöten nr 207 i Stockholm

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Stockholm, den

.....
Fredrik Lundgren

.....
Olav Tveite

.....
Oskar Nygren

.....
Peter Allestam

.....
Sofia Nygrund

.....
Stefan Gudasic

.....
Vår revisionsberättelse har

- -

.....
lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Av föreningen vald revisor

.....
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

STEFAN GUDASIC

Styrelseordförande

Serienummer: 19740515xxxx

IP: 95.198.xxx.xxx

2021-06-04 13:38:33Z



SOFIA NYGRUND

Styrelseledamot

Serienummer: 19671109xxxx

IP: 193.150.xxx.xxx

2021-06-04 14:09:24Z



PETER ALLESTAM

Styrelseledamot

Serienummer: 19500306xxxx

IP: 217.208.xxx.xxx

2021-06-04 15:47:20Z



FREDRIK MALMSTEN LUNDGREN

Styrelseledamot

Serienummer: 19860111xxxx

IP: 2.68.xxx.xxx

2021-06-05 10:33:53Z



Anna-Lena Bryn

Internrevisor

Serienummer: 19570811xxxx

IP: 151.177.xxx.xxx

2021-06-05 14:31:18Z



OSKAR NYGREN

Styrelseledamot

Serienummer: 19890613xxxx

IP: 37.46.xxx.xxx

2021-06-06 20:10:21Z



OLAV TVEITE

Styrelseledamot

Serienummer: 19650522xxxx

IP: 213.112.xxx.xxx

2021-06-07 07:48:49Z



LENA ZOZULYAK

Revisor

Serienummer: 19700628xxxx

IP: 213.88.xxx.xxx

2021-06-07 18:10:40Z



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>