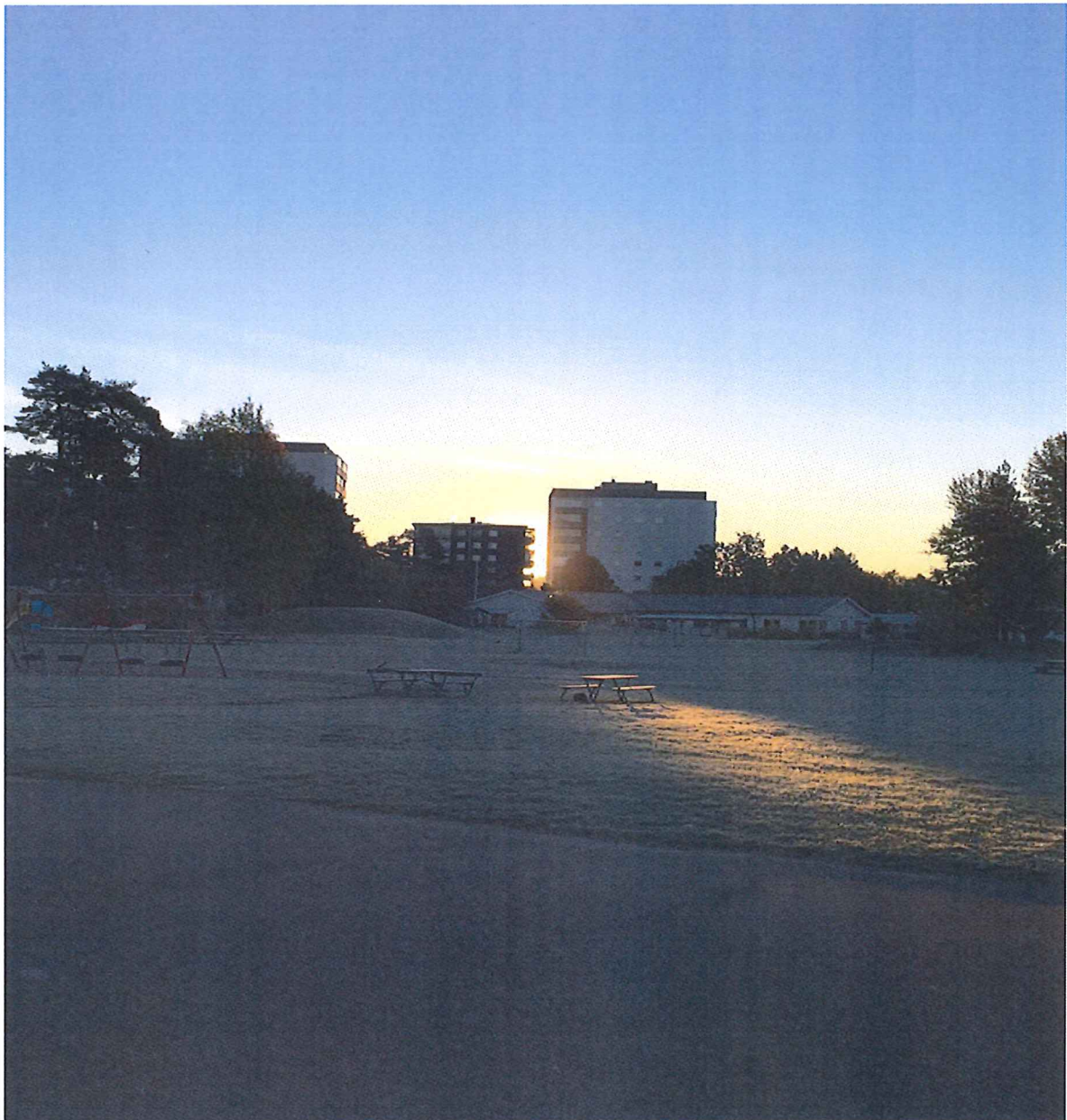

Årsredovisning

HSB BRF ÖSTBERGA
1/9 2014 - 31/12 2015
Org nr 702002-6816

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	11
Kassaflödesanalys	12
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	13
Revisionsberättelse	21

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för HSB BRF ÖSTBERGA får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret 2014-09-01 - 2015-12-31

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 beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har hållit två extra stämmor 2015-08-19 och 2015-08-31 där man antagit HSB:s nya normalstadgar, i samband med stadgebytet har verksamhetsåret ändrats från september till august till januari till december. Denna årsredovisning omfattar därför 16 månader.

Föreningen innehar med tomträtt fastigheterna Stamtavlan 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 och Sysslingen 2 i Stockholms kommun. Byggnaderna är uppförda 1957-59. 3 lokaler är upplåtna med bostadsrätt.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m 2017.

Lägenhetsfördelning:

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

Dessutom tillkommer:

Lokaler	P-platser	Förråd
80	593	216

Total tomtarea:	86 936 m ²
Total bostadsarea:	60 523 m ²
Total lokalarea:	7 622 m ²

Årets taxeringsvärde	675 700 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	675 700 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 580 m², vilket motsvarar 0,84 procent av fastighetens totalyta.

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

Föreningen har bl.a följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Fastighetsskötsel, teknisk och ekonomisk förvaltning	
Riksbyggen	Yttre skötsel	
ISS Sverige AB	Lokalvård	<i>Uppsagt</i>
ComHem	Kabel-TV	
Bredbandsbolaget	IT	
Kone	Hissar	
Envac	Drift och service av sopsug	
Svenska Störningsjouren AB	Störningsjour	
Fortum AB	Fjärrvärme, nätavgifter el	
Luleå Energi	El	
Renhållningsförvaltningen	Sophantering, container	
BigBag	Grovsopor	
Envac	Sopsug	
Schneider Electric AB	Service av undercentral	
Q-park	Parkeringsövervakning	
Securitas	Bevakning och jour	
ColorOff	Klottersanering	

Föreningen är medlem i HSB Stockholm.

Efter årsstäma 2015-02-19 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av
Ann-Charlotte Ohrelius	Ordförande	Stämman
Mikael Mineur	Vice ordförande	Stämman
Annette Stormdal	Sekreterare	Stämman
Peter Bommelin	Ledamot	Stämman
Inger Humphreys	Ledamot	Stämman avgick i december
Gunilla Löfgren	Ledamot	Stämman
Hari Bajgoric	Ledamot	Stämman avgick i november
Henric Hammarlång	Ledamot	Stämman
Peter Christensen	Ledamot	Stämman
Attila Kriss	Ledamot	HSB Stockholm

Styrelsesuppleanter

Mikael Rolf	Stämman
Magnus Lundsten	Stämman

Revisorer och övriga funktioner**Ordinarie revisorer**

Björn Höglom	Föreningsrevisor	Stämman
Ola Trané	BoRevision	HSB

Revisorssuppleanter

Anders Öhring	Stämman
BoRevision	HSB

Valberedning

Christian Abi-Kahlil (sammankallande), Susanne Osser och Ann-Sofi Rolf	Stämman
	Stämman

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-01-01 den höjdes med 1,8 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 1,8% från och med 2016-01-01.

Den 2015-12-31 uppgick årsavgifterna i genomsnitt till 786 kr/m²/år.

Under året har en pågående markombyggnade avslutats, p-platser och grönytor om uppgraderats och nyanlagts, kostnaden uppgår till 39,7 Mkr.

Tidigare lokal har byggts till 2 lägenheter för ca 3Mkr de ligger nu ute till försäljning.

Den tidigare föreningslokalen har byggts om till ett bageri som slog upp sina portar i december 2014. Gamla föreningslokalen har flyttats och byggts om.

Föreningen har träffat ett förlikningsavtal med Kungsfiskaren angående brister i entreprenaden gällande stambytet.

Styrelsen har gjort en låneupphandling och efter att ha värderat inkomna offerter beslutat att behålla Handelsbanken som långivare.

Styrelsen har tecknat ett 10 årigt drift- och serviceavtal med Envac och fortsätter arbetet med att få ner de höga reparationskostnaderna för sopsugen.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 4 253 tkr och planerat underhåll för 4 617 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 100 160 tkr för åren 2015-2023 och för 2024-2033 77 920 tkr. Avsättning för verksamhetsåret 140901-151231 sker med 10 280 tkr, vilket är i enlighet med underhållsplanen. Åtgärder kan skjutas fram och en del kan betraktas som investeringar och lyftas ur planen.

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Underhållsadministration enligt avtal	685
Målning	763
Lokaler	121
Tvättstugeutrustning	85
Flyttning tvättstuga	247
Värme och ventilation	1 375
El	68
Sopsug	234
Tak, fasad och balkonger	1 039

9

Planerat underhåll, ej beslutat	År
Byte pumpar och ställdong	2016
Byte fläktar	2017
Rensning ventilation	2017
Renovering fasader	2018
Renovering balkonger och fönster	2018
Renovering av hissar	2020
Byte av takplåt och takpapp	2021
Målning av trapphus	2021

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Föreningen har antagit så kallat K3 regelverk från och med 2014-09-01. Anpassning har gjorts gällande övergångsregler och byggnaden har delats upp i komponenter med olika avskrivningstider. Riksbyggens ekonomiska förvaltning har varit behjälplig med omläggningen.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 1 120 personer.
Utöver ovanstående personer är HSB medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 136 överlåtelse av bostadsrätter skett.
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

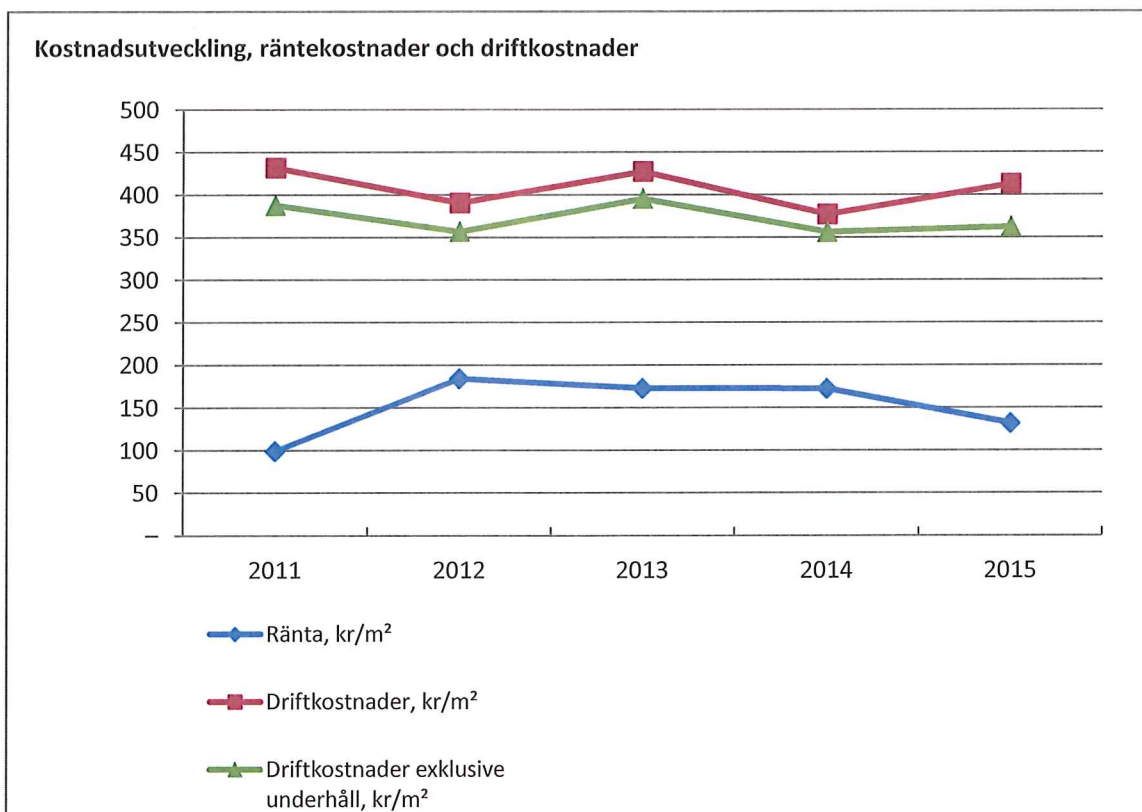
Följande aktiviteter är genomförda.

Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

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

Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Flerårsöversikt



Nyckeltalen är omräknade till 12 månader

Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	52 181	51 252	50 393	47 422	41 652
Resultat efter finansiella poster	2 926	7 224	3 362	2 041	- 1 037
Årets resultat	2 926	7 224	3 362	2 041	- 1 034
Resultat före avskrivningar	11 289	10 404	6 528	5 190	2 097
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	1 009	5 818	1 942	604	- 2 489
Avsättning till underhållsfond kr/m²	149	67	67	67	67
Balansomslutning	383 815	377 443	364 792	357 265	359 213
Soliditet	15%	14%	13%	12%	9%
Likviditet	104%	72%	100%	93%	53%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	785	770	757	710	622
Driftkostnader, kr/m²	412	377	427	390	431
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	362	356	395	356	387
Ränta, kr/m²	132	172	172	184	99
Underhållsfond, kr/m²	357	275	230	195	162
Lån, kr/m²	4 583	4 453	4 316	4 369	4 423
Skuldkvot	5,92	5,99	6,01	6,31	7,28

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

✓

Året som gått

Under verksamhetsåret har föreningen hållit 2 st extrastämmor där beslut fattades att anta HSBs Normalstadgar från 2011. Då föreningens gamla stadgar helt legat till grund för anpassningen har förändringarna inte blivit stora. Nämnas kan ett modernare, mer lättfattligt språk, anpassning till nya avskrivningsregler samt ändring av bokslut från brutet räkenskapsår 1/9-31/8 till årsbokslut 1/1-31/12. Därför har innevarande bokföringsår förlängts med 4 månader och gäller 1/9 2014 till 31/12 2015 med stämma i maj istället som tidigare årsstämma i februari.

Det stora markarbetet för att förbättra vår utemiljön som startade redan 2007 mellan Stamgatan 50-58 och Stamgatan 47-65 med uppehåll under stambytesåren 2008-2012 har nu äntligen slutförts. Hela Stamgatan har nu en öppen fräsch planlösning med trottoarer på båda sidor av gatan så att alla kan gå säkert året om. De gamla lindarna har ersatts av nya mindre träd som är bättre anpassade till vår miljö och fina rabatter där nu blommor och buskar får möjlighet att etablera sig då det får mer ljus och regn. P-platserna med tak som låg i mitten av gatan har istället för att renoveras för stora kostnader tagits bort och fler medlemmar har fått tillgång till motorvärmare. Under markarbetet har också samtliga brandposter som föreningen har ansvar för kontrollerats och renoverats.

Arbetet med att på ett bättre sätt utnyttja föreningens lokaler som påbörjades förra räkenskapsåret har fortsatt. Styrelsen, Trivselklubben och vävstugan är numer väletablerade i föreningslokalen Stamgatan 89. I lokalen Stamgatan 2 (gamla styrelse/trivselklubbslokalen) erbjuder nu Gamla Östberga Bageri både försäljning av bröd över disk och möjlighet till fika i trivsammiljö. Lokalen som tidigare varit vävstuga för föreningens medlemmar, har genom projektering, upphandling och ombyggnad blivit 2 attraktiva ettor. Total kostnad ca 3 miljoner för samtliga handlingar och genomförande. Lägenheterna kommer att säljas under 1:a kvartalet 2016. De kommer sedan att inbringa 2 nya månadsavgifter från april 2016 likväl som Bageriet ger en lokalhyra varje månad. Fortsatt men ej avslutat arbete gäller den gamla slitna lokalen Stamgatan 74 som stått utan hyresgäst sen flera år, men som fungerat som rastlokal för JE Marks personal m.fl. under arbetet med vår utemiljö samt andra arbeten i föreningen. Förhandling med ny hyresgäst pågår.

Vårt gamla skyddsrum är nu tack vare ett fantastiskt arbete av en av våra medlemmar Gert Karlsson tomt och tomt. I avvaktan på att MSB, Myndigheten för Samhällskydd och Beredskap, ska lätta på kraven som ställs vad gäller 48 timmars krigsberedskap så kommer vårt skyddsrum att stå tomt med minsta möjliga värme för att uppfylla de krav som ställs. Detta beslut står tillsvidare fast då kostnaderna för nödvändiga reparationer av el och ventilation högt överskrider de avgifter föreningen ev. kan få in/ månad av ny hyresgäst. Förhandlingar pågår men MSB vill idag inte sänka sina krav.

Den långvariga tvisten med KF/PEAB gällande problem från stambytet där föreningen försökt få ersättning dels för förseningar dels för skadad ventilation i våra höghus har under året resulterat i en förlikning. En fortsatt process skulle troligtvis varit ytterligare flera år men sannolikt skulle den inte ha inneburit en ökad ersättning. Tiden fanns inte heller då föreningen har krav på att visa godkänd OVK. (Obligatorisk Ventilationskontroll)

Efter olika kontroller så framkom att de problem som uppkommit berodde på att man under stambytet sågat av och täppt till luftkanaler i golven i badrummen. Dessa kanaler är inte med på de ritningar som fanns att tillgå. Men entreprenör borde ha upptäckt dessa kanaler och undersökt om de fortfarande var i bruk och skulle fortsätta vara i bruk. Förlikningen innebär att PEAB åtog sig att göra ett partiellt ingrepp i alla badrum och återställa skadade ventilationskanaler och förlänga garantitiden med 2 år. Detta arbete är nu i stort sett färdigt. Några problem kvarstår dock. Ytterligare en del i förlikningen är nedskrivning med 50% av de fakturor som föreningen ej betalt i avvaktan på beslut. Totalsumman var på 10 milj. Varav 50% dvs 5milj nu är betalda. Föreningen har nu inga skulder till PEAB utan bara krav på att PEAB åtgärdar kvarvarande och ev. nya fel som uppstår under garantitiden.

Processen har naturligtvis kostat både i form av advokater och konsultarvoden, men den var ändå värd sitt pris. Alternativet till detta partiella ingrepp var att föreningen helt skulle bekosta arbetet att göra om samtliga badrum till en ca kostnad på ca 12- 13 miljoner kronor. Till dessa kostnader kan också läggas allt besvär för våra medlemmar att återigen behöva få sina badrum nerrivna. Då föreningen beställt denna partiella reparation så står föreningen ansvarig om det i framtiden skulle uppstå några vattenskador under förutsättning att medlem själv inte utfört arbete i som rör golvet i badrumet.

Sopsugen har under de senaste åren orsakat stora kostnader pga. ålder, slitage och även av felaktigt användande av medlemmar. Ett 10 årigt avtal är nu tecknat där servicenivån är uppgraderad och förebyggande åtgärder på sikt ska minska våra kostnader, problem och inte minst minskade elkostnader i och med att ett modernare styrsystem som ingår.

Problem med stora kostnader som drabbat föreningen den senaste tiden är stopp i stammarna i marken. Planering av renovering av horisontella stammar i våra fastigheter har nu startat. Efter upphandling fick RB uppdraget att analysera och rekommendera nödvändiga åtgärder.

Vi börjar nu komma ikapp med det förut något eftersatta underhållet i föreningen. Det som ligger framför oss de kommande åren förutom horisontella stammar är hissarna i våra 3 höghus samt 'elefanten' Stg. 59-63. På sikt också 'tak och fasader'. Vid en genomgång härrom året gjordes några akuta reparationer men i samråd med entreprenör så kunde vi konstatera att behovet av en total insats 'tak o fasader' kunde vänta i 1:a hand till 2020 ev. längre.



Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	2 716 604
Årets resultat före fondförändring	3 901 452
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-10 280 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>4 617 081</u>
Summa överskott	955 137

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	955 137
----------------------------	---------

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

Resultaträkning

OBS! 16 mån!

Belopp i kr	Not	2014-09-01 2015-12-31	2013-09-01 2014-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	69 574 695	51 251 508
Övriga rörelseintäkter	2	647 459	209 384
Summa rörelseintäkter, m.m.		70 222 155	51 460 892
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-37 886 174	-25 954 765
Övriga externa kostnader	4	-4 463 767	-2 844 871
Personalkostnader	5	- 759 705	- 524 252
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-11 149 970	-3 180 083
Summa rörelsekostnader		-54 259 616	-32 503 971
Rörelseresultat		15 962 538	18 956 921
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	24 160	119 159
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-12 085 246	-11 852 473
Summa finansiella poster		-12 061 086	-11 733 314
Resultat efter finansiella poster		3 901 452	7 223 607
Årets resultat	17	3 901 452	7 223 607

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	9	369 527 582	334 469 632
Inventarier, verktyg och installationer	10	—	1 614 926
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	11	—	27 820 053
Summa materiella anläggningstillgångar		369 527 582	363 904 611
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	8 887	39 787
Summa finansiella anläggningstillgångar		8 887	39 786
Summa anläggningstillgångar		369 536 469	363 944 397
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		137 727	270 484
Övriga fordringar	13	1 801 391	1 054 123
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 228 032	1 819 123
Summa kortfristiga fordringar		3 167 150	3 143 730
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	15	6 000 000	3 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	5 111 613	7 354 789
Summa kassa och bank		5 111 613	7 354 789
Summa omsättningstillgångar		14 278 763	13 498 519
SUMMA TILLGÅNGAR		383 815 233	377 442 917

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 988 630	3 019 530
Upplåtelseavgifter		29 601 676	29 601 676
Fond för yttre underhåll		24 624 832	18 961 913
Summa bundet eget kapital		57 215 137	51 583 119
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 946 315	-4 507 003
Årets resultat		3 901 453	7 223 607
Summa fritt eget kapital		955 138	2 716 604
Summa eget kapital		58 170 276	54 299 723
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	311 906 217	304 360 442
Summa långfristiga skulder		311 906 217	304 360 442
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	3 837 531	3 987 113
Leverantörsskulder		2 001 986	3 730 607
Övriga skulder	19	805 379	5 281 168
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	7 093 844	5 783 864
Summa kortfristiga skulder		13 738 740	18 782 752
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		383 815 233	377 442 917
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		340 816 621	320 529 211
Summa ställda säkerheter		340 816 621	320 529 211
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2015-12-31	2014-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	3 901 452	7 223 607
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	11 149 970	3 180 083
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	15 051 422	10 403 690
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-23 420	-393 387
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-5 044 012	993 993
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9 983 990	11 004 295
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	30 900	0
Investeringar i pågående byggnation	-16 772 941	-20 177 562
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-16 740 240	-20 177 562
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	7 545 775	4 433 431
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	-30 900	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	7 514 875	4 433 431
Årets kassaflöde	758 625	-4 739 836
Likvida medel vid årets början	10 352 990	15 094 625
Likvida medel vid årets slut	11 111 613	10 354 789
(se Not 15 och Not 16)		

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 7 och Not 8

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K3-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 september 2014. Olika redovisningsprinciper har tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktas såväl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

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

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- 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.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Byggnader

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

Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,67%

Markanläggningar

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

Avskrivningen uppgår till 1,65%.

Belopp i kr om inget annat anges.

OBS! 16 mån!

2015-12-31

2014-08-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	63 331 475	46 586 963
Årsavgifter, lokaler	377 662	277 826
Hyrer, lokaler	3 704 280	2 731 696
Hyrer, p-platser	3 046 587	2 328 216
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 626 416	- 463 775
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 258 893	- 209 420
	<u>69 574 695</u>	<u>51 251 508</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Bränsleavgifter, lokaler	48 792	—
Elavgifter	2 400	1 800
Övernattninglägenheter	101 427	15 500
Återvunna fordringar	60 171	—
Försäkringsersättningar	200 000	—
Inkassointäkter	34 495	25 342
Q-park och 3G (mobilmast)	200 174	166 742
	<u>647 459</u>	<u>209 384</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	4 252 544	2 815 486
Underhåll	4 617 081	1 441 438
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	1 348 522	1 315 404
Tomträttsavgäld	4 347 138	3 259 699
Försäkringspremier	579 688	498 361
Kabel- och digital-TV	566 810	429 159
Fastighetsskötsel	2 461 996	1 840 252
Trädgårdsskötsel	798 695	601 158
Systematiskt brandskyddsarbete	51 498	134 048
Städning gemensamma utrymmen	1 033 072	774 085
Obligatoriska besiktningar	170 830	4 000
Bevakningskostnader	67 471	61 073
Snö- och halkbekämpning	439 790	233 176
Förbrukningsmateriel	96 107	21 759
Vatten *)	1 955 275	1 441 266
El	7 249 989	5 485 439
Uppvärmning	7 150 258	5 143 871
Sophantering och återvinning	699 410	455 091
	<u>37 886 174</u>	<u>25 954 765</u>

*) under året har en vattenläcka uppstått som medfört hög förbrukning, ev återbetalning kommer ske

Not 4 Övriga externa kostnader

Arvode för ekonomisk förvaltning	1 579 343	1 424 433
IT-kostnader	45 478	26 697
Juridiska kostnader	50 069	20 020
Arvode, yrkesrevisorer	59 100	44 900
Möteskostnader	108 193	109 490
Övriga förvaltningskostnader	203 074	122 934
Östbergabladet	54 874	33 938
Telefon och porto	35 115	17 836
Medlems- och föreningsavgifter	66 000	66 000
Köpta tjänster	41 602	–
Konsultarvoden	237 761	124 672
Bankkostnader	1 135	2 178
Advokat och rättegångskostnader	1 737 023	562 700
Övriga externa kostnader	–	4 074
Av stämma beslutade anslag	245 000	285 000
	<u>4 463 767</u>	<u>2 844 871</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	504 000	378 000
Arvode till valberedningen	12 000	12 000
Övriga ersättningar (röjning av berggrum)	55 482	4 500
Föreningsvald revisor	26 700	20 000
Utbildning, förtroendevalda	13 250	–
Summa	<u>611 432</u>	<u>414 500</u>
Sociala kostnader	<u>148 273</u>	<u>109 752</u>
	<u>759 705</u>	<u>524 252</u>

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	10 107 293	942 965
Markanläggningar (mark och p-platser)	1 042 677	120 568
Standardförbättringar	–	1 995 505
Installationer	–	121 044
	<u>11 149 970</u>	<u>3 180 083</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från bank	–	2 636
Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	1 219	4 973
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	12 095	98 729
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	5 627	6 254
Övriga ränteintäkter	5 220	6 567
	<u>24 161</u>	<u>119 159</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	10 131 715	10 119 842
SWAP räntor	1 953 531	1 732 631
	<u>12 085 246</u>	<u>11 852 473</u>

Räntekostnaderna har gått ner, se sidan 5 där kostnad per kvm framgår.

Not 9 Byggnader

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader, omklassificering pga nytt regelverk	434 946 880	68 315 354
Stambyte samt nybyggnad av 16 lägenheter	–	273 411 337
Nybyggnad av 10 lägenheter	–	13 515 822
Standardförbättringar, omklassificering pga nytt regelverk	–	77 238 031
Markanläggning	7 515 605	7 515 605
	<u>442 462 485</u>	<u>439 996 149</u>

Årets anskaffningar

2 nya lägenheter	3 039 959	–
Föreningslokal	823 281	–
Tillkommande kostnader stambyte, garantibesikmm	–	45 449
Tillkommande kostnader stambyte, innehållen slutfaktura	1 030 898	–
Markanläggning, p-platser, omklassificering från pågående arbeten	27 820 053	–
Markanläggningar, p-platser	11 878 803	–
	<u>44 592 994</u>	<u>45 449</u>

Summa anskaffningsvärden

	<u>487 055 479</u>	<u>440 041 598</u>
--	--------------------	--------------------

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-104 831 004	-43 281 652
Omklassificering pga nytt regelverk (låssystem)	- 805 961	–
Anslutningsavgifter	–	–
Standardförbättringar	–	-58 610 882
Markanläggningar	- 740 962	- 620 394
	<u>-106 377 927</u>	<u>-102 512 928</u>

Årets avskrivning byggnader

	-10 107 293	- 942 965
--	-------------	-----------

Årets avskrivning standardförbättringar, omklassificering pga av nytt regelverk

	–	-1 995 505
--	---	------------

Årets avskrivning markanläggningar

	-1 042 677	- 120 568
--	------------	-----------

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

	<u>-117 527 897</u>	<u>-105 571 966</u>
--	---------------------	---------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	369 527 582	334 469 632
--	-------------	-------------

Varav

Byggnader	324 096 760	297 187 862
Standardförbättringar	–	30 507 127
Markanläggningar	45 430 822	6 774 643

Taxeringsvärden

bostäder

	647 000 000	647 000 000
--	-------------	-------------

lokaler

	28 700 000	28 700 000
--	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	<u>675 700 000</u>	<u>675 700 000</u>
--	--------------------	--------------------

varav byggnader

	452 000 000	452 000 000
--	-------------	-------------

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Maskiner och inventarier	25 106	25 106
Maskiner	137 625	137 625
Omklassificering pga nytt regelverk (låssystem) ingår i byggnader	—	2 420 887

Summa anskaffningsvärden

162 731	2 583 618
---------	-----------

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Maskiner och inventarier	- 25 106	- 25 106
Maskiner	- 137 625	- 137 625
Omklassificering pga nytt regelverk (låssystem)	—	- 684 917

- 162 731	- 847 647
-----------	-----------

Årets avskrivningar

Omklassificering pga nytt regelverk (låssystem)	—	- 121 044
	—	- 121 045

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 162 731	- 968 692
-----------	-----------

Restvärde enligt plan vid årets slut

—	1 614 926
---	-----------

Varav

Låssystem	—	1 614 926
-----------	---	-----------

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

Pågående nyanläggningar p-platser, omklassificering till Not 9, byggnader

—	27 820 053
—	27 820 053

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andelar i OKQ8, Fonus och HSB

8 887	8 887
-------	-------

Andelar i bostadsrättsföreningar, bostadsrätt dödad enligt stämmobeslut

—	30 900
---	--------

8 887	39 787
-------	--------

Not 13 Övriga fordringar

Fastighetsavgift/skatt

228 843	278 032
---------	---------

Skattekonto

512 548	506 373
---------	---------

Momsfordringar

—	241 862
---	---------

Andra kortfristiga fordringar

—	27 856
---	--------

Fordran lokalhyregäst, lokalanpassning

1 060 000	—
1 801 391	1 054 123

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

1 100	2 855
-------	-------

Förutbetalda försäkringspremier

93 883	298 040
--------	---------

Förutbetalda städning

56 046	51 304
--------	--------

Förutbetalt förvaltningsarvode

—	291 042
---	---------

Förutbetald vattenavgift

—	40 368
---	--------

Förutbetald renhållning

—	13 311
---	--------

Förutbetald kabel-tv-avgift

62 303	35 936
--------	--------

Förutbetald tomträttsavgäld

814 700	1 086 267
---------	-----------

	2015-12-31	2014-08-31
Upplupet bidrag Stamparkens vänner	200 000	—
	1 228 032	1 819 123

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen				6 000 000	3 000 000
Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
30 dagar	2 000 000	0,20	2016-01-08		
30 dagar	2 000 000	0,20	2016-01-08		
90 dagar	2 000 000	0,25	2016-03-08		
				6 000 000	3 000 000

Not 16 Kassa och bank

Konton i Handelsbanken	195 048	400 293
Förvaltningskonto i Swedbank	4 916 565	6 954 496
	5 111 613	7 354 789

Not 17 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
		Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början		29 601 676	3 019 530	18 961 913	-4 507 003	7 223 607
Disposition enl. årsstämmobeslut					7 223 607	-7 223 607
Reservering underhållsfond				10 280 000	-10 280 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-4 617 081	4 617 081	
Förändring insatser *)			- 30 900			
Årets resultat						3 901 453
Vid årets slut		29 601 676	2 988 630	24 624 832	-2 946 315	3 901 453

*) Enligt stämmobeslut har bostadsrätt 835 juridiskt dödats.

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 3 901 453 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till -1 761 466 kr.

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

Byggnadskreditiv och andra tillfälliga lån	–	1 559 455
Inteckningslån	315 743 748	306 788 100
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	-3 837 531	-3 987 113
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	311 906 217	304 360 442

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	3,76%	2016-04-30	8 845 821		148 075	8 697 746
STADSHYPOTEK	0,52%	2016-01-07	6 500 000			6 500 000
STADSHYPOTEK	0,52%	2016-01-04		6 500 000		6 500 000
STADSHYPOTEK	1,12%	2019-06-01	3 676 821		56 142	3 620 679
STADSHYPOTEK	1,35%	2020-06-01	14 500 000			14 500 000
STADSHYPOTEK	0,62%	2016-02-18		8 000 000		8 000 000
STADSHYPOTEK	4,22%	2016-06-30	19 100 000		450 000	18 650 000
STADSHYPOTEK	1,09%	2019-09-30	30 299 708		692 124	29 607 584
STADSHYPOTEK	1,12%	2019-06-01	16 500 000			16 500 000
STADSHYPOTEK, swap	1,59%	2017-06-12	19 167 000		250 000	18 917 000
STADSHYPOTEK	3,62%	2016-06-01	14 381 488		182 742	14 198 746
STADSHYPOTEK	1,58%	2020-12-01	14 375 240		215 628	14 159 612
STADSHYPOTEK	0,62%	2016-03-02	33 500 000		502 500	32 997 500
STADSHYPOTEK	3,63%	2016-04-30	3 196 010		40 870	3 155 140
STADSHYPOTEK	0,59%	2016-12-01	6 500 000			6 500 000
STADSHYPOTEK, swap	0,91%	2017-05-04	19 125 350		208 250	18 917 100
STADSHYPOTEK	3,76%	2016-04-30	4 871 756		62 300	4 809 456
STADSHYPOTEK	0,62%	2016-02-05	14 339 302		179 690	14 159 612
STADSHYPOTEK	0,62%	2016-02-01	14 345 442		164 496	14 180 946
STADSHYPOTEK	1,35%	2020-06-01	10 241 311		157 872	10 083 439
STADSHYPOTEK	4,49%	2018-01-30	43 125 000		2 000 000	41 125 000
STADSHYPOTEK	3,76%	2016-04-30	2 034 086		53 250	1 980 836
STADSHYPOTEK	3,72%	2017-06-01	8 163 765		180 413	7 983 352
			306 788 100	14 500 000	5 544 352	315 743 748

Under nästa år ska föreningen amortera 3 837 531 på sina lån varför den delen betraktas som kortfristig.

Föreningen har år 2009 tecknat ränteswap. En ränteswap passar en låntagare som tror på stigande räntor och skall ses som ett alternativ till ett bundet lån. En ränteswap innebär att motparterna byter en rörlig räntebetalning mot en fast. Ett rörligt lån tillsammans med en ränteswap kan uppnå samma effekt som för ett bundet lån. Dock med fördelen att ränteswapen medger full flexibilitet att förändra löptid, belopp och att kunna omstrukturera.

Samtliga ränteswappar är avtalade med Handelsbanken Capital Markets

2015-12-31

2014-08-31

Not 19 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	616 724	720 555
Depositionsavgifter	127 651	85 151
Skuld för moms	36 514	–
Avräkning lån (ränta och amortering som betalas 4 och 7 jan.)	17 032	306 326
Beräknad skuld för faktura stambyte	–	4 000 000
Övrigt	7 458	169 136
	<u>805 379</u>	<u>5 281 168</u>

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	403 148	1 175 372
Upplupna elkostnader	679 348	156 262
Upplupna värmekostnader	729 078	175 463
Upplupna kostnader för renhållning	63 269	–
Upplupna revisionsarvoden	94 700	70 850
Upplupna styrelsearvoden	459 356	282 101
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	434 621	8 092
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	4 230 324	3 915 724
	<u>7 093 844</u>	<u>5 783 864</u>

Stockholm 2016- 04-13

Ann-Charlotte Ohrelius

Mikael Mineur

Annette Stormdal

Peter Bommelin

Gunilla Löfgren

Mikael Rolf

(ersätter Hari Bajgoric som avgått)

Henric Hammarståhl

Peter Christensen

Inger Humphreys

Attila Kriss

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016- 04-14

Ola Trané
BoRevision ABBjörn Höglom
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Östberga i Stockholm, org.nr. 702002-6816

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Östberga i Stockholm för år 2014-09-01 – 2015-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Östberga i Stockholm för år 2014-09-01 – 2015-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

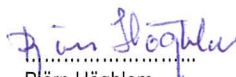
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

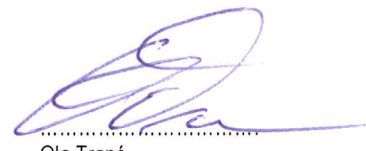
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 14 april 2016


Björn Höglund
Av föreningen vald
revisor


Ola Trané
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t.ex. ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex.

värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

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

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

HSB BRF ÖSTBERGA

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för HSB BRF ÖSTBERGA i
samarbete med Riksbyggen*

