

# Årsredovisning

HSB BRF Östberga  
Org nr: 702002-6816

2023-01-01 – 2023-12-31



---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB BRF Östberga får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2023-01-01 till 2023-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholms Kommun.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 14% till 15%.

I resultatet ingår avskrivningar med 8 444 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 14 800 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Byggnaderna är uppförda 1957-59.

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

Total tomtarea	87 196 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	60 499 m <sup>2</sup>
Total lokalarea (varv 180 kvm bostadsrätt)	7 501 m <sup>2</sup>

### Lägenhetsfördelning:

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

### Dessutom tillkommer:

Förråd	Lokaler	P-platser
216	80	593

Tre lokaler är uppförda med bostadsrätt.

Intäkter från lokalhyror utgör ca 5,76 % av föreningens nettoomsättning.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Stockholm och i Fonus.



## Föreningens väsentliga avtal

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

## Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 2 924 tkr och planerat underhåll för 3 107 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i februari 2022 och visar på ett underhållsbehov på 192 887 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år är 19 289 tkr och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 9 352 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**

<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>
Stambyte	2011
Markombyggnad	2013-2014
Hissar	2019
Ventilation höghus	2020
Markarbeten (schaktning)	2020
Tvättstugor	2022
Ny VVC-ledning	2022
Åtgärder efter ventilationskontroll	2022
Underhållsadministration enligt avtal	2022

**Årets utförda underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp (kr)</b>
Ombyggnation lokal till bostadsrätt	1 518 337
Målning fasad	55 965
Tvättstugor	183 355
Dräneringsarbeten	693 212
Justering VVC	304 158
Ventilationsarbeten	321 346
Genomgång av el-centraler	31 034

**Planerat underhåll**

	<b>År</b>
Ventilationsarbeten	2024-
Renovering av 5 st tvättstugor	2024
Takarbeten	2024
Stamspolning	2024-



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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Anders Öhrling	Ordförande	2024
Christina Sävqvist	Sekreterare	2024
Martin Thesén	Ledamot	2025
Lars Holmberg	Ledamot	2025
Yousef Arfaoui	Ledamot	2024
Peter Engblom	Ledamot	2025
Lisa Altez Linhardt	Ledamot	2024
Camilla Bergling	Ledamot	2025
Kjerstin Wallton	Ledamot	2025
Anders Joachimsson		Utsedd av HSB

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Oscar Lundborg	Suppleant	2024
Rolf Karneman	Suppleant	2024
Ulrika Marusarz	Suppleant	2024

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
BoRevision AB	BoRevision	2024
Karin Andersson	Förtroendevald revisor	2024

<b>Revisorssuppleant</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
George Simonian	2024

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Max Altez Linhardt	2024
Lisa Forsmark	2024
Annika Byrdeman	2024

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under räkenskapsåret färdigställt ett projekt med att byta ut liggande stammar, projektet inleddes 2019.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 1141 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 77 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 80 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 1138 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 5%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2 % från och med 2024-02-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 896 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 66 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 82 st.)



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

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	60 142	57 402	56 465	55 665	54 846
Rörelsens intäkter	62 875	58 088	57 274	56 425	55 552
Resultat efter finansiella poster*	6 356	7 871	14 970	6 057	9 521
Årets resultat	6 356	7 871	14 970	6 057	9 521
Resultat exkl avskrivningar	14 800	14 491	21 590	12 679	16 759
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	5 448	8 413	14 356	7 207	11 287
Balansomslutning	438 366	442 003	416 262	403 268	389 019
Årets kassaflöde	-2 923	4 506	-7 180	-9 006	-18 292
Soliditet %*	31	29	29	26	26
Likviditet %	15	14	11	14	14
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	87	89	89	89	90
Avgifts- hyresbortfall %	1,0	1,0	0,9	0,9	1,0
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	900	857	844	832	824
Driftkostnader kr/kvm	518	504	402	514	444
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	473	485	388	343	370
Energikostnad kr/kvm	289	312	218	179	210
Sparande kr/kvm	263	232	332	357	321
Ränta kr/kvm	96	47	33	38	36
Skuldsättning kr/kvm	4 222	4 285	4 129	4 192	4 027
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	4 732	4 802	4 628	4 697	4 513
Räntekänslighet %	5,3	5,6	5,5	5,6	5,5

### Förklaring till nyckeltal

#### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

#### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

#### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

#### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

#### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 994 223	34 051 083	39 986 948	44 353 901	7 870 732
Disposition enl. årsstämmobeslut				7 870 732	-7 870 732
Reservering underhållsfond			9 352 000	-9 352 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-3 107 406	3 107 406	
Årets resultat					6 356 268
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 994 223</b>	<b>34 051 083</b>	<b>46 231 542</b>	<b>45 980 039</b>	<b>6 356 268</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	52 224 633
Årets resultat	6 356 268
Årets fondreservering enligt stadgarna	-9 352 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 107 406
<b>Summa</b>	<b>52 336 306</b>

Att balansera i ny räkning i kr

**52 336 306**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	60 142 099	57 401 629
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 732 512	686 351
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>62 874 610</b>	<b>58 087 980</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-35 243 939	-34 259 060
Övriga externa kostnader	Not 5	-5 685 857	-5 551 502
Personalkostnader	Not 6	-747 935	-682 239
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-8 443 750	-6 620 077
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-50 121 481</b>	<b>-47 112 878</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>12 753 129</b>	<b>10 975 102</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		121 024	84 843
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 517 885	-3 189 213
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-6 396 861</b>	<b>-3 104 370</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>6 356 268</b>	<b>7 870 732</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>6 356 268</b>	<b>7 870 732</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	413 369 917	323 327 342
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	8 743 957	9 539 081
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	965 097	90 265 009
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>423 078 971</b>	<b>423 131 432</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	1 560	1 560
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 560</b>	<b>1 560</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>423 080 531</b>	<b>423 132 992</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		68 816	136 696
Övriga fordringar		519 573	154 162
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	2 033 454	2 992 278
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 621 843</b>	<b>3 283 136</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 13	12 663 761	15 586 511
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>12 663 761</b>	<b>15 586 511</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>15 285 604</b>	<b>18 869 647</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>438 366 135</b>	<b>442 002 639</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
<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	46 231 542	39 986 948	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>83 276 848</b>	<b>77 032 254</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	45 980 038	44 353 901	
Årets resultat	6 356 268	7 870 732	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>52 336 306</b>	<b>52 224 633</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>135 613 154</b>	<b>129 256 886</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	198 960 035	173 223 949
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>198 960 035</b>	<b>173 223 949</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	88 164 116	118 146 686
Leverantörsskulder		903 982	3 902 691
Skatteskulder		354 171	226 387
Övriga skulder	Not 16	848 725	925 177
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	13 521 953	16 320 863
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>103 792 946</b>	<b>139 521 803</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>438 366 135</b>	<b>442 002 639</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	6 356 268	7 870 732
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	8 443 750	6 620 077
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>14 800 017</b>	<b>14 490 809</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	661 294	-207 334
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-5 746 287	7 302 755
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>9 715 024</b>	<b>21 586 229</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i byggnader & mark	-8 391 289	0
Investeringar i pågående byggnation	0	-27 646 467
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-8 391 289</b>	<b>-27 646 467</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-4 246 484	10 566 732
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-4 246 484</b>	<b>10 566 732</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-2 922 749</b>	<b>4 506 494</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>15 586 510</b>	<b>11 080 016</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>12 663 761</b>	<b>15 586 511</b>
<b>Upplysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
<b>Differens mot kassa och Bank i BR</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

---

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### Pågående ombyggnad

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

### Värderingsprinciper m.m.

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

### Fordringar

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

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

### Materiella anläggningstillgångar

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

#### Byggnader

---

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

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

---

#### Installationer

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

#### Markanläggningar

---

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

Avskrivningen uppgår till 1,64%.

---

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

## Not 2 Nettoomsättning

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Årsavgifter, bostäder	54 206 184	51 620 856
Årsavgifter, lokaler	322 764	307 404
Hyror, lokaler	3 463 226	3 360 402
Hyror, p-platser	2 663 423	2 530 047
Hyror, övriga	59 796	0
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-508 186	-493 923
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-70 050	-63 849
Rabatter	-81 324	0
Bränsleavgifter, lokaler	50 460	50 460
Elavgifter	35 806	90 232
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>60 142 099</b>	<b>57 401 629</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Övriga ersättningar	554 267	647 555
Fakturerade kostnader	0	180
Erhållna statliga bidrag	2 063 901	0
Övriga rörelseintäkter	114 343	38 616
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>2 732 512</b>	<b>686 351</b>

## Not 4 Driftskostnader

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Underhåll	-3 107 406	-1 304 442
Reparationer	-2 924 008	-2 950 231
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-1 758 184	-1 698 265
Tomträttsavgäld	-3 268 000	-3 268 000
Försäkringspremier	-738 645	-659 002
Kabel- och digital-TV	-252 042	-250 883
Systematiskt brandskyddsarbete	-90 316	-83 734
Serviceavtal	-252 993	-119 806
Obligatoriska besiktningar	-5 100	-4 875
Bevakningskostnader	-41 155	-77 949
Snö- och halkbekämpning	-616 787	-320 915
Statuskontroll	-97 016	-187 004
Förbrukningsinventarier	-94 211	-71 086
Vatten	-2 766 097	-2 249 305
Fastighetsel	-11 138 294	-13 764 443
Uppvärmning	-5 759 480	-5 221 773
Sophantering och återvinning	-1 238 341	-1 066 123
Förvaltningsarvode drift	-1 095 864	-961 225
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-35 243 939</b>	<b>-34 259 060</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-3 621 313	-3 697 472
IT-kostnader	-1 136 652	-1 024 204
Arvode, yrkesrevisorer	-45 113	-39 320
Övriga förvaltningskostnader	-225 237	-86 500
Kreditupplysningar	-20 305	-14 830
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-130 358	-185 052
Kontorsmateriel	-13 500	-12 000
Telefon och porto	-88 539	-67 491
Medlems- och föreningsavgifter	-74 000	-74 000
Köpta tjänster	-72 198	-62 941
Konsultarvoden	-106 042	-21 025
Bankkostnader	-9 205	0
Advokat och rättegångskostnader	-21 750	0
Övriga externa kostnader	-121 646	-266 667
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-5 685 857</b>	<b>-5 551 502</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Styrelsearvoden	-498 750	-458 850
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-78 750	-80 850
Övriga personalkostnader	-1 000	0
Sociala kostnader	-169 435	-142 539
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-747 935</b>	<b>-682 239</b>

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

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-6 866 408	-5 042 735
Avskrivning Markanläggningar	-782 219	-782 219
Avskrivning Installationer	-795 123	-795 123
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-8 443 750</b>	<b>-6 620 077</b>

**Not 8 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	443 441 457	443 441 457
Markanläggning	47 214 461	47 214 461
	<b>490 655 918</b>	<b>490 655 918</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Liggande stammar	94 605 532	0
Tvättstugeutrustning	797 019	0
Ventilation	2 288 650	0
	<b>97 691 201</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>588 347 119</b>	<b>490 655 918</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-160 070 038	-155 027 304
Markanläggningar	-7 258 538	-6 476 319
	<b>-167 328 576</b>	<b>-161 503 623</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-6 886 408	-5 042 735
Årets avskrivning markanläggningar	-782 219	-782 219
	<b>-7 668 627</b>	<b>-5 824 954</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-174 997 203</b>	<b>-167 328 577</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>413 369 916</b>	<b>323 327 452</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	374 196 212	283 371 529
Markanläggningar	39 173 704	39 955 923
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	1 553 000 000	1 553 000 000
Lokaler	39 800 000	39 800 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>1 592 800 000</b>	<b>1 592 800 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>649 200 000</i>	<i>649 200 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>943 600 000</i>	<i>943 600 000</i>

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Passagesystem	11 344 726	11 344 726
Laddstolpar	618 125	618 125
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>11 962 851</b>	<b>11 962 851</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Passagesystem	-2 268 945	-1 512 630
Laddstolpar	-118 425	-80 016
	<b>-2 387 370</b>	<b>-1 592 646</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Passagesystem	-756 315	-756 315
Laddstolpar	-38 808	-38 808
	<b>-795 123</b>	<b>-795 123</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Passagesystem	-3 025 260	-2 268 945
Laddstolpar	-157 633	-118 825
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-3 182 893</b>	<b>-2 387 770</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>8 743 958</b>	<b>9 539 081</b>
<b>Varav</b>		
Passagesystem	8 319 466	9 039 781
Laddstolpar	424 492	499 300

**Not 10 Pågående arbeten**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående balans	90 265 009	62 618 542
Årets investering	4 340 523	27 646 467
Om klassificering byggnad	-94 605 532	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>965 097</b>	<b>90 265 009</b>

**Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Andelar i HSB och Fonus	1 560	1 560
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>1 560</b>	<b>1 560</b>



**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna hyresintäkter	0	137 848
Förutbetalda försäkringspremier	886 373	738 645
Förutbetalda driftkostnader	-46 808	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	871 344
Förutbetald kabel-tv-avgift	361 312	62 804
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 368	279 862
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 209	84 775
Förutbetald tomträttsavgäld	817 000	817 000
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2 033 454</b>	<b>2 992 278</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	6 819 545	305 659
Transaktionskonto	5 844 216	15 280 852
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>12 663 761</b>	<b>15 586 511</b>

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	287 124 151	291 370 635
Kortfristig del av inteckningslån	-84 166 160	-113 563 418
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 997 956	-4 583 268
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>198 960 035</b>	<b>173 223 949</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,64%	2026-01-30	12 521 731,00	162 574,00	12 359 157,00
STADSHYPOTEK	4,14%	2028-03-01	6 036 464,00	61 000,00	5 975 464,00
STADSHYPOTEK	4,14%	2028-03-01	7 286 906,00	73 633,00	7 213 273,00
STADSHYPOTEK	4,14%	2028-03-01	13 263 205,00	134 025,00	13 129 180,00
STADSHYPOTEK	3,55%	2028-03-01	17 513 800,00	176 978,00	17 336 822,00
STADSHYPOTEK	3,89%	2027-06-01	15 922 500,00	161 700,00	15 760 800,00
STADSHYPOTEK	0,81%	2026-03-01	30 692 082,00	329 136,00	30 362 946,00
STADSHYPOTEK	1,02%	2024-06-30	16 550 000,00	300 000,00	16 250 000,00
STADSHYPOTEK	1,20%	2024-04-30	7 515 498,00	172 772,00	7 342 726,00
STADSHYPOTEK	0,60%	2024-04-30	13 007 598,00	268 196,00	12 739 402,00
STADSHYPOTEK	3,77%	2026-01-30	16 640 408,00	216 049,00	16 424 359,00
STADSHYPOTEK	0,81%	2026-03-01	6 920 000,00	160 000,00	6 760 000,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2024-06-01	14 250 000,00	300 000,00	13 950 000,00
STADSHYPOTEK	1,06%	2025-06-01	9 346 703,00	105 248,00	9 241 455,00
STADSHYPOTEK	1,06%	2025-06-01	14 137 500,00	145 000,00	13 992 500,00
STADSHYPOTEK	0,71%	2025-12-01	12 913 568,00	269 032,00	12 644 536,00
STADSHYPOTEK	4,59%	2024-01-30	35 625 000,00	500 000,00	35 125 000,00
STADSHYPOTEK	2,61%	2027-04-30	14 850 000,00	300 000,00	14 550 000,00
STADSHYPOTEK	4,41%	2028-09-30	26 377 672,00	411 141,00	25 966 531,00
<b>Summa</b>			<b>291 370 635,00</b>	<b>4 246 484,00</b>	<b>287 124 151,00</b>

\*Senast kända räntesatser



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

#### Not 15 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	459 263	460 907
Mottagna depositioner	372 296	372 296
Skuld för moms	-19 071	70 125
Avräkning hyror och avgifter	2 850	2 850
Clearing	33 387	19 000
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>848 725</b>	<b>925 177</b>

#### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	98 000	0
Upplupna räntekostnader	719 776	500 738
Upplupna driftskostnader	297 602	132 795
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	836 176	0
Upplupna elkostnader	2 749 340	3 159 466
Upplupna vattenavgifter	464 715	233 188
Upplupna värmekostnader	824 215	766 796
Upplupna kostnader för renhållning	97 154	28 071
Upplupna revisionsarvoden	44 300	41 600
Upplupna styrelsearvoden	313 094	373 088
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 090 904	6 341 637
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	145 600
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	107 158	0
Beräknat förvaltningsarvode	123 276	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	4 756 242	4 597 884
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>13 521 953</b>	<b>16 320 863</b>

#### Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	340 816 621	340 816 621

#### Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

#### Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

## Styrelsens underskrifter

---

Ort och datum

---

Anders Öhrling

---

Christina Sävqvist

---

Martin Thesén

---

Peter Engblom

---

Yousef Arfaoui

---

Lars Holmberg

---

Kjerstin Wallton

---

Lisa Altez Linhardt

---

Camilla Bergling

---

Anders Joachimsson

Vår revisionsberättelse har avlämnats 2024-

BoRevision AB

---

Ola Trané  
Revisor

---

Gevorg Simonyan  
Revisorssuppleant



# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Östberga i Stockholm för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Östberga i Stockholm för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Ola Trané  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

George Simonian  
Av föreningen vald revisorssuppleant

---

# 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 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**

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

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtynad 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.

### **Årsredovisning**

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

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

## Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga 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)

