

---

# Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

HSB BRF Östberga  
Org nr: 702002-6816





---

# Innehållsförteckning

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

**Bilagor**  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB BRF Östberga får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2021-01-01 till 2021-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholms Kommun.

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

Kommande verksamhetsår har föreningen lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 6 620 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 21 590 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.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 694 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 1,02 procent av fastighetens totalyta.

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

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector t o m 2021-03-31 fr o m 2021-04-01  
Folksam.  
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Stockholm och i Fonus.

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

<b>Leverantör</b>	<b>Avtal</b>
Fastighetsskötsel, Yttre skötsel, Teknisk och Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Lokalvård	JA Städservice
Kabel-TV	Tele2
IT, gruppanslutningsavtal	Telenor
Hissar	Kone
Störningsjour	Svenska störningsjouren AB
Fjärrvärme, nätavgifter el	Fortum AB, Ellevio
El	EON försäljning AB
Drift och service av sopsug	Envac
Sophantering, container	Stockholm Vatten
Grovsopor	Stena Recycling 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 2 935 tkr och planerat underhåll för 973 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i april 2021 och visar på ett underhållsbehov på 193 655 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år är 19 366 tkr och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter.

Avsättning för verksamhetsåret har skett med 7 234 tkr vilket är enligt plan på evig sikt.

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>	<b>Kommentar</b>
Stambyte	2011	
Markombyggnad	2013-2014	
Hissar	2019	
Ventilation höghus	2020	
Markarbeten (schaktning)	2020	

**Årets utförda underhåll (i kr)**

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Tvättstugor	209 212
Värme - och vattenpump	167 881
Ventilation	262 564
Asfaltering och ombyggnad plantering	197 289
Underhållsadministration enligt avtal	<u>135 789</u>
<b>Summa</b>	<b>972 735</b>

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

*g*  
*Kh*

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	2022
Fredrik Överbring	Vice ordförande	2022
Christina Sävqvist	Sekreterare	2022
Ann-Charlotte Ohrelius	Ledamot	2022
Frida Wahlström-Jonsson	Ledamot	2022
Lars Holmberg	Ledamot	2023
Martin Thesén	Ledamot	2023
Anders Joachimsson	Ledamot	Utsedd av HSB

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Raiza Santa Rivera	Suppleant	2022
Peter Bommelin	Suppleant	2022

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>		<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
BoRevision, Ola Trané	Av HSB Riksförbund utsedd revisor	2022
Karin Andersson	Förtroendevald revisor	2022

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Max Alte, sammankallande	2021
Linda Linhardt	2021
Lisa Forsmark	2021

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har ett pågående projekt med att byta liggande stammar, beräknas vara klart i augusti 2022. Kostnaden uppgår till 84 miljoner kronor.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 1137 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 93 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 86 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 1144 personer.

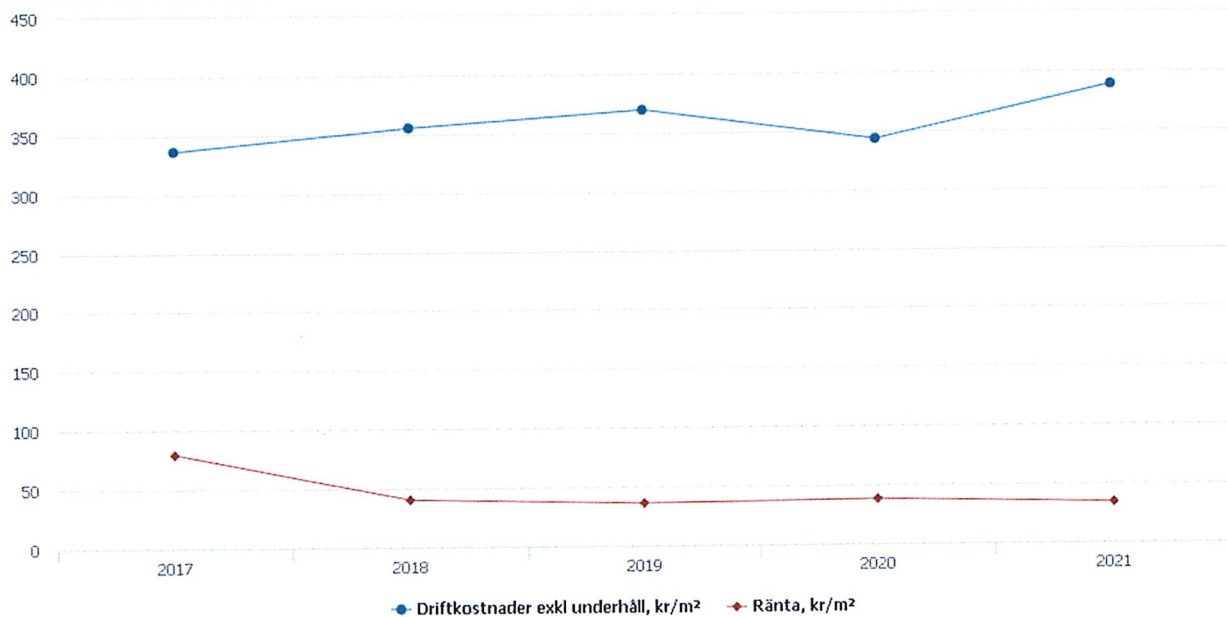
Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2021 då avgifterna höjdes med 1,5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,5 % från och med 2022-01-01.

Årsavgifterna 2021 uppgår i genomsnitt till 841 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 73 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 79 st.)

## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	56 465	55 665	54 846	53 889	53 548
Årets resultat	14 970	6 049	9 520	10 652	8 979
Soliditet %	29	26	26	23	21
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	388	343	369	355	336
Årsavgift, kr/m²	841	828	823	804	804
Ränta, kr/m²	34	38	36	40	79
Lån, kr/m²	4 129	4 192	4 020	4 313	4 375
Skuldkvot %	4,90	5,05	4,93	5,35	5,60

*Handwritten initials/signature*



## Förändringar i eget kapital

Fritt

Eget kapital i kr	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 994 223	34 051 083	28 952 126	34 362 293	6 056 847
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				6 056 847	-6 056 847
Reservering underhållsfond			7 234 000	-7 234 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-972 735	972 735	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0			
Årets resultat					14 969 583
Vid årets slut	2 994 223	34 051 083	35 213 391	34 157 875	14 969 583

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	40 419 140
Årets resultat	14 969 583
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-7 234 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	972 735
<b>Summa</b>	<b>49 127 459</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **49 127 459**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	56 465 254	55 664 607
Övriga rörelseintäkter	Not 3	809 217	760 181
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>57 274 471</b>	<b>56 424 788</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Underhåll (se spec på sidan 4)		-972 735	-11 602 454
Driftskostnader	Not 4	-26 355 934	-23 349 398
Övriga externa kostnader	Not 5	-5 484 311	-5 577 625
Personalkostnader	Not 6	-672 303	-668 818
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-6 620 077	-6 622 477
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-40 105 359</b>	<b>-47 820 772</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>17 169 112</b>	<b>8 604 016</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27 828	43 211
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 227 357	-2 590 380
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 199 529</b>	<b>-2 547 169</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>14 969 583</b>	<b>6 056 847</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>14 969 583</b>	<b>6 056 847</b>

gr  
Kf

# Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	329 152 295	334 977 249
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	10 334 204	11 165 328
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	62 618 542	37 097 211
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>402 105 042</b>	<b>383 239 788</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	1 560	1 527
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 560</b>	<b>1 527</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>402 106 602</b>	<b>383 241 315</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		46 249	57 995
Övriga fordringar		153 976	153 976
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	2 875 577	1 554 666
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 075 802</b>	<b>1 766 637</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 13	11 080 016	18 259 662
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>11 080 016</b>	<b>18 259 662</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>14 155 818</b>	<b>20 026 299</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>416 262 420</b>	<b>403 267 614</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	37 045 306	37 045 306	
Fond för yttre underhåll	35 213 390	28 952 126	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>72 258 696</b>	<b>65 997 431</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	34 157 876	34 362 293	
Årets resultat	14 969 583	6 056 847	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>49 127 459</b>	<b>40 419 140</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>121 386 155</b>	<b>106 416 571</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	167 427 272	155 010 697
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>167 427 272</b>	<b>155 010 697</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	113 376 631	130 011 500
Leverantörsskulder		5 133 330	3 749 236
Skatteskulder		117 391	89 731
Övriga skulder	Not 15	875 949	871 335
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	7 945 693	7 118 543
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>127 448 994</b>	<b>141 840 345</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>416 262 420</b>	<b>403 267 614</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	14 969 583	6 056 847
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	6 620 077	6 622 477
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>21 589 660</b>	<b>12 679 324</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-1 309 165	160 373
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	2 243 517	-3 004 732
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>22 524 013</b>	<b>9 834 965</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i pågående byggnation	-25 521 331	-27 165 433
Investeringar i inventarier	36 000	-2 872 262
Investeringar i finansiella tillgångar	-33	
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-25 485 364</b>	<b>-30 037 695</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-4 218 294	11 196 616
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-4 218 294</b>	<b>11 196 616</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-7 179 645</b>	<b>-9 006 114</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>18 259 662</b>	<b>27 265 776</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>11 080 017</b>	<b>18 259 662</b>
<b>Upplysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

al  
VA

---

# 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%.

---

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	50 860 596	50 109 566
Årsavgifter, lokaler	302 856	298 368
Hyror, lokaler	3 302 423	3 283 736
Hyror, p-platser	2 478 722	2 446 473
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-478 689	-466 360
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-53 014	-59 436
Bränsleavgifter, bostäder	50 460	50 460
Elavgifter	1 900	1 800
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>56 465 254</b>	<b>55 664 607</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Pant- och överlåtelseavgifter	161 671	154 407
Övernattningsslägenheter	42 100	7 750
Inkasso & påminnelseavgifter	900	36 076
Andrahandsavgifter	41 887	43 909
Aimo park och mobilmaster	562 659	512 587
Övriga rörelseintäkter	0	5 452
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>809 217</b>	<b>760 181</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Reparationer	-2 934 924	-2 806 866
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-1 554 904	-1 529 224
Tomträttsavgäld	-3 268 000	-3 268 000
Försäkringspremier	-642 567	-553 828
Kabel- och digital-TV	-250 485	-249 976
Systematiskt brandskyddsarbete	-50 290	-129 661
Serviceavtal	-94 522	-154 473
Obligatoriska besiktningar	-67 684	-4 625
Bevakningskostnader	-97 679	-85 789
Snö- och halkbekämpning	-175 719	-219 473
Avflyttningsbesiktningar	-171 416	-157 031
Förbrukningsmaterial	-61 563	-34 808
Vatten	-2 137 022	-1 929 064
Fastighetsel	-7 260 523	-5 366 667
Uppvärmning	-5 419 690	-4 865 059
Sophantering och återvinning	-1 165 859	-1 136 615
Förvaltningsarvode drift	-1 003 088	-858 239
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-26 355 934</b>	<b>-23 349 398</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Inre och yttre skötsel, teknisk och ekonomisk förvaltning	-3 712 984	-3 609 119
Bredband, gruppanslutning	-1 023 342	-1 015 718
Arvode, yrkesrevisorer	-40 430	-41 663
Övriga förvaltningskostnader	-105 827	-112 689
Kreditupplysningar	-19 206	-44 898
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-161 266	-154 407
Trycksaker (Östbergabladet)	-19 032	-31 426
Telefon	-54 752	-48 099
Medlems- och föreningsavgifter	-74 000	-74 000
Köpta tjänster, IT för bl. a laddstolpar och passagesystem	-63 471	-28 825
Konsultarvoden	0	-166 080
Bidrag till SVOB och trivselklubb	-210 000	-250 700
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-5 484 311</b>	<b>-5 577 625</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-452 200	-449 350
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-79 551	-79 850
Sociala kostnader	-140 552	-139 618
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-672 303</b>	<b>-668 818</b>

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

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-5 042 735	-5 042 735
Avskrivning Markanläggningar	-782 219	-782 219
Avskrivning Passagesystem och Laddstolpar	-795 123	-797 523
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-6 620 077</b>	<b>-6 622 477</b>



**Not 8 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	443 441 457	443 441 457
Markanläggning	47 214 461	47 214 461
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>490 655 918</b>	<b>490 655 918</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-149 984 569	-144 941 834
Markanläggningar	-5 694 101	-4 911 882
	<b>-155 678 670</b>	<b>-149 853 716</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-5 042 735	-5 042 735
Årets avskrivning markanläggningar	-782 219	-782 219
	<b>-5 824 954</b>	<b>-5 824 954</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-161 503 624</b>	<b>-155 678 670</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>329 152 295</b>	<b>334 977 249</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	288 414 153	293 456 888
Markanläggningar	40 738 141	41 520 782
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	931 000 000	931 000 000
Lokaler	30 600 000	30 600 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>961 600 000</b>	<b>961 600 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>541 800 000</i>	<i>541 800 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>419 800 000</i>	<i>419 800 000</i>



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

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Passagesystem	11 344 726	0
Laddstolpar	618 125	0
	<b>11 962 851</b>	<b>0</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Passagesystem	0	11 344 726
Laddstolpar	-36 000	618 125
	<b>-36 000</b>	<b>11 962 851</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>11 926 851</b>	<b>11 962 851</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Passagesystem	-756 315	0
Laddstolpar	-41 208	0
	<b>-797 523</b>	<b>0</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Passagesystem	-756 315	-756 315
Laddstolpar	-38 808	-41 208
	<b>-795 123</b>	<b>-797 523</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Passagesystem	-1 512 630	-756 315
Laddstolpar	-80 016	-41 208
	<b>-1 592 646</b>	<b>-797 523</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-1 592 646</b>	<b>-797 523</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>10 334 204</b>	<b>11 165 328</b>
<b>Varav</b>		
Passagesystem	9 832 096	10 588 411
Laddstolpar	502 108	576 917

**Not 10 Pågående arbeten**

	2021-12-31	2020-12-31
Liggande stammar	62 618 542	37 097 211
<b>Summa pågående arbeten</b>	<b>62 618 542</b>	<b>37 097 211</b>

**Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2021-12-31	2020-12-31
Andelar i HSB och Fonus	1 560	1 527
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>1 560</b>	<b>1 527</b>

*Handwritten signature*

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna hyresintäkter	108 798	105 942
Förutbetalda försäkringspremier	659 002	146 059
Förutbetalda driftkostnader	29 955	33 968
Förutbetalt förvaltningsarvode	873 125	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	62 693	62 515
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	252 450	252 450
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	72 554	136 732
Förutbetald tomträttsavgäld	817 000	817 000
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2 875 577</b>	<b>1 554 666</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel, SBAB	7 696 490	14 968 662
Bankmedel, Handelsbanken	287 177	288 685
Transaktionskonto	3 096 349	3 002 315
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>11 080 016</b>	<b>18 259 662</b>

KA

## Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	280 803 903	285 022 197
Lån som sätts om nästa år	-110 966 631	-127 546 820
Nästa års amortering	- 2 410 000	-2 464 680
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>167 427 272</b>	<b>155 010 697</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,49%	2022-01-31	36 625 000,00	0,00	500 000,00	36 125 000,00
STADSHYPOTEK	0,55%	2022-03-14	17 881 544,00	0,00	183 872,00	17 697 672,00
STADSHYPOTEK	1,02%	2024-06-30	17 150 000,00	0,00	300 000,00	16 850 000,00
STADSHYPOTEK	0,55%	2022-02-14	13 075 179,00	0,00	276 724,00	12 798 455,00
STADSHYPOTEK	0,81%	2026-03-01	31 350 354,00	0,00	329 136,00	31 021 218,00
STADSHYPOTEK	0,55%	2022-03-02	6 163 216,00	0,00	63 376,00	6 099 840,00
STADSHYPOTEK	0,55%	2022-03-02	7 439 914,00	0,00	76 504,00	7 363 410,00
STADSHYPOTEK	0,55%	2022-03-02	13 541 701,00	0,00	139 248,00	13 402 453,00
STADSHYPOTEK	0,81%	2026-03-01	7 240 000,00	0,00	160 000,00	7 080 000,00
STADSHYPOTEK	0,55%	2022-02-12	17 375 896,00	0,00	367 744,00	17 008 152,00
STADSHYPOTEK	1,03%	2023-06-01	16 252 500,00	0,00	165 000,00	16 087 500,00
STADSHYPOTEK	0,98%	2023-09-30	27 300 504,00	0,00	461 416,00	26 839 088,00
STADSHYPOTEK	1,20%	2024-04-30	7 861 042,00	0,00	172 772,00	7 688 270,00
STADSHYPOTEK	0,60%	2024-04-30	13 479 016,00	0,00	134 098,00	13 275 794,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2024-06-01	14 850 000,00	0,00	300 000,00	14 550 000,00
STADSHYPOTEK	1,06%	2025-06-01	9 557 199,00	0,00	105 248,00	9 451 951,00
STADSHYPOTEK	1,06%	2025-06-01	14 427 500,00	0,00	145 000,00	14 282 500,00
STADSHYPOTEK	0,71%	2025-12-01	13 451 632,00	0,00	269 032,00	13 182 600,00
<b>Summa</b>			<b>285 022 197,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4 218 294,00</b>	<b>280 803 903,00</b>

9  
14

**Not 15 Övriga skulder**

	2021-12-31	2020-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	491 992	505 553
Mottagna depositioner	364 921	349 421
Skuld för moms	11 204	8 145
Övrigt	7 832	8 217
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>875 949</b>	<b>871 335</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	156 707	174 676
Upplupna driftskostnader	79 782	67 069
Upplupna elkostnader	1 545 275	709 552
Upplupna vattenavgifter	170 985	162 643
Upplupna värmekostnader	767 169	607 234
Upplupna kostnader för renhållning	25 000	24 467
Upplupna revisionsarvoden	42 280	43 100
Upplupna styrelsearvoden	364 139	359 691
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	137 307	222 930
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	206 250
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	4 657 049	4 540 931
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>7 945 693</b>	<b>7 118 543</b>

**Not 17 Ställda säkerheter**

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	340 816 621	340 816 621

**Not 18 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

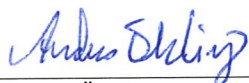
**Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

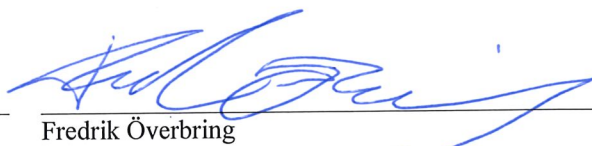
9  
K4

## Styrelsens underskrifter

Stockholm 2022-02-14



Anders Öhrling



Fredrik Överbring



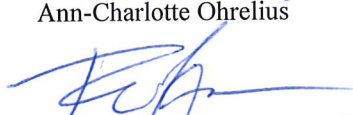
Christina Sävqvist



Ann-Charlotte Ohrelus



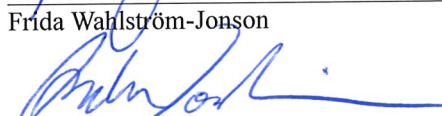
Lars Holmberg



Frida Wahlström-Jonson



Martin Thesén



Anders Joachimsson

Vår revisionsberättelse har avlämnats 2022-03-17

BoRevision AB



Ola Trané



Karin Andersson  
Förtroendevald revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Östberga i Stockholm för räkenskapsåret 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Östberga i Stockholm för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

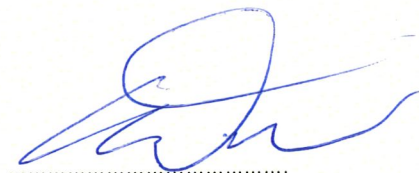
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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


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

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

Stockholm den 17 mars 2022



Ola Trané  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Karin Andersson  
Av föreningen vald revisor



---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## Interimsfordringar

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

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

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

### **Interimsskulder**

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

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

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

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

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **Arsavgift**

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

### **Arsredovisning**

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

### **Skatter och avgifter**

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

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerliga 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, fastighetservice 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)

