

ÅRSREDOVISNING 2019/2020

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÖSTBERGA

789200-1228

	<i>Årsredovisningen omfattar</i>
Sid 2	Förvaltningsberättelse
Sid 6	Resultaträkning
Sid 7	Balansräkning
Sid 9	Noter
Sid 10	Noter till resultaträkning
Sid 11	Noter till balansräkning
Sid 12	Underskrifter

FÖRVALTNINGS AB
NISSES

Styrelsen för Brf Östberga får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-07-01 - 2020-06-30.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjande och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1963-06-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1966-02-14 och nuvarande stadgar registrerades 2016-01-08.

Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening, vilket innebär att intäkterna främst kommer från årsavgifter från föreningens medlemmar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan ordinarie föreningsstämma 2019-10-29.

Anders Sandström	Ordförande
Lena Mörtsjö	Ledamot
Christina Sandström	Ledamot
Joakim Söder	Ledamot

Lennart Åkergren	Suppleant
------------------	-----------

Under året har 8 protokollförda sammanträden avhållits, utöver styrelsen löpande arbete.

Revisorer

ess2 redovisning & revision AB Ordinarie extern

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-10-29.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Harmoni 15	1959	Sundsvall

Fastigheterna bebyggdes 1959 och består av två bostadshus. Fastighetens värdeår är 1964.

Fastigheten är belägen på Kubikenborgsgatan 11 A-C och Harmonigatan 6 A-B i Sundsvall.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 571 kvadratmeter, varav 3 334 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 237 kvadratmeter lokalyta.

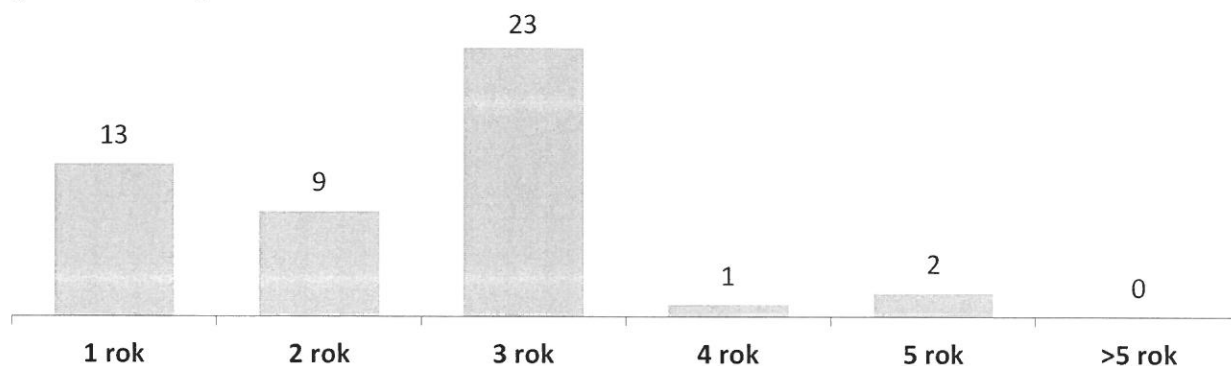
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar. I försäkringen ingår tilläggförsäkring för bostadsrättshavare samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt och två lokaler.

Lägenhetsfördelning:



Lokaler:

Verksamhet	Yta	Löptid
Frisör	41,5 kvm	2020-12-31
Övernattningslägenhet	41,5 kvm	Föreningens

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Underhållsplan

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförda åtgärder	År	Kommentar
Porttelefoni	2020	
Målning takfot	2018	
OVK	2018	Obligatorisk ventilationskontroll inkl rensning
Balkongprojekt	2017-2018	Inglasning av samtliga balkonger.
Installation luftvärmepump	2017	
Passersystem	2017	Inklusive bokningssystem
Tvättstuga	2016	Ny tvättstuga, Harmonigatan 6
Tvättmaskin	2014	
Ny undercentral	2014	Injustering av alla lägenheter.
Källarpassage	2013	Mellan Kubikenborgsgatan 11 B och C.
Entrédörrar till trapphus	2010	
Åtgärder värmesystem	2010	
Datoriserad fjärrvärmecentral	2009	
Asfaltering/nya motorvärmare	2005	
Ombyggnad gemensamhetsel	2004	
Uppgradering av kabel-TV	2003	
Anläggning av pergola	2002	
Byte av lägenhetsdörrar	2002	
Installation bredband	2001	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
Teknisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
Fastighetsskötsel	NISSES Förvaltnings AB
Städning	Totalstäd AB

Kabel-TV/Bredband/Telefoni

Avtal	Leverantör	Kommentar
Gemensamt bredband	Arkaden	Samtliga lägenheter är uppkopplade.
Kabel-TV	ComHem	Erbjuder även telefoni och bredband.

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 48 st. Av dessa har 5 st överlåtits under året. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 64 st, under året har 8 st utträden skett och 6 st inträden skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 62 st.



FLERÅRSÖVERSIKT

	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	602	598	584	584	584
Lån/kvm totalyta	2 508	2 609	2 589	729	772
Genomsnittsränta (%)	1,2	1,2	0,7	1,7	1,9
Nettoomsättning (tkr)	2 540	2 462	2 206	2 209	2 212
Resultat efter finansiella poster (tkr)	205	-50	-340	218	378
Soliditet (%)	19	17	15	44	38
Kassalikviditet (%)	75	64	208	281	181

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	251 045	510	1 529 926	199 369	-49 526	1 931 324
Disposition av föregående års resultat:				-49 526	49 526	0
Avsättning till yttre fond			160 000	-160 000		0
Uttag ur yttre fond			-232 791	232 791		0
Årets resultat					205 326	205 326
Belopp vid årets utgång	251 045	510	1 457 135	222 634	205 326	2 136 650

RESULTATDISPOSITION

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	222 634
årets vinst	205 326
	427 960
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	160 000
anspråktagande av fond för yttre underhåll	-61 439
i ny räkning överföres	329 399
	427 960

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

Rörelseintäkter	Not	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	2	2 539 961	2 461 902
Summa rörelseintäkter		2 539 961	2 461 902
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-1 418 375	-1 612 870
Övriga externa kostnader		-214 264	-242 245
Personalkostnader	4	-92 628	-91 371
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-501 909	-455 437
Summa rörelsekostnader		-2 227 176	-2 401 923
Rörelseresultat		312 785	59 979
Finansiella poster			
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-107 459	-109 505
Summa finansiella poster		-107 459	-109 505
Resultat efter finansiella poster		205 326	-49 526
Resultat före skatt		205 326	-49 526
Årets resultat		205 326	-49 526

T

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2020-06-30	2019-06-30
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	10 676 463	11 163 659
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	133 628	20 722
Pågående nyanläggningar	7	124 750	0
Summa materiella anläggningstillgångar		10 934 841	11 184 381
Summa anläggningstillgångar		10 934 841	11 184 381
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 097	3 940
Övriga fordringar		97 452	88 178
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		110 978	107 526
Summa kortfristiga fordringar		216 527	199 644
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		282 791	253 277
Summa kassa och bank		282 791	253 277
Summa omsättningstillgångar		499 318	452 921
SUMMA TILLGÅNGAR		11 434 159	11 637 302

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2020-06-30	2019-06-30
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		251 555	251 555
Reservfond		1 457 135	1 529 926
Summa bundet eget kapital		1 708 690	1 781 481
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		222 634	199 369
Årets resultat		205 326	-49 526
Summa fritt eget kapital		427 960	149 843
Summa eget kapital		2 136 650	1 931 324
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	8 635 620	8 987 924
Summa långfristiga skulder		8 635 620	8 987 924
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		321 304	330 304
Leverantörsskulder		34 846	76 299
Övriga skulder		22 002	41 655
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		283 737	269 796
Summa kortfristiga skulder		661 889	718 054
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 434 159	11 637 302

—
I

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Byggnadens anskaffningsvärde skrivs av på 50 år, därefter utförda fastighetsförbättringar skrivs av mellan 10-50 år. Maskiner skrivs av på fem år.

Nyckeltalsdefinitioner

Genomsnittsränta (%)

Räntekostnader i procent av långfristiga samt kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Nettoomsättning (tkr)

Föreningens huvudintäkter bestående av årsavgifter, hyror och debiteringar tillhörande bostaden.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

1

NOTER TILL RESULTATRÄKNING

Not 2 Nettoomsättning

	2019/2020	2018/2019
Årsavgifter bostäder	2 006 618	1 993 523
Hyror lokaler	23 968	26 903
Hyror garage och parkeringsplatser	71 170	73 680
Debiterade elavgifter	140 894	125 748
Debiterade avgifter för bredband	57 024	57 024
Balkongtillägg	224 640	168 480
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	12 378	10 227
Övriga debiterade avgifter	3 270	6 317
	2 539 961	2 461 902

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2019/2020	2018/2019
Fastighetskostnader	161 664	155 193
Reparationer	98 305	123 082
Planerat underhåll	61 439	232 791
Elavgifter	200 008	179 548
Fjärrvärme	314 447	322 541
Vatten och Avlopp	193 690	173 028
Sophantering	77 438	65 070
Snöröjning/Sandning	57 832	107 580
Kabel-TV	47 995	46 905
Bredband	69 805	73 454
Förbrukningsmaterial	5 395	17 445
Försäkring fastighet	55 859	52 980
Fastighetsavgift	74 498	63 252
	1 418 375	1 612 870

Not 4 Anställda och personalkostnader

Föreningen har ej haft någon anställd under räkenskapsåret.

1

NOTER TILL BALANSRÄKNING

Not 5 Byggnader och mark

	2020-06-30	2019-06-30
Ingående anskaffningsvärden	18 128 554	10 103 384
Inköp	0	8 025 170
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 128 554	18 128 554
Ingående avskrivningar	-6 964 896	-6 517 828
Årets avskrivningar	-487 196	-447 068
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 452 092	-6 964 896
Utgående redovisat värde	10 676 463	11 163 658
<i>TAXERINGSVÄRDEN</i>		
Byggnader	16 109 000	16 109 000
Mark	4 915 000	4 915 000
	21 024 000	21 024 000

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-06-30	2019-06-30
Ingående anskaffningsvärden	95 933	95 933
Inköp	127 619	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	223 552	95 933
Ingående avskrivningar	-75 211	-66 842
Årets avskrivningar	-14 713	-8 369
Utgående ackumulerade avskrivningar	-89 724	-75 211
Utgående redovisat värde	133 828	20 722

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2020-06-30	2019-06-30
Färdigställande av markytor (2020), balkongprojekt (2019)		
Ingående anskaffningsvärden	0	5 013 317
Inköp	124 750	3 011 853
Aktivering av nyanläggning	0	-8 025 170
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	124 750	0

1

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-06-30	Lånebelopp 2019-06-30
Nordea Hypotek AB	1,55	2022-06-15	635 250	651 250
Stadshypotek AB	1,15	2020-10-30	851 000	899 000
Stadshypotek AB	1,75	3 månader	442 694	459 998
Stadshypotek AB	1,22	2021-10-30	199 980	271 980
Stadshypotek AB	1,10	2021-03-01	6 440 000	6 640 000
Stadshypotek AB	1,45	3 månader	388 000	396 000
			8 956 924	9 318 228
Kortfristig del av långfristig skuld			321 304	330 304

Den del av långfristiga skulden som förfaller till betalning senare än fem år från balansdagen är 7 350 404 kr.

Not 9 Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckning	10 082 000	10 082 000
	10 082 000	10 082 000

Sundsvall den 15 / 9 2020



Anders Sandström
Ordförande



Christina Sandström
Ledamot

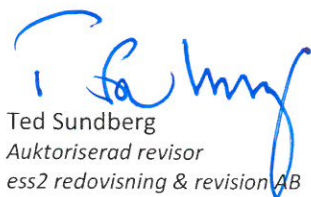


Lena Mörtsjö
Ledamot



Joakim Söder
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 21 / 9 2020



Ted Sundberg
Auktoriserad revisor
ess2 redovisning & revision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Östberga
Org.nr. 789200-1228

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Östberga för räkenskapsåret 2019-07-01 -- 2020-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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
- 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Östberga för räkenskapsåret 2019-07-01 -- 2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

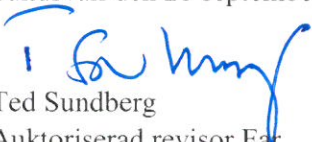
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den 21 september 2020


Ted Sundberg
Auktoriserad revisor F&R