

# Årsredovisning 2011/2012

---

Bostadsrättsföreningen Östberga  
789200-1228

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2011 – 30 juni 2012.

*Årsredovisningen omfattar*

Sid 2	Förvaltningsberättelse
Sid 6	Resultaträkning
Sid 7	Balansräkning
Sid 9	Redovisningsprinciper och noter

## Förvaltningsberättelse

### Föreningens ändamål

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

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1963-06-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1966-02-14 och nuvarande stadgar registrerades 2007-12-13 hos Bolagsverket.

### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
HARMONI 15	1959	Sundsvall

Fastigheterna bebyggdes 1959 och består av 2 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 3 417 kvadratmeter, varav 3 334 kvadratmeter utgör bostadssyta och 83 kvadratmeter utgör lokalyta.

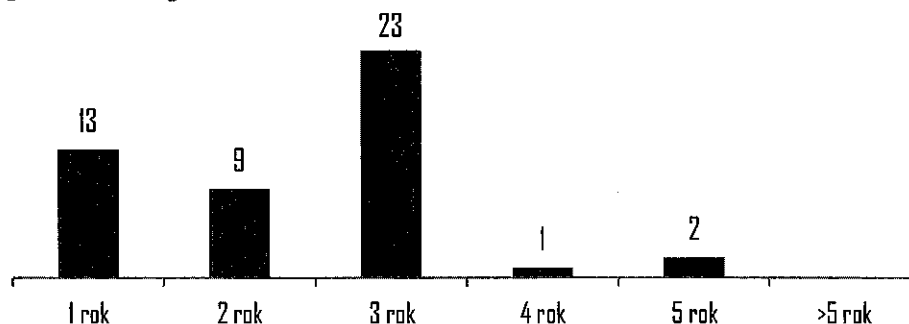
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar. I försäkringen ingår tilläggförsäkring för bostadsrättshavare samt ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

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	2012-12-31
Övernattingslägenhet	41,5 kvm	Föreningens

T

### Underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades under 2001 och sträcker sig till 2019, vilken revideras årligen. Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförda åtgärder	År	Kommentar
Nya entrédörrar till trapphus	2010	
Åtgärder värmesystem	2010	
Datoriserad fjärrvärmecentral	2009	
Asfaltering/Nya motorvärmare	2005	
Ombyggnad till gemensamhetsel	2004	
Uppgradering av Kabel-TV	2003	
Anläggning av Pergola	2002	
Byte av lägenhetsdörrar	2002	
Installation Bredband	2001	
Planerade åtgärder	År	Kommentar
Porttelefoner inkl. taggar	2013	Datoriserad och webbaserad bokning av tvättstuga.
Öppning av källargång	2013	Mellan Kubikborgsgatan II B och C.

### Väsentliga händelser och utförda underhållsarbeten under räkenskapsåret

Föreningen drabbades under 2011 av en stor vattenskada i en lägenhet, vilken tidigare varit en tandläkarmottagning. Skadan omfattade hela lägenheten och gjorde lägenheten obebodlig i cirka 6 månader. Förutom denna skada upptäcktes ytterligare två skador (i samma trapphus) under verksamhetsåret. Alla tre var olyckliga omständigheter och berodde inte på bristande underhåll. Föreningen har varit skonad från liknande skador tidigare. Totala kostnader för skador efter avräknad ersättning från försäkringsbolag, uppgick till 132 582 kr.

### Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Förvaltnings AB Nisses
Teknisk förvaltning	Förvaltnings AB Nisses
Fastighetsskötsel	Förvaltnings AB Nisses

### Kabel-TV/Bredband/Telefoni

Avtal	Leverantör	Kommentar
Gemensamt bredband	Bredbandsbolaget	Samtliga lägenheter är uppkopplade
Kabel-TV	ComHem	(Erbjuder även telefoni och bredband)

T

### **Medlemmar**

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 48 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 6 överlåtits under året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

### **Styrelsen**

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Christina Sandström	Ordförande
Tomas Paulsson	Sekreterare
Cecilia Lundström	Ledamot
Ingemar Östling	Ledamot

Linda Eriksson	Suppleant
Lena Mörtsjö	Suppleant
Stefan Warnerud	Suppleant

Under räkenskapsåret har 4 protokollförda sammanträden avhållits, utöver styrelsens löpande arbete.

### **Revisorer**

Esset Revision AB	Ordinarie extern
-------------------	------------------

### **Stämmor**

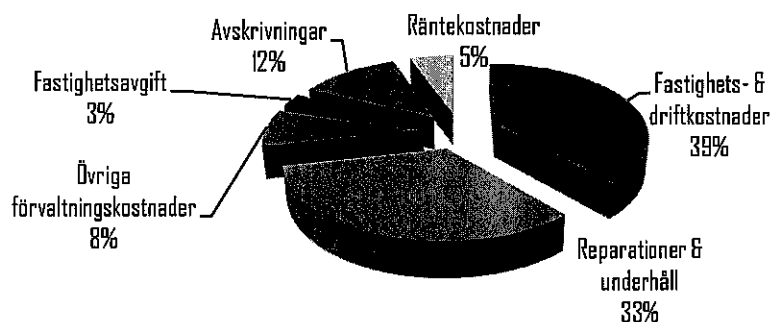
Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-10-27.

1

### Föreningens ekonomi

Föreningen har en god ekonomi med en långsiktig planering. Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 3 % fr.o.m. 2012-07-01 för att täcka upp kostnaderna för de framtida åtgärderna som ligger i underhållsplanen.

### Fördelning kostnader:



Nyckeltal	2011/2012	2010/2011	2009/2010	2008/2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	556	556	534	534
Lån/kvm totalyta	1 052	1 090	1 081	1 120
Elkostnad/kvm totalyta	66	56	54	58
Värmekostnad/kvm totalyta	84	84	87	83
Vattenkostnad/kvm totalyta	46	49	52	46
Kassalikviditet i %	195 %	143 %	267 %	236 %
Genomsnittsränta	3,8 %	3,9 %	5,0 %	5,0 %

### Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

från föregående år ansamlad förlust	-149 126
årets resultat	88 225
<b>summa</b>	<b>-60 901</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	-35 012
att till fond för yttre underhåll avsättes	160 000
att i ny räkning balanseras	-64 087
<b>summa</b>	<b>-60 901</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

7

<b>RESULTATRÄKNING I JULI 2011 -30 JUNI 2012</b>		<b>2011/2012</b>	<b>2010/2011</b>
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>	Not 1		
Årsavgifter och hyror		2 080 012	2 058 673
Övriga intäkter		580 207	5 468
		<b>2 660 219</b>	<b>2 064 141</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>	Not 2		
Fastighetskostnader		-114 553	-62 742
Reparationer		-818 887	-150 647
Planerat underhåll		-35 012	-622 587
Driftkostnader		-877 707	-977 550
Fastighetsavgift		-71 509	-67 286
Övriga förvaltningskostnader		-178 652	-227 755
Personalkostnader		-27 048	-57 373
Avskrivningar		-314 812	-333 296
		<b>-2 438 180</b>	<b>-2 499 236</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>222 039</b>	<b>-435 095</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		4 600	1 794
Räntekostnader		-138 414	-146 556
Räntebidrag		0	-606
		<b>-133 814</b>	<b>-145 368</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>88 225</b>	<b>-580 463</b>
<b>TILLÄGG TILL RESULTATRÄKNINGEN</b>			
<i>Avsättning till yttre underhållsfond</i>		<i>-160 000</i>	<i>-160 000</i>
<i>lansspråktagande av yttre underhållsfond</i>		<i>35 012</i>	<i>622 000</i>
		<b><i>-124 988</i></b>	<b><i>462 000</i></b>
<b><i>RESULTAT EFTER FOND FÖRÄNDRING</i></b>		<b><i>-36 763</i></b>	<b><i>-118 463</i></b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2012-06-30</b>	<b>2011-06-30</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</i>			
Byggnader och mark	Not 3	4 477 611	4 792 423
		<b>4 477 611</b>	<b>4 792 423</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 477 611</b>	<b>4 792 423</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</i>			
Övriga fordringar		8 040	4 720
Förutbetalda kostnader	Not 4	114 415	117 759
		<b>122 455</b>	<b>122 479</b>
<i>KASSA OCH BANK</i>			
Plusgiro		894 022	609 368
		<b>894 022</b>	<b>609 368</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 016 477</b>	<b>731 847</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 494 088</b>	<b>5 524 270</b>

f

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2012-06-30</b>	<b>2011-06-30</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 5		
<i>BUNDET EGET KAPITAL</i>			
Inbetalda insatser		251 045	251 045
Upplåtelseavgifter		510	510
Fond för yttre underhåll	Not 5	1 314 883	1 776 883
		<b>1 566 438</b>	<b>2 028 438</b>
<i>ANSAMLAD FÖRLUST</i>			
Ansamlad förlust		-149 126	-30 663
Årets resultat		88 225	-580 463
		<b>-60 901</b>	<b>-611 126</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>1 505 537</b>	<b>1 417 312</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 6	3 466 725	3 596 125
		<b>3 466 725</b>	<b>3 596 125</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 6	129 400	129 400
Leverantörsskulder		131 209	146 165
Skatteskulder		21 207	16 290
Övriga kortfristiga skulder		30 051	1 239
Upplupna kostnader	Not 7	53 721	63 209
Förutbetalda avgifter och hyror		156 238	154 530
		<b>521 826</b>	<b>510 833</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>5 494 088</b>	<b>5 524 270</b>
<i>STÄLLDA SÄKERHETER</i>			
Uttagna fastighetsinteckningar		6 948 000	6 948 000
<i>ANSVARSFÖRBINDELSER</i>			
		Inga	Inga



## Redovisningsprinciper och noter

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

### Värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper är oförändrade i jämförelse med föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1 – Rörelsens intäkter	2011/2012	2010/2011
Årsavgifter	1 854 980	1 853 753
Hyra lokaler	26 759	25 243
Hyra garage	15 360	15 680
Hyra parkeringar	34 560	31 680
Eldebiteringar	145 265	122 971
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 354	8 752
Övriga intäkter	13 551	6 062
Försäkringsersättning för vattenskada	567 391	0
	<b>2 660 219</b>	<b>2 064 141</b>

Not 2 – Rörelsens kostnader	2011/2012	2010/2011
<i>FASTIGHETSKOSTNADER</i>		
Fastighetsskötsel	84 952	62 742
Lokalvård	29 601	0
	<b>114 553</b>	<b>62 742</b>
<i>REPARATIONER</i>		
Byggnadsarbeten, målning	14 837	15 930
Garageportar	5 274	0
Elinstallationer	18 529	7 466
Tvättutrustning	10 392	15 619
Värme och sanitet	37 429	102 782
Maskiner	178	0
Trädgård/Utemiljö	12 664	6 787
Konsultarvoden	19 609	0
Försäkringsskador	699 973	2 063
	<b>818 887</b>	<b>150 647</b>
<i>PLANERAT UNDERHÅLL</i>		
Byggnadsarbeten, målning	0	317 704
Värme och sanitetskostnader	22 584	261 024
Elinstallationer	12 158	43 859
	<b>35 012</b>	<b>622 587</b>

<b>forts. Not 2 - Rörelsens kostnader</b>	<b>2011/2012</b>	<b>2010/2011</b>
<i>DRIFTSKOSTNADER</i>		
Elavgifter	226 714	191 964
Uppvärmningskostnader	286 390	287 930
Vatten och avlopp	160 103	166 929
Renhållning	52 743	62 104
Snöröjning/sandning	45 244	93 783
Kabel-TV	39 789	45 166
Bredband	21 480	18 575
Förbrukningsmaterial	4 624	37 277
Sotning	0	35 928
Fastighetsförsäkring	40 620	37 895
	<b>877 707</b>	<b>977 550</b>
 <i>FASTIGHETSAVGIFT</i>	 <b>71 509</b>	 <b>67 286</b>
 <i>ÖVRIGA FÖRVALTNINGSKOSTNADER</i>		
Föreningskostnader	5 577	15 962
Revisionsarvode	11 727	6 277
Förvaltningsarvode	131 476	148 470
Bankkostnader	4 141	7 208
Administrationskostnader	25 731	30 295
Inhyrd personal	0	19 545
	<b>178 652</b>	<b>227 755</b>
 <i>ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER</i>		
Föreningen har haft en anställd lokalvårdare.		
 <i>Följande ersättningar har utgått</i>		
Styrelse	5 396	5 495
Löner och arvoden	17 056	41 828
Sociala kostnader	4 198	8 757
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	398	1 293
	<b>27 048</b>	<b>57 373</b>
 <i>AVSKRIVNINGAR</i>		
Byggnad	308 487	326 971
Markanläggningar	6 325	6 325
	<b>314 812</b>	<b>333 296</b>

<b>Not 3 - Byggnader och mark</b>	<b>2012-06-30</b>	<b>2011-06-30</b>
Ingående anskaffningsvärden	8 790 581	8 630 581
Inköp	0	160 000
<b>Utgående ackumulerande anskaffningsvärden</b>	<b>8 790 581</b>	<b>8 790 581</b>
Ingående avskrivningar	-3 998 158	-3 664 862
Årets avskrivningar	-314 812	-333 296
<b>Utgående ackumulerande avskrivningar</b>	<b>-4 312 970</b>	<b>-3 998 158</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>4 477 611</b>	<b>4 792 423</b>
<i>TAXERINGSVÄRDEN</i>		
Byggnader	14 339 000	14 339 000
Mark	3 739 000	3 739 000
	<b>18 078 000</b>	<b>18 078 000</b>

<b>Not 4 - Förutbetalda kostnader</b>	<b>2012-06-30</b>	<b>2011-06-30</b>
Fastighetsskötsel	21 563	20 908
Förvaltningsarvode	33 171	44 032
Kabel-TV	10 268	15 205
Bredband	9 142	958
Vattenavgifter	19 182	17 126
Fastighetsförsäkring	21 089	19 530
	<b>114 415</b>	<b>117 759</b>

<b>Not 5 - Eget kapital</b>	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Upplåtelse avgifter</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Fritt eget kapital</b>	<b>Summa</b>
Belopp vid årets ingång	251 045	510	1 776 883	-611 126	1 417 312
<i>Vinstdisposition enligt beslut av årsstämma</i>					
Avsättning till fond för yttre underhåll			160 000	-160 000	
Uttag ur fond för yttre underhåll			-622 000	622 000	
Årets resultat				88 225	
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>251 045</b>	<b>510</b>	<b>1 314 883</b>	<b>-60 901</b>	<b>1 505 537</b>

<b>Not 6 - Skulder till kreditinstitut</b>	<b>Räntesats</b>	<b>2012-06-30</b>	<b>2011-06-30</b>	<b>Bundet till</b>
Nordea Hypotek AB	4,77 %	321 750	335 250	2012-09-19
Nordea Hypotek AB	2,65 %	576 800	595 200	Rörligt 3 mån
Nordea Hypotek AB	4,00 %	712 200	752 200	2013-11-20
Nordea Hypotek AB	2,86 %	1 175 375	1 212 875	Rörligt 3 mån
Nordea Hypotek AB	4,84 %	810 000	830 000	2012-09-19
		<b>3 596 125</b>	<b>3 725 525</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-129 400	-129 400	
		<b>3 466 725</b>	<b>3 596 125</b>	

Den del av långfristiga skulden som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen är 2 949 125 kr.

<b>Not 7 - Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2012-06-30</b>	<b>2011-06-30</b>
Elkostnader	12 386	12 599
Uppvärmningskostnader	10 243	10 475
Renhållning	9 285	1 130
Snöröjning/Sandning	0	3 706
Revisionsarvode	6 000	6 000
Räntekostnader	15 807	16 946
Övriga upplupna kostnader	0	12 353
Förutbetalda avgifter och hyror	156 238	154 530
	<b>209 959</b>	<b>217 739</b>

Sundsvall den 14/9 2012



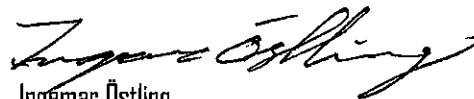
Christina Sandström  
Ordförande



Tomas Paulsson  
Sekreterare

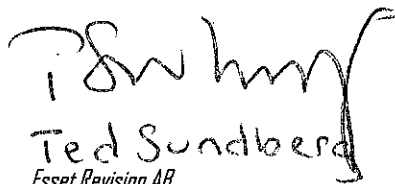


Cecilia Lundström  
Ledamot



Ingemar Östling  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9/10 2012



Ted Sundberg  
Esset Revision AB

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Östberga för räkenskapsåret 2011-07-01 -- 2012-06-30.

### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

### *Revisorernas ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

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

### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Östbergas finansiella ställning per den 30 juni 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### *Övriga upplysningar*

Årsredovisningen för räkenskapsåret 2010-07-01 -- 2011-06-30 reviderades av en annan revisor som i sin revisionsberättelse daterad 4 oktober 2011 uttalade sig enligt standardutformningen om denna årsredovisning.

**Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Östberga för räkenskapsåret 2011-07-01 – 2012-06-30.

***Styrelsens ansvar***

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

***Revisorernas ansvar***

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

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

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

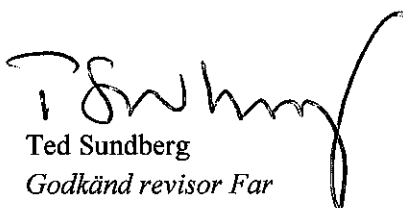
Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

***Uttalanden***

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

Sundsvall den 9 oktober 2012

Esset Revision AB

  
Ted Sundberg  
Godkänd revisor Far