

# Årsredovisning

---

## Bostadsrättsföreningen Östberga

### 789200-1228

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2015 till 30 juni 2016.

*Årsredovisningen omfattar*

Sid 2	Förvaltningsberättelse
Sid 6	Resultaträkning
Sid 7	Balansräkning
Sid 9	Tilläggsupplysningar

---

## 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 hos Bolagsverket.

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 2015-10-13:

Anders Sandström	Ordförande
Christina Sandström	Sekreterare
Lena Mörtsjö	Ledamot

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

Under året har 7 protokollförda sammanträden avhållits, utöver styrelsens löpande arbete.

#### **Revisorer**

Ted Sundberg	Ordinarie extern
--------------	------------------

#### **Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-10-13.

Extra föreningsstämma hölls 2015-11-11, föreningen antog nya stadgar.

### 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 3 571 kvadratmeter, varav 3 334 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 237 kvadratmeter lokalyta.

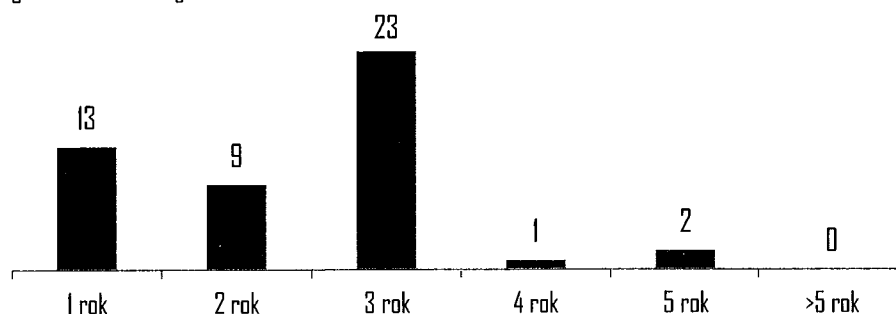
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar. I försäkringen ingår tilläggförsäkring för bostadsrättshavare samt ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt och två lokaler.

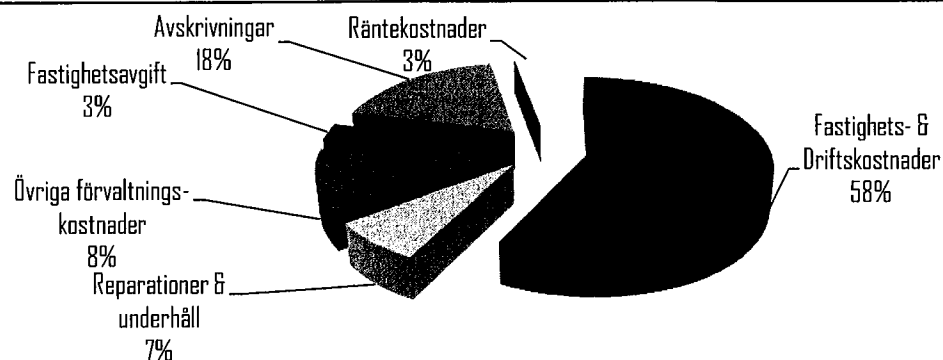
Lägenhetsfördelning:



Lokaler:

Verksamhet	Yta	Löptid
Frisör	41,5 kvm	2016-12-31
Övernattninglägenhet	41,5 kvm	Föreningen

Fördelning kostnader:



## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET

### Underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2001 och sträcker sig till 2019, vilken revideras årligen.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförda åtgärder	År	Kommentar
Tvättstuga	2016	Ny tvättstuga, Harmonigatan 6
Tvättmaskin	2014	
Ny undercentral	2014	Injustering av alla lägenheter.
Källarpassage	2013	Mellan Kubikenborgsgatan 11 B och C.
Nya 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	

### Väsentliga händelser och utförda underhållsarbeten under räkenskapsåret

Ett cykelrum på Harmonigatan 6 har byggts om till tvättstuga. Vilostolar har installerats på varje våningsplan.

Nya skyltar har anskaffats för att få en trevligare och säkrare utemiljö.

### Förvaltning

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

### Kabel-TV/Bredband/Telefoni

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

T

## MEDLEMSINFORMATION

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 48 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 5 överlåtits under året.

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

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 61 st, under året har 5 st utträdna och 7 st inträden skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 63 st.

## FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2015/2016	2014/2015	2013/2014	2012/2013	2011/2012
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	584	584	572	572	556
Lån/kvm totalyta	772	815	853	926	1 052
Elkostnad/kvm totalyta	44	50	51	55	66
Värmekostnad/kvm totalyta	87	85	81	93	84
Vattenkostnad/kvm totalyta	47	44	44	53	46
Genomsnittsränta	1,9%	2,5%	3,4%	3,9%	3,9%
Soliditet i %	38%	35%	34%	31%	27%
Kassalikviditet i %*	181%	269%	191%	140%	195%
Resultat efter finansiella poster (tkr)	378	-44	177	86	88
Nettoomsättning (tkr)	2 212	2 230	2 176	2 228	2 660

\*Omsättningstillgångar/kortfristiga skulder

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningstämmans förfogande står följande med

från föregående år balanserat resultat

-44 089

årets resultat

377 666

**totalt**

**333 577**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

till föreningens fond för yttre underhåll avsättes

-160 000

från föreningens fond för yttre underhåll återföres

32 672

**i ny räkning balanseras**

**206 249**

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

1

<b>RESULTATRÄKNING I JULI 2015 - 30 JUNI 2016</b>		<b>2015/2016</b>	<b>2014/2015</b>
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>	Not 1		
Årsavgifter och hyror		2 200 417	2 216 407
Övriga intäkter		11 766	13 881
		<u>2 212 183</u>	<u>2 230 288</u>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>	Not 2		
Drift- och underhållskostnader		-1 213 681	-1 463 846
Övriga externa kostnader		-195 452	-208 094
Personalkostnader		-53 259	-24 333
Avskrivningar		-321 085	-506 733
		<u>-1 783 477</u>	<u>-2 203 007</u>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>428 706</b>	<b>27 281</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		226	933
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-51 266	-72 427
		<u>-51 040</u>	<u>-71 494</u>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>377 666</b>	<b>-44 213</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>377 666</b>	<b>-44 213</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2016-06-30</b>	<b>2015-06-30</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>MATRIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</i>			
Byggnader och mark	Not 3	3 996 543	3 664 956
Maskiner	Not 4	28 112	41 086
		<b>4 024 655</b>	<b>3 706 042</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 024 655</b>	<b>3 706 042</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>KORTFRISTIGA FODRINGAR</i>			
Hyses- och avgiftsfodringar		0	0
Övriga fodringar		28 256	30 547
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 5	107 719	99 529
		<b>135 975</b>	<b>130 076</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Handelsbanken		1 382 967	1 112 639
		<b>1 382 967</b>	<b>1 112 639</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 518 942</b>	<b>1 242 715</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 543 597</b>	<b>4 948 757</b>

7

**BALANSRÄKNING** **2016-06-30 2015-06-30**

**EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER**

<b>EGET KAPITAL</b>	Not 6		
<i>BUNDET EGET KAPITAL</i>			
Inbetalda insatser		251 045	251 045
Upplåtelseavgifter		510	510
Fond för yttre underhåll	Not 6	1 517 693	1 582 709
		<u>1 769 248</u>	<u>1 834 264</u>
<i>FRITT EGET KAPITAL</i>			
Balanserat resultat		-44 089	-64 892
Årets resultat		377 666	-44 213
		<u>333 577</u>	<u>-109 105</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>2 102 824</b>	<b>1 725 159</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	2 602 836	2 761 194
		<u>2 602 836</u>	<u>2 761 194</u>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	154 304	149 000
Leverantörsskulder		428 893	65 172
Skatteskulder		24 335	11 667
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 8	230 405	236 565
		<u>837 937</u>	<u>462 404</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>5 543 597</b>	<b>4 948 757</b>
<i>STÄLLDA SÄKERHETER</i>			
Uttagna fastighetsinteckningar		6 948 000	6 948 000
<i>ANSVARSFÖRBINDELSER</i>			
		Inga	Inga



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Bokföringsnämndens allmänna råd 2009:1.

<b>Not 1 - Rörelsens intäkter</b>	<b>2015/2016</b>	<b>2014/2015</b>
Årsavgifter	1 948 172	1 948 172
Hyra lokaler	25 846	25 846
Hyra garage	31 680	31 680
Hyra parkeringsplatser	43 870	42 220
Eldebiteringar	99 584	117 224
Kollektivt bredband	51 264	51 264
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 895	8 655
Övriga intäkter	4 871	5 226
	<b>2 212 183</b>	<b>2 230 288</b>

<b>Not 2 - Rörelsens kostnader</b>	<b>2015/2016</b>	<b>2014/2015</b>
<i>DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER</i>		
<i>Fastighetskostnader</i>		
Fastighetsskötsel, entreprenör	95 303	92 418
Lokalvård	40 225	37 272
Bevaknings- och jourkostnader	7 068	4 013
<b>SUMMA FASTIGHETSKOSTNADER</b>	<b>142 597</b>	<b>133 702</b>

### *Reparationer*

Byggnadsarbeten och målning	1 804	2 061
Lokaler	0	5 039
Elinstallationer	5 253	15 801
Gemensamma utrymmen	1 124	906
Tvättutrustning	9 277	5 640
Värme och sanitet	43 629	73 473
Trädgård/Utemiljö	20 292	20 961
Passagesystem, lås, nycklar och taggar	17 700	7 786
Garage och parkeringsplatser	505	10 843
Försäkringskostnader	0	2 370
<b>SUMMA REPARATIONER</b>	<b>99 584</b>	<b>144 881</b>

<b>forts. Not 2 - Rörelsens kostnader</b>	<b>2015/2016</b>	<b>2014/2015</b>
<b><i>Planerat underhåll</i></b>		
Gemensamma utrymmen	21 500	0
Värme och sanitet	0	188 354
Utemiljö	11 172	0
Garage och bilplatser	0	36 663
<b>SUMMA PLANERAT UNDERHÅLL</b>	<b>32 672</b>	<b>225 016</b>
<b><i>Driftkostnader</i></b>		
Elavgifter	158 119	177 011
Uppvärmningskostnader	309 911	302 282
Vatten och avlopp	166 088	156 958
Renhållning	64 407	56 024
Snöröjning/sandning	21 779	55 140
Kabel-TV	44 226	43 471
Bredband	54 502	60 706
Förbrukningsmaterial	15 975	9 290
Fastighetsförsäkring	48 701	46 756
<b>SUMMA DRIFTKOSTNADER</b>	<b>883 710</b>	<b>907 636</b>
<b><i>Fastighetsavgift</i></b>	<b>55 119</b>	<b>52 610</b>
<b>SUMMA DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER</b>	<b>1 213 681</b>	<b>1 463 846</b>
<b><i>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</i></b>		
Föreningskostnader	6 250	15 278
Revisionsarvode	11 416	10 978
Förvaltningsarvode	148 914	142 789
Bankkostnader	2 964	4 989
Administrationskostnader	25 908	26 527
Konsultarvoden	0	7 534
<b>SUMMA ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>195 452</b>	<b>208 094</b>
<b><i>PERSONALKOSTNADER</i></b>		
Föreningen har inte haft någon anställd under året.		
<i>Följande ersättningar har utgått</i>		
Styrelsearvoden	41 500	19 000
Sociala kostnader	11 759	5 333
<b>SUMMA PERSONALKOSTNADER</b>	<b>53 259</b>	<b>24 333</b>
<b><i>AVSKRIVNINGAR</i></b>		
Byggnad	301 786	487 436
Markanläggningar	6 325	6 324
Maskiner	12 974	12 973
<b>SUMMA AVSKRIVNINGAR</b>	<b>321 085</b>	<b>506 733</b>

<b>Not 3 - Byggnader och mark</b>	<b>2016-06-30</b>	<b>2015-06-30</b>
Ingående anskaffningsvärden byggnader och mark	9 185 686	9 185 686
Inköp under året	639 698	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad</b>	<b>9 825 384</b>	<b>9 185 686</b>
Ingående avskrivningar byggnader och mark	-5 520 730	-5 026 970
Årets avskrivningar	-308 111	-493 760
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar byggnad</b>	<b>-5 828 841</b>	<b>-5 520 730</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>3 996 543</b>	<b>3 664 956</b>
<i>TAXERINGSVÄRDEN</i>		
Byggnader	14 214 000	12 902 000
Mark	3 656 000	3 230 000
	<b>17 870 000</b>	<b>16 132 000</b>

Byggnadens anskaffningsvärde skrivs av på 50 år, därefter utförda fastighetsförbättringar skrivs av mellan 10-30 år.

<b>Not 4 - Maskiner</b>	<b>2016-06-30</b>	<b>2015-06-30</b>
Ingående anskaffningsvärden maskiner och inventar	64 870	64 870
Inköp under året	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden maskiner och inventarier</b>	<b>64 870</b>	<b>64 870</b>
Ingående avskrivningar maskiner och inventarier	-23 784	-10 811
Årets avskrivningar	-12 974	-12 973
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar maskiner och inventarier</b>	<b>-36 758</b>	<b>-23 784</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>28 112</b>	<b>41 086</b>

Maskiner skrivs av på fem år.

<b>Not 5 - Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2016-06-30</b>	<b>2015-06-30</b>
Fastighetsskötsel	24 281	23 370
Kabel-TV	11 181	10 932
Förvaltningsarvode	37 637	36 253
Fastighetsförsäkring	25 160	23 542
Ränteintäkter	0	0
Bredband	9 460	5 432
	<b>107 719</b>	<b>99 529</b>

<b>Not 6 - Eget kapital</b>	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Upplåtelse avgifter</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Fritt eget kapital</b>	<b>Summa</b>
Belopp vid årets ingång	251 045	510	1 582 709	-109 105	1 725 159
<i>Vinstdisposition enligt beslut av årsstämma</i>					
Avsättning till fond för yttre underhåll			160 000	-160 000	
Uttag ur fond för yttre underhåll			-225 016	225 016	
Årets resultat				377 666	
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>251 045</b>	<b>510</b>	<b>1 517 693</b>	<b>333 577</b>	<b>2 102 825</b>

<b>Not 7 - Skulder till kreditinstitut</b>	<b>Räntesats</b>	<b>2016-06-30</b>	<b>2015-06-30</b>	<b>Bundet till</b>
Nordea Hypotek AB	2,05%	726 250	750 000	2019-06-19
Stadshypotek AB	1,65%	1 031 000	1 071 000	2017-10-30
Stadshypotek AB	1,15%	511 910	529 214	3 mån
Stadshypotek AB	1,37%	487 980	559 980	2016-10-30
		<b>2 757 140</b>	<b>2 910 194</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-154 304	-149 000	
		<b>2 602 836</b>	<b>2 761 194</b>	

Den del av långfristiga skulden som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen är 1 985 620 kr.

1

<b>Not 8 - Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2016-06-30</b>	<b>2015-06-30</b>
Elavgifter	8 981	9 871
Uppvärmningskostnader	12 448	12 551
Vattenavgifter	13 469	12 936
Revisionsarvode	11 500	11 000
Räntekostnader	6 587	6 876
Förutbetalda avgifter och hyror	177 420	183 331
	<b>230 405</b>	<b>236 565</b>

Sundsvall den 19/9 2016

Anders Sandström  
*Ordförande*



Christina Sandström  
*Sekreterare*



Lena Mörtsjö  
*Ledamot*



Min revisionsberättelse har lämnats den 10/10 2016



Ted Sundberg, auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Östberga, org.nr 789200-1228.

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Östberga för räkenskapsåret 2015-07-01 -- 2016-06-30.

#### 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.

#### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

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

#### Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2016-06-30 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 för föreningen.

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

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Östberga för år räkenskapsåret 2015-07-01 -- 2016-06-30.

#### 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.

#### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

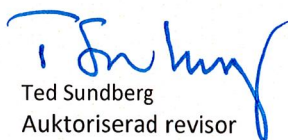
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

#### Uttalanden

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

Sundsvall den 10 oktober 2016

  
Ted Sundberg  
Auktoriserad revisor