

# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÖSTBERGA

Org nr 789200-1228

---

---

# ÅRS- REDOVISNING 2010/2011

---

---

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Östberga får härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret 2010-07-01 -- 2011-06-30.

*Årsredovisningen omfattar*

Sid 2	<b>FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE</b>
Sid 4	<b>RESULTATRÄKNINGAR</b>
Sid 5	<b>BALANSRÄKNINGAR</b>
Sid 7	<b>REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER</b>

# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÖSTBERGA

Org nr 789200-1228

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### *Allmänt om verksamheten*

#### **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 fastigheten**

Harmoni 15 bebyggdes 1959.

På fastigheten finns 2 bostadshus innehållande 48 lägenheter och 2 lokaler.

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

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 417 kvadratmeter, varav 3 334 kvadratmeter utgör bostadsyta och 83 kvadratmeter utgör lokalyta.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare.

Föreningen är sedan 2007-05-01 registrerad som frivilligt skattskyldig för uthyrning av verksamhetslokaler.

#### **Medlemmar**

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 48 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

#### **Styrelsen**

Styrelsen har haft följande sammansättning:

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

Lena Mörtsjö	Suppleant
--------------	-----------

Ingrid Pettersson	Suppleant
-------------------	-----------

Styrelsen har under året hållit 4 st protokollförda styrelsemöten.

#### **Revisor**

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Ordinarie extern
------------------------------------	------------------

#### **Förvaltning**

Bostadsrättsföreningen förvaltas av Nisses Förvaltnings AB. *h*

# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÖSTBERGA

Org nr 789200-1228

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### *Verksamhet under det gångna året*

Föreningen har under året investerat i planerat underhåll enligt underhållsplan. Investeringar har skett i nya aluminiumpartier i samtliga 5 trapphusentréer. Spolning och rengöring av föreningens hela system för värme, samt byte av alla ventiler på radiatorerna till termostatventiler. En butikslokal som inte kunnat hyras ut har byggts om till föreningslokal och uthyrningsrum.

### *Underhållsplan*

Föreningens styrelse arbetar efter en underhållsplan som upprättades 2001 och revideras årligen. Det planerade underhållet syftar till att erhålla en lång livslängd på föreningens tillgångar. Till detta sker årliga avsättningar i fastighetens underhållsfond.

### *Årsavgifter*

Styrelsen beslutade vid budgetmöte i maj månad 2011 att bibehålla årsavgifterna på oförändrad nivå inför kommande budgetår.

### *Lägenhetsöverlåtelse*

Under året har tio lägenheter bytt ägare.

### *Flerårsöversikt*

Nedan visas utvecklingen under de senaste fyra åren.

	<u>2010/2011</u>	<u>2009/2010</u>	<u>2008/2009</u>	<u>2007/2008</u>
Årsavgift bostäder per kvm	556	534	534	534
Kassalikviditet %	143%	267%	236%	238%
Belåning per kvm	1 090	1 081	1 120	1 248
Genomsnittsränta %	3,9%	5,0%	5,0%	5,1%

---

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

---

Från föregående år ansamlad förlust	-30 663
Årets förlust	-580 463
<b>Ansamlad förlust att behandla</b>	<b>-611 126</b>

### *Förslag till disposition*

Ianspråktagande av fastighetens underhållsfond	-622 000
Avsättning till fastighetens underhållsfond enligt stadgar	160 000
Balanseras i ny räkning	-149 126
<b>Summa</b>	<b>-611 126</b>

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÖSTBERGA**

Org nr 789200-1228

**RESULTATRÄKNINGAR**

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010-07-01 --2011-06-30</b>	<b>2009-07-01 --2010-06-30</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	2 064 141	2 040 955
		<b>2 064 141</b>	<b>2 040 955</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	2	-150 647	-113 510
Planerat underhåll	3	-622 587	-111 324
Övriga driftskostnader	4	-1 040 292	-991 276
Förvaltnings- och externa kostnader		-227 755	-189 863
Fastighetsskatt		-67 286	-67 286
Personalkostnader	5	-57 373	-55 044
Avskrivningar	6	-333 296	-309 285
		<b>-2 499 236</b>	<b>-1 837 588</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-435 095</b>	<b>203 367</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande		1 794	6 525
		<b>1 794</b>	<b>6 525</b>
Räntekostnader och liknande		-147 162	-193 374
		<b>-147 162</b>	<b>-193 374</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-580 463</b>	<b>16 518</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-580 463</b>	<b>16 518</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-580 463</b>	<b>16 518</b>

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÖSTBERGA**

Org nr 789200-1228

**BALANSRÄKNINGAR**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2011-06-30</b>	<b>2010-06-30</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	4 792 423	4 965 719
		<b>4 792 423</b>	<b>4 965 719</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 792 423</b>	<b>4 965 719</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		4 720	54 081
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	117 759	94 692
		<b>122 479</b>	<b>148 773</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>609 368</b>	<b>1 050 623</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>731 847</b>	<b>1 199 396</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>5 524 270</b>	<b>6 165 115</b>

h

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÖSTBERGA**

Org nr 789200-1228

**BALANSRÄKNINGAR**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2011-06-30</b>	<b>2010-06-30</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	9		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		251 045	251 045
Upplåtelseavgifter		510	510
Fastighetens underhållsfond		1 776 883	1 727 883
		<b>2 028 438</b>	<b>1 979 438</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserad vinst eller förlust		-30 663	1 818
Årets resultat		-580 463	16 519
		<b>-611 126</b>	<b>18 337</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 417 312</b>	<b>1 997 775</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	3 596 125	3 719 350
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 596 125</b>	<b>3 719 350</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		129 400	141 000
Leverantörsskulder		146 165	48 408
Aktuella skatteskulder		16 290	10 296
Övriga skulder		1 239	2 071
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	217 739	246 215
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>510 833</b>	<b>447 990</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>5 524 270</b>	<b>6 165 115</b>
<b>Poster inom linjen</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar		6 948 000	5 508 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
		INGA	INGA

# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÖSTBERGA

Org nr 789200-1228

## 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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

<b>Not 1 Nettoomsättning</b>	<b>2010/2011</b>	<b>2009/2010</b>
Årsavgifter	1 853 753	1 782 996
Hyra lokaler	25 243	26 142
Hyra garage	15 680	10 023
Hyra parkeringar	31 680	23 389
Återbetald anslutningsavgift fjärrvärmen	0	7 008
Eldebiteringar	122 971	135 316
Överlåtelseavgifter	8 752	2 000
Återbetalda avgifter MittSverige Vatten	0	54 081
Övriga intäkter	6 062	0
	<b>2 064 141</b>	<b>2 040 955</b>

<b>Not 2 Reparationer</b>	<b>2010/2011</b>	<b>2009/2010</b>
Byggnadsarbeten	15 930	25 916
Elistallationer	7 466	19 699
Tvättutrustning	15 619	4 065
Värmeinstallationer	43 831	16 353
Ventilations- och sanitetskostnader	58 951	19 711
Trädgårdsarbeten	6 787	13 856
Konsultarvoden	0	10 501
Försäkringsskador	2 063	3 409
	<b>150 647</b>	<b>113 510</b>

<b>Not 3 Planerat underhåll</b>	<b>2010/2011</b>	<b>2009/2010</b>
Byggnadsarbeten, målning	317 704	65 633
Ventilations- och sanitetskostnader	261 024	0
Elinstallationer	43 859	41 539
Konsultarvoden	0	4 152
	<b>622 587</b>	<b>111 324</b>

# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÖSTBERGA

Org nr 789200-1228

## REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

<b>Not 4 Övriga driftskostnader</b>	<b>2010/2011</b>	<b>2009/2010</b>
Fastighetsskötsel	62 741	82 459
Uppvärmingskostnad	287 930	297 554
Vatten och Avlopp	166 929	176 279
Elavgifter	191 964	185 084
Renhållning	62 104	48 038
Snöröjning/halkbekämpning/transporter	93 783	100 214
Förbrukningsmaterial	37 277	8 786
Fastigetsförsäkring	37 895	35 781
Kabel-TV	45 166	57 080
Sotning	35 928	0
Bredband	18 575	0
	<b>1 040 292</b>	<b>991 275</b>

**Not 5 Anställda och personalkostnader**  
Föreningen har en lokalvårdare anställd.

**Följande ersättningar har utgått**

	<b>2010/2011</b>	<b>2009/2010</b>
Styrelse	5 495	5 495
Löner och arvoden	41 828	40 728
Sociala kostnader	8 757	8 821
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	1 293	0
	<b>57 373</b>	<b>55 044</b>

Byggnadens värde skrivs från och med 1997-98 av enligt en annuitetsmodell baserad på en avskrivningstid på 50 år på ursprungligt anskaffningsvärde och 10-30 år på därefter gjorda grundförbättringar.

Markanläggningen skrivs av med 5 % årligen.

<b>Not 6 Avskrivningar</b>	<b>2010/2011</b>	<b>2009/2010</b>
Byggnad	326 971	302 960
Markanläggning	6 325	6 325
	<b>333 296</b>	<b>309 285</b>



# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÖSTBERGA

Org nr 789200-1228

## REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 7 Byggnader och mark	2011-06-30	2010-06-30
Ingående anskaffningsvärde	8 630 581	8 630 581
Inköp	160 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 790 581</b>	<b>8 630 581</b>
Ingående avskrivningar	-3 664 862	-3 355 577
Årets avskrivningar	-333 296	-309 285
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 998 158</b>	<b>-3 664 862</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>4 792 423</b>	<b>4 965 719</b>
<i><b>Taxeringsvärden</b></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>

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2011-06-30	2010-06-30
Mitt Sverige Vatten/DEK	17 126	0
Nordea ränta	0	6 176
Räntebidrag	0	606
Försäkringspremie	19 530	18 684
Com Hem	15 205	14 299
Förvaltnings AB Nisses	64 940	53 133
Bredbandsbolaget	958	960
FORA	0	834
	<b>117 759</b>	<b>94 692</b>

Not 9 Eget kapital	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Fritt eget kapital	Summa
Belopp vid årets ingång	251 045	510	1 727 883	18 337	1 997 775
<i><b>Vinstdisposition enligt beslut av årsstämman:</b></i>					
Avsättning till fond för yttre underhåll			160 000	-160 000	
Uttag ur fastighetsunderhållsfond			-111 000	111 000	
Balanseras i ny räkning					
Årets resultat				-580 463	
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>251 045</b>	<b>510</b>	<b>1 776 883</b>	<b>-611 126</b>	<b>1 417 312</b>

# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÖSTBERGA

Org nr 789200-1228

## REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

### Not 10 Långfristiga skulder

	2011-06-30	2010-06-30
Skulder till kreditinstitut	3 725 525	3 860 350
	<b>3 725 525</b>	<b>3 860 350</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-129 400	-141 000
	<b>3 596 125</b>	<b>3 719 350</b>

Nedan anges den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Skulder till kreditinstitut	3 078 525	3 155 350
	<b>3 078 525</b>	<b>3 155 350</b>

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

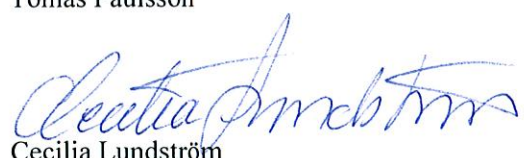
	2011-06-30	2010-06-30
Övriga upplupna kostnader	63 209	81 070
Förutbetalda intäkter	154 530	165 145
	<b>217 739</b>	<b>246 215</b>

Sundsvall 2011-09-20

  
Christina Sandström

  
Tomas Paulsson

  
Ingemar Östling

  
Cecilia Lundström

Vår revisionsberättelse har lämnats

Sundsvall 2011-08-04

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Göran Ohisson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

**Bostadsrättsföreningen Östberga**

Org nr 789200-1228

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Östberga för räkenskapsåret 2010-07-01 – 2011-06-30. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.


Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsred i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningsred i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sundsvall den 4 oktober 2011

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Göran Ohlsson  
Auktoriserad revisor