

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB BRF Östgöten nr 207 i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01—2023-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) (s.k. äkta bostadsrättsförening).

Fastigheterna

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Masken 41 och Masken 44 i Sofia församling i Stockholm. Fastigheten byggdes år 1930. Stambytet skedde år 1990. Värdeår är 1940.

Fastigheterna har totalt 85 lägenheter, varav 84 bostadsrätter och 1 hyresrätt, med en total yta om 3 439 m² samt 4 lokaler hyresrätter med en total yta om 993 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens bostäder.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter	Vald	
Magnus Janzon, ordförande	2023	2025
Olav Tveite, kassör och vice ordförande	2022	2024
Sofia Nygrund, sekreterare	2022	2024
Johnny Viklund	2023	2025
Cecilia Stenhammar	2023	2025*
Sara Shakespear, suppleant	2023	2024
Inga-Lena Ångström Grandien**		

*Cecilia gick hastigt bort i oktober 2023

** Inga-Lena Ångström Grandien utsågs av HSB att representera dem i styrelsen under hösten 2023 då vår tidigare HSB representant slutade under 2022.

Valberedning

Mattias Söderqvist sammankallande och Marianna Vergari har varit valberedning.

Firmateckning

Föreningens firma har tecknats av Magnus Janzon, Olav Tveite och Sofia Nygrund två i förening.

Revisor

Revisor har varit en revisor från BoRevision vald av föreningen.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-06-15. Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 10 sammanträden.

Ombud vis distriktsstämman

Föreningens ombud vid distriktsstämman för HSB Stockholms distrikt 4 har varit Johnny Viklund med suppleant Cecilia Stenhammar.

Medlemsinformation

Under 2023 har det skett 5 överlåtelser. Föreningen hade 113 medlemmar vid årets slut.

Fastighetens förvaltning och skötsel

Storholmen Förvaltning AB har ansvarat för fastighetsförvaltning och fastighetskötseluppgifterna i föreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har tre lån på totalt ca 11 mkr. 5,2 mkr är bundet till 0,98 % ränta och löper ut 2024. 4,8 mkr är bunden till 3,85 % ränta och löper ut 2026. Ca 1 mkr är bunden till 4,38 % ränta och löper ut 2024. De likvida medlen uppgår totalt till 4,8 mkr och är placerade hos Handelsbanken och Ålandsbanken. Årets kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt och uppgår till 165 tkr. En avgiftshöjning om 2% genomfördes med start 1 april 2023. Avgiftshöjningen var en följd av föreningens kostnadsökningar för framför allt VA, fjärrvärme och el. Ytterligare en avgiftshöjning genomfördes för 2024 med 5 %.

Stamspolning

Under året har en stamspolning gjorts.

Ventilation

En OVK-besiktning av FT/FTX-system har genomförts under året. Detta gäller föreningens verksamhetslokaler.

Balkonger

De två nya balkonger som tecknades avtal på under 2022 färdigställdes under hösten. Kostnaderna bekostades av berörda medlemmar.

Föreningsaktiviteter

Under 2023 hade vi en vår- och höststädning. Under vårstädningen iordningsställdes gården inför sommaren och sittmöblerna plockades fram. Vi har också under våren köpt in en ny sittgrupp till gården då den gamla hade gjort sitt.

Under höststädningen gjordes gården iordning för vintern och trädgårdsmöblerna plockades in för vinterförvaring.

På första advent hade vi en tändning av ljusslingorna, tomte samt renar med släde som står på gården under julen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 864	3 659	3 510	3 380	3 004
Rörelseresultat	120	320	-11	-314	-92
Resultat efter finansiella poster	-155	69	-323	-579	-335
Balansomslutning	29 366	29 913	29 678	29 893	30 227
Soliditet (%)	59,2	58,6	58,9	59,5	60,7
Räntekänslighet (%)	6	6	0	0	0
Elkostnad/m ² totalyta (kr)	21	23	0	0	0
Värmekostnad/m ² totalyta (kr)	163	140	0	0	0
Vattenkostnad/m ² totalyta (kr)	38	29	0	0	0
Energikostnad/m ² totalyta (kr)	223	192	0	0	0
Skuldsättning/m ² bostadsrättsyta (kr)	3 203	3 205	0	0	0
Skuldsättning /m ² totalyta (kr)	2 470	2 471	0	0	0
Årsavgifter/m ² bostadsrättsyta (kr)	568	560	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	50	52	0	0	0
Sparande/m ² totalyta (kr)	159	179	0	0	0

Ytuppgifter: Bostadsrättsyta: 3417 kvm Hyresrätts yta (bostad) 22 kvm lokalyta 993 kvm.

Nya obligatoriska nyckeltal är enbart beräknat för år 2023-2022.

Uppllysning kring redovisad förlust

Föreningen gör en bokföringsmässig förlust eftersom avskrivningarna på tillgångar, framför allt fastigheten, är större än överskottet från den löpande verksamheten (avgifter minus kostnader). Fastigheten underhålls enligt behov och plan. Föreningen gör avsättningar till sin underhållsfond varje år. Förlusten har ingen påverkan på föreningens möjligheter att finansiera sina framtida underhållsbehov.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 675 500	15 376 250	71 452	-657 513	68 808	17 534 497
Disposition av föregående års resultat:				68 808	-68 808	0
Årets resultat					-155 427	-155 427
Belopp vid årets utgång	2 675 500	15 376 250	71 452	-588 705	-155 427	17 379 070

Förslag till behandling av ansamlat resultat

Styrelsen föreslår att det ansamlade resultatet (kronor):

Ansamlat resultat	-588 705
Årets resultat	-155 427
	-744 132

Behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond	204 000
lanspråktagande av yttre underhållsfond	-132 592
I ny räkning överföres	-815 540
	-744 132

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	3 864 440	3 658 778
Summa föreningens intäkter		3 864 440	3 658 778
Rörelsens kostnader			
Drift och underhåll	3	-2 858 764	-2 444 669
Övriga externa kostnader	4	-56 071	-76 523
Personalkostnader och arvoden	5	-95 807	-96 867
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-733 929	-720 373
Summa föreningens kostnader		-3 744 571	-3 338 432
Rörelseresultat		119 869	320 346
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 012	-104
Räntekostnader och liknande resultatposter		-277 308	-251 434
Summa finansiella poster		-275 296	-251 538
Resultat efter finansiella poster		-155 427	68 808
Resultat före skatt		-155 427	68 808
Årets resultat		-155 427	68 808

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	24 357 160	25 091 089
Summa materiella anläggningstillgångar		24 357 160	25 091 089
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		24 357 660	25 091 589
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och övriga kundfordringar		7 791	5 200
Övriga fordringar		72 087	95 366
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	120 916	89 006
Summa kortfristiga fordringar		200 794	189 572
Kassa och bank		4 807 880	4 651 564
Summa omsättningstillgångar		5 008 674	4 841 136
SUMMA TILLGÅNGAR		29 366 334	29 932 725

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		18 051 750	18 051 750
Fond för yttre underhåll		71 452	71 452
Summa bundet eget kapital		18 123 202	18 123 202
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-588 705	-657 513
Årets resultat		-155 427	68 808
Summa fritt eget kapital		-744 132	-588 705
Summa eget kapital		17 379 070	17 534 497
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	4 800 000	5 200 000
Summa långfristiga skulder		4 800 000	5 200 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	6 145 000	5 752 500
Leverantörsskulder		248 871	324 929
Aktuella skatteskulder		78 354	0
Övriga skulder		35 220	462 306
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	679 819	658 493
Summa kortfristiga skulder		7 187 264	7 198 228
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 366 334	29 932 725

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		119 869	320 346
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		733 929	720 373
Erhållen ränta		2 012	-104
Erlagd ränta		-277 308	-251 434
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		578 502	789 181
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-2 591	-1 865
Förändring av kortfristiga fordringar		-8 631	82 171
Förändring av leverantörsskulder		-76 058	-236 973
Förändring av kortfristiga skulder		-327 406	378 116
Kassaflöde från den löpande verksamheten		163 815	1 010 630
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-203 343
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-203 343
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-7 500	-12 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-7 500	-12 500
Årets kassaflöde		156 315	794 787
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		4 651 564	3 856 777
Likvida medel vid årets slut		4 807 880	4 651 564

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,98% av anskaffningsvärdet.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	1 942 011	1 913 400
Hyror lokaler	1 721 760	1 565 042
Hyror bostäder	47 985	46 248
Övriga intäkter	152 684	134 414
Avgifts- och hyresbortfall	0	-326
	3 864 440	3 658 778

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel och lokalvård	334 088	342 388
Reparationer	366 353	179 808
El	94 859	102 629
Uppvärmning	723 583	619 985
Vatten	168 318	127 720
Sophämtning	99 536	114 240
Fastighetsförsäkring	77 942	127 092
Kabel-TV och bredband	26 559	23 887
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	313 784	216 066
Förvaltnings-, projekt och konsultarvoden	484 645	533 095
Besiktningar	7 771	13 491
Övriga driftkostnader	28 734	10 598
Planerat underhåll	132 592	33 670
	2 858 764	2 444 669

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsinventarier och varuinköp	3 861	9 980
Försäkringspremie	6 500	0
Extern revision	19 721	19 240
Medlemsavgifter	17 130	17 130
Övriga externa kostnader	8 860	30 173
	56 072	76 523

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Styrelsearvode	75 000	75 000
	75 000	75 000
Sociala avgifter	20 807	21 867
	20 807	21 867
	95 807	96 867

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	35 024 749	34 821 406
Ingående anskaffningsvärde mark	1 203 000	1 203 000
Årets investeringar	0	203 343
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 227 749	36 227 749
Ingående avskrivningar	-11 136 660	-10 473 950
Omklassificeringar	0	57 663
Årets avskrivningar	-733 929	-720 373
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 870 589	-11 136 660
Utgående redovisat värde	24 357 160	25 091 089
Taxeringsvärden byggnader	67 192 000	67 192 000
Taxeringsvärden mark	112 556 000	112 556 000
	179 748 000	179 748 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	120 916	89 006
	120 916	89 006

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek AB, lånenr. 360771	0,98	2024-04-30	5 200 000	5 200 000
Stadshypotek AB, lånenr. 579058	4,68	2024-03-30	945 000	952 500
Stadshypotek AB, lånenr. 573058	3,85	2026-03-30	4 800 000	4 800 000
			10 945 000	10 952 500
Kortfristig del av långfristig skuld			-6 145 000	-5 752 500

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 10 907 500 kr.

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	18 000 000	18 000 000
	18 000 000	18 000 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	46 192	41 904
Förutbetalda hyror och avgifter	392 129	394 112
Övriga upplupna kostnader	241 498	222 477
	679 819	658 493

Ovanstående poster består av förskottsintbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Stockholm 2024-

Magnus Janzon
Ordförande

Sofia Nygrund
Ledamot

Inga-Lena Ångström Grandien
Ledamot

Olav Tveite
Ledamot

Johnny Stig Viklund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Lena Zozulyak
Revisor
Borevision AB