

Årsredovisning 2023

Styrelsen för Östra Bostadsrättsföreningen får härmed avge följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Innehåll	Sida
• Förvaltningsberättelse	2
• Resultat- & balansräkning	5
• Noter	8

Förvaltningsberättelse

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen Östra Bostadsrättsföreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlemskap i föreningen kan beviljas den som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningen.

Adresser

Föreningens postadress är Östra BRF, Box 2253, 600 02 Norrköping.

Styrelse

Styrelseledamöter har under året varit Annika Lund, Tindra Olsson och Robert Wilking. Styrelsesuppleanter har varit Thomas Karlsson och Olle Hörnestam.

I tur att avgå är styrelseledamöterna Annika Lund och Tindra Olsson samt styrelsesuppleanterna.

Årsmöten och styrelsemöten

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 1 juni. Styrelsen har under året haft 4 protokollförda sammanträden jämte många diskussioner över telefon, mail och Messenger. Styrelsen har, så gott den förmått, arbetat i enlighet med föreningens stadgar.

Revisorer

Revisor har varit Amanda Dezfolian. Revisorssuppleant har varit Rasmus Löfving.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Amanda Dezfolian och Robin Eriksson.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen i sin helhet - av styrelsens ledamöter, två i förening.

Medlemskap

Föreningen är medlem i organisationen Bostadsrätterna.

Medlemsantal och överlåtelser

Antal medlemmar i föreningen har under året varit ca 35.

Under 2023 har 1 lägenhetsöverlåtelse gjorts (lgh 316)

Föreningens lån 2023-12-31

Lån nr 1 (3 727 570 kr) - 1-årigt lån med rörlig ränta (nästa villkorsändringsdag 2024-10-16).

Lån nr 2 (2 593 468 kr) - 1-årigt lån med rörlig ränta (nästa villkorsändringsdag 2024-01-17).

Lån nr 3 (3 885 964 kr) - 1-årigt lån med rörlig ränta (nästa villkorsändringsdag 2024-08-28).

Låneinstitut är SBAB. Under 2023 har amorteringar gjorts med 300 000 kr.

Fastigheten

Föreningen äger hela fastigheten Axet 1 i Norrköpings kommun, dvs. både byggnader och mark och är inte en del av en samfällighet. På fastigheten finns 1 byggnad med 30 lägenheter och 2 lokaler. Den uppfördes 1935 och totalrenoverades 1989-1990. Då upprättades en ny ekonomisk plan eftersom husets torkvindar ersattes med 4 nya lägenheter. På tomten uppställdes också en mindre förrådsbyggnad som främst används för cykelförvaring och avfallshantering. Fastighetens adresser är Vikbolandsgatan 1 och Östra Promenaden 33. Bostadsbyggnadens lägenhetsytor är totalt 1901 kvm och lokalytor totalt 143 kvm.

Lägenheterna är alla upplåtna med bostadsrätt varav 5 = 1 rok, 20 = 2 rok, 5 = 3 rok.

Lokal 2 är upplåten med bostadsrätt. Lokal 1 ägs av föreningen och används som föreningslokal.

Föreningen hyr inte ut garage- eller P-platser. Boendeparkering tillämpas i området runt fastigheten.

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde är 34 691 000 kr som är ett genomsnittsvärde för fastigheter i det s.k. värdeområde som fastigheten tillhör.

Förvaltning

Städning i trapphus och källargångar samt trädgårdskötsel har utförts av egenföretagare Annette Pettersson, gångbanerenhållning av PEAB, IL Recycling för borttransport av returpapper och NODRA för hushållssopor, vatten & avlopp. EON har levererat fjärrvärme och el.

För övrig teknisk förvaltning och allmän tillsyn av fastigheten har styrelsens medlemmar själva ansvarat för, men för ekonomiförvaltning har styrelsen anlitat utomstående person.

Större tillfälliga reparationer och underhåll har utförts av entreprenörer från Norrköping med omnejd.

Föreningen har löpande serviceavtal med EON för husets värmeanläggning, med Kone Hissar AB för underhåll av hissar, med Östergötlands Fastighetservice för fastighetstekniska uppdrag, med Lås & Nycklar AB för låssystem samt med egenföretagare Annette Pettersson för utomhusmiljön och städning av trapphus och källargångar.

Föreningen har ett gruppavtal med Telenor för TV/bredband och IP-telefoni. I avtalet ingår också en obligatorisk mindre avgift till organisationen CopySwede.

Den senaste energibesiktningen av huset har gjorts i april 2018 och den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) i mars 2023.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Östgöta och skadedjursförsäkrad hos Anticimex.

Hemförsäkring tecknas individuellt av bostadsrättsinnehavaren, men det s.k. bostadsrättstillägget i hemförsäkringen behöver inte tecknas av bostadsrättshavaren eftersom bostadsrättstillägget sedan 2015 ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Dock, i händelse av skada, står bostadsrättshavaren för bostadsrättstilläggets självrisk och i förekommande fall även åldersavdrag.

Reparationer och underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer och underhåll för 231 178 kr. Se not 2, sidan 7.

Underhållsplan

Styrelsens underhållsplan uppdateras årligen. Fastigheten är i gott skick för sin ålder. En översyn av husets entrédörrar och låssystem behöver göras inom 1-2 år. Inom en fem- till tioårsperiod behöver översyn/underhåll av husets avloppsstammar och värmeväxlare ske.

NYCKELTAL

(tabellen fortsätter på nästa sida)

Historisk utveckling - flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020	2019
1. Nettoomsättning, tkr	1 617	1 527	1 525	1 552	1 545
2. Resultat efter finansiella poster, tkr	-185	157	239	-429	349
3. Eget kapital, tkr	2 709	2 895	2 737	2 497	2 926
4. Taxeringsvärde fastighet, tkr	34 691	34 691	28 146	28 146	28 146

Historisk utveckling - flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020	2019
5. Taxeringsvärde byggnad, tkr	22 798	22 798	16 636	16 636	16 636
6. Balansomslutning, tkr	13 218	13 666	13 772	13 903	14 534
7. Soliditet, %	20	21	20	18	20
8. Belåningsgrad (skulder/taxeringsvärde), %	30	31	39	41	41
9. Räntekänslighet, %	6,6	6,9	7,1	7,3	7,5
10. Avsättning till underhållsfond per m ² byggnadsyta, kr	77	117	0	170	155
11. I anspråkstagande av underhållsfond per m ² byggnadsyta, kr	0	0	210	0	0
12. Avskrivningar per m ² byggnadsyta, kr	174	174	174	174	174
13. Årsavgift per m ² bostadsrättsyta, kr	799	791	791	791	791
14. Årsavgiftens andel av rörelseintäkter, %	100	100	100	100	100
15. Sparande per m ² bostadsrättsyta, kr	156	310	349	334	371
16. Skuldsättning per m ² bostadsrättsyta, kr	5 280	5 436	5 591	5 746	5 901
17. Energikostnad per m ² bostadsrättsyta, kr	177	170	175	148	159

Kommentarer till tabellen	
Punkt 10-12	Med byggnadsyta avses här bostadsrättareor + lokalareor, totalt 2044 m ²
Punkt 13, 15-17	Bostadsrättsytan är 1933 m ² (lägenheter och lokal med bostadsrätt)
Punkt 10-11	Se Redovisningsprinciper under avsnittet Fonder. Beräkningsunderlag är föregående års bokslut

RESULTATDISPOSITION

Styrelsen föreslår att årets negativa resultat tas ur föreningens underhållsfond.

Balanserat resultat, kr	0
Årets resultat	-185 486
Totalt	-185 486

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till föreningens underhållsfond avsätts	0
Från föreningens underhållsfond återförs	185 486
I ny räkning balanseras	0
Totalt	185 486

Resultat- och balansräkning

Resultaträkning	Not nr	2023	2022
Intäkter			
Årsavgifter (hyror)		1 545 310	1 516 388
TV/Bredband/IP-telefoni		71 280	0
Övriga intäkter		800	11 044
Summa Intäkter		1 617 390	1 527 432
Kostnader			
Fjärrvärme		-222 983	-187 358
El		-47 280	-65 571
Vatten		-70 038	-72 782
Renhållning	1	-126 946	-106 584
Underhåll och reparationer	2	-231 178	-169 867
TV/Bredband/IP-telefoni		-88 290	0
Försäkringar		-60 107	-59 789
Fastighetsskatt		-52 480	-49 230
Bokföring och arvoden		-77 600	-77 600
Sociala avgifter		-16 293	-16 293
Diverse kostnader		-31 105	-38 462
Avskrivningar		-356 000	-356 000
Summa Kostnader		1 380 300	-1 199 536
Rörelseresultat		237 090	327 896
Finansiella poster			
Ränteintäkter		53 397	10 222
Räntekostnader		-475 973	-180 327
Summa Finansiella poster		-422 576	-170 105
Årets resultat		-185 486	157 791

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Inventarier	1	1
Ombyggnad hus 84/85	215 618	215 618
Fastighet	442 000	442 000
Lokal 1	29 524	29 524
Ombyggnad hus 88/89	18 029 031	18 029 031
Upplåtelseavgifter= lägenhetsförsäljningar	-937 712	-937 712
Ackumulerad värdeminskning fastigheten	-6 962 868	-6 606 868
Summa anläggningstillgångar	10 815 594	11 171 594

Omsättningstillgångar

Kassa	32	31
PlusGiro	200 631	199 221
Bankkonton	2 177 744	2 292 201
Upplupna intäkter förutbetalda kostnader	24 216	3 098
Summa omsättningstillgångar	2 402 623	2 494 551

Summa Tillgångar	13 218 217	13 666 145
-------------------------	-------------------	-------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Bundet eget kapital

Medlemmarnas insatser	78 793	78 793
Reservfond	12 000	12 000
Underhållsfond	2 047 047	1 889 256
Dispositionsfond	757 360	757 360
Summa bundet eget kapital	2 895 200	2 737 409

Fritt eget kapital

Årets resultat	-185 486	157 791
Summa fritt eget kapital	-185 486	157 791

Summa Eget kapital	2 709 714	2 895 200
---------------------------	------------------	------------------

Kortfristiga skulder

	3		
Banklån, SBAB 1		3 727 570	3 867 570
Banklån, SBAB 2		2 593 468	2 653 468
Banklån, SBAB 3		3 885 964	3 985 964
Skatteskuld		44 942	49 230
Övriga kortfristiga skulder		0	4 125
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		256 559	210 588
Summa Kortfristiga skulder		10 508 503	10 770 945

Summa Eget kapital och skulder		13 218 217	13 666 145
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Ställda panter

Fastighetsinteckningar		17 644 000	17 644 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Årets resultat	- 185 486
Justeringar för resultatposter som inte påverkat "kassan"	356 000
	170 514

Ökning +/- minskning av rörelsefordringar	- 21 118
Upptagna +/- betalda rörelseskulder	37 558
Den löpande verksamhetens påverkan på "kassan"	186 954

Upptagna lån	-
Amorterade lån	- 300 000
Finansieringsverksamhetens påverkan på "kassan"	- 300 000

Årets påverkan på föreningens kassa & bank	- 113 046
Kassa & bank vid årets början	2 491 453
Kassa & bank vid årets slut	2 378 407

REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Avskrivningar

Styrelsen har tidigare följt en, vid årsmöte antagen, progressiv avskrivningsplan som inneburit att byggnadens anskaffningsvärde skrivits av med 0,5 % under åren 2001 – 2005 och med 1 % under åren 2006 – 2013. Under 2014 har Bokföringsnämnden (BFN) beslutat om ändring i det s.k. K2-regelverket. Detta har medfört att föreningen, från och med räkenskapsåret 2014, anpassar sig till de nya avskrivningsreglerna och börjar tillämpa linjär avskrivning i stället för progressiv. Procentsats har bestämts till 2 % av anskaffningsvärdet, i resultaträkningen lika med 356 000 kr.

Fonder

Föreningen har 2 fonder, dispositionsfond och underhållsfond. Stadgarna anger att underhållsfonden avser yttre underhåll och att överskott, förutom avsättning till underhållsfonden, kan avsättas till dispositionsfonden eller disponeras på annat sätt i enlighet med föreningsstämmans beslut. Den historiska finansiella redovisningen i Tabell 1, punkt 10 (sid. 4) redovisar endast avsättning till underhållsfonden. Styrelsen anser att formuleringen i stadgarna medger att även medel ur dispositionsfonden kan användas till yttre underhåll och investeringar om så krävs och om föreningsstämman så beslutar.

Skatter

Föreningen har beskattats som ett privatbostadsföretag. Styrelsen tror att föreningen även fortsättningsvis kommer att beskattas som ett privatbostadsföretag.

Noter

Belopp i kr om inget annat anges

Not 1 – Renhållning	2023	2022
Städning gemensamma utrymmen	34 060	25 177
Trädgårdsskötsel	42 793	34 005
Tidningsåtervinning	2 424	2 298
Hushållssopor	42 682	40 268
Gångbanerenhållning	4 987	4 836
Summa:	126 946	106 584

Not 2 – Reparationer och underhåll	2023	2022
Avlopp	3 912	21 151
Belysning och el	2 346	0
Fjärrvärmeanläggning	0	11 701
Hissar	117 663	121 153
Huskropp, invändigt	2 188	0
Huskropp, utvändigt	30 759	0
Låssystem	8 841	0
Serviceavgift TV-nät	0	9 420
Tvättstuga	59 659	6 442
OVK	5 810	0
Summa:	231 178	169 867

Not 3 – banklån

Banklån redovisas som kortfristiga skulder om förfallodagen inträffar inom ett år. Under 2024 planeras att amortera 300 tkr. Av föreningens lån planeras 8 707 002 kr att betalas senare än 2028.

Norrköping 2024 - ____ - ____

Styrelsen för Östra Bostadsrättsföreningen

Annika Lund

Tindra Olsson

Robert Wilking

Revisionsberättelse har lämnats 2024 - ____ - ____

Daniel Önell
Auktoriserad revisor, KPMG

Amanda Dezfolian
Föreningsvald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ANNIKA LUND

Underskrivare 1

Serienummer: d100fb7d46a3c1[...]d3981d22b9085

IP: 92.34.xxx.xxx

2024-05-16 14:39:44 UTC



My Tindra Anna Olsson

Underskrivare 2

Serienummer: 9c5f26d9caac3a[...]ba7ac974b8883

IP: 90.233.xxx.xxx

2024-05-17 07:59:04 UTC



Robert Lars Erik Wilking

Underskrivare 3

Serienummer: 7d0fbecc28f3ae[...]c49d42ed7bed9

IP: 92.34.xxx.xxx

2024-05-17 08:07:07 UTC



AMANDA DEZFOLIAN

Underskrivare 4

Serienummer: 15b317485fa66c[...]c8472d8e1ac6e

IP: 92.34.xxx.xxx

2024-05-17 09:34:17 UTC



Daniel Kenneth Önell

Underskrivare 5

Serienummer: fc5c1f0073655d[...]ba83a5c5f0a77

IP: 83.233.xxx.xxx

2024-05-17 09:43:03 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>