

Årsredovisning 2020

Styrelsen för Östra Bostadsrättsföreningen får härmed avge följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Innehåll	Sida
• Förvaltningsberättelse	2
• Resultaträkning.....	5
• Balansräkning.....	6
• Redovisningsprinciper och noter.....	7

h

Förvaltningsberättelse

1. 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, Per Sandberg och Matilda Persson.

Styrelsesuppleanter har varit Annelie Lundin och Linus Perlefelt.

I tur att avgå är styrelseledamot Per Sandberg och styrelsesuppleanterna.

Årsmöten och styrelsemöten

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 25 juni 2020. 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

Som utomstående revisor för räkenskapsåret 2020 har anlåtats Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB. Från föreningens sida har Nedzad Talovic varit revisor och Emelie Karlsson revisorssuppleant.

Valberedning

Årsmötet 2020-06-25 kunde inte välja valberedning då ingen medlem anmälde sitt intresse.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen i sin helhet - av styrelsens ledamöter, två i förening. För innevarande år har detta varit Annika Lund och Per Sandberg.

Medlemskap

Föreningen är medlem i organisationen Bostadsrätterna.

Medlemsantal och överlåtelse

Antal medlemmar i föreningen har under året varit ca 35.

Under 2020 har 2 lägenhetsöverlåtelse gjorts och föreningen har fått följande nya bostadsrättshavare.

Östra Promenaden 33

Lägenhet nr 211

Wilma Karlsson och Tim Karlsson

Lägenhet nr 312

Amanda Desfolian och Rasmus Löfving

Föreningens lån 2020-12-31

Lån nr 1 (4 147 570 kr) - 1-årigt lån med rörlig ränta (sätts om 2021-10-14).

Lån nr 2 (2 773 468 kr) - 1-årigt lån med rörlig ränta (sätts om 2021-01-15).

Lån nr 3 (4 185 964 kr) - 1-årigt lån med rörlig ränta (sätts om 2021-08-26).

Låneinstitut är SBAB. Under 2020 har amorteringar gjorts med 300 000 kr.

Fastigheten

Föreningen äger hela fastigheten Axet 1 i Norrköpings kommun. 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 av 4 tillkommande lägenheter. På tomten uppställdes också en mindre förrådsbyggnad som för närvarande utnyttjas till cykel och redskapsbod samt sophantering. Fastighetens adresser är Vikbolandsgatan 1 och Östra Promenaden 33. Byggnadens bostadsytor är totalt 1901 kvm och lokalytor totalt 143 kvm.

Bostadslägenheterna är alla upplåtna med bostadsrätt varav 5 = 1 rok, 20 = 2 rok, 5 = 3 rok. Den ena lokalen är upplåten med bostadsrätt. Den andra lokalen äger föreningen. Under 2020 har lokalen varit uthyrd i perioden januari - april.

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

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde är 28 146 000 kr som är ett genomsnittsvärde för fastigheter i det s.k. värdeområde som fastigheten tillhör. Enligt skatteverket utgör taxeringsvärdet ca 75 % av marknadsvärdet.

Förvaltning

Som ekonomiförvaltare har styrelsen anlitat och arvoderat en utomstående person. Den tekniska förvaltningen sköts av styrelsen.

Fastighetsstädning i trapphus och källargångar har utförts av Ekströms Fastighetsstäd, gångbanerenhållning av PEAB, trädgårdsskötsel av egenföretagare Annette Pettersson, IL Recycling för borttransport av returpapper och NODRA för hushållssopor och vatten & avlopp.

Föreningen har löpande serviceavtal med E. ON. för husets värmeanläggning, Kone Hissar AB för underhåll och reparationer av hissar, Östergötlands Fastighetservice för fastighetstekniska uppdrag samt Lås & Nycklar för låssystem.

Den senaste Energibesiktningen av huset har gjorts i april 2018 och den Obligatoriska Ventilationskontrollen (OVK) i mars 2018.

Till Telenor har betalats gruppanslutningsavgift för TV-nät och en mindre avgift till organisationen CopySwede.

För övriga tillfälliga reparationer och underhåll har anlitats entreprenörer från Norrköping med omnejd.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Östgöta.

Hemförsäkring tecknas individuellt av bostadsrättsinnehavaren, men hemförsäkringens bostadsrättstillägg ingår från och med 2015 i föreningens fastighetsförsäkring. Det betyder att bostadsrättsinnehavare inte behöver teckna bostadsrättstillägget i sin hemförsäkring. Dock, i händelse av skada, står bostadsrättshavaren för bostadsrättstilläggets självrisk och i förekommande fall, åldersavdrag.

Föreningen tecknar skadedjursförsäkring med Anticimex.

Reparationer och underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer och underhåll för 866 823 kr. Se not 2, sidan 7.

2. EKONOMISK UTVECKLING

Tabell 1 – historisk finansiell information

Historisk utveckling - flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
1. Nettoomsättning, tkr	1 552	1 545	1 562	1 577
2. Resultat efter finansiella poster, tkr	-429	349	318	401
3. Eget kapital, tkr	2 497	2 926	2 577	2 258
4. Taxeringsvärde, tkr	28 146	28 146	19 120	19 120
5. ... varav byggnad, tkr	16 636	16 636	14 288	14 288
6. Balansomslutning, tkr	13 903	14 534	14 473	14 763
7. Soliditet	18 %	20 %	18 %	15 %
8. Årsavgift per m ² byggnadsyta, kr	791	791	791	791
9. Belåningsgrad (skulder/taxeringsvärde)	41 %	41 %	62 %	65 %
10. Avsättning till underhållsfond per m ² byggnadsyta, kr	170	155	196	0
11. I anspråkstagande av underhållsfond per m ² byggnadsyta, kr	0	0	0	162
12. Avskrivningar per m ² byggnadsyta, kr	174	174	174	174

Kommentarer till Tabell 1

Punkt 8: Med byggnadsyta avses här boareor + lokalareor, totalt 2044 m²

Punkt 10, 11: Se Redovisningsprinciper (sid. 7) under avsnittet Fonder
Beräkningsunderlag är föregående års bokslut

3. 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.

4. RESULTATDISPOSITION

Styrelsen föreslår att årets negativa resultat tas ur föreningens underhållsfond.

Balanserat resultat, kr	0
Årets resultat	-429 106
Totalt	-429 106

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till föreningens underhållsfond avsätts	0
Från föreningens underhållsfond återförs	429 106
I ny räkning balanseras	0
Totalt	429 106

Resultaträkning	Not nr	2020	2019
-----------------	--------	------	------

Intäkter

Årsavgifter (hyror)		1 538 392	1 543 891
Övriga intäkter		14 027	1 800
Summa Intäkter		1 552 419	1 545 691

Kostnader

Fjärrvärme		167 569	190 383
El		40 983	50 575
Vatten		76 038	67 238
Renhållning	1	97 529	93 059
Underhåll och reparationer	2	866 823	88 491
Försäkringar		52 187	50 721
Fastighetsskatt		46 770	45 790
Bokföring och arvoden		76 700	70 000
Sociala avgifter		20 496	17 111
Diverse kostnader		45 906	30 858
Avskrivningar		356 000	356 000
Summa Kostnader		1 847 001	1 060 226

Rörelseresultat -294 582 485 465

Finansiella poster

Ränteintäkter		3 822	4 360
Räntekostnader		-138 346	-140 577
Summa Finansiella poster		-134 524	-136 217

Årets resultat -429 106 349 248

Balansräkning

Not nr

2020-12-31

2019-12-31

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
Akkumulerad värdeminskning fastigheten	-5 894 868	-5 538 868
Summa anläggningstillgångar	11 883 594	12 239 594

Omsättningstillgångar

Kassa	32	32
PlusGiro	215 379	343 231
Bankkonton	1 763 641	1 951 836
Upplupna intäkter förutbetalda kostnader	41 323	
Summa omsättningstillgångar	2 020 375	2 295 099

Summa Tillgångar**13 903 969****14 534 693****EGET KAPITAL OCH SKULDER***Bundet eget kapital*

Medlemmarnas insatser	78 793	78 793
Reservfond	12 000	12 000
Underhållsfond	2 078 700	1 729 452
Dispositionsfond	757 360	757 360
Summa bundet eget kapital	2 926 853	2 577 605

Fritt eget kapital

Årets resultat	-429 106	349 248
Summa fritt eget kapital	-429 106	349 248

Summa Eget kapital**2 497 747****2 926 853***Kortfristiga skulder*

3

Banklån, SBAB 1	4 147 570	4 287 570
Banklån, SBAB 2	2 773 468	2 833 469
Banklån, SBAB 3	4 185 964	4 285 964
Skatteskuld	46 770	45 790
Övriga kortfristiga skulder	31 525	36 164
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	220 925	118 883
Summa Kortfristiga skulder	11 406 222	11 607 840

Summa Eget kapital och skulder**13 903 969****14 534 693***Ställda panter*

Fastighetsinteckningar	17 644 000	17 644 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

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 medför att styrelsen beslutat 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. Men styrelsen anser att formuleringen i stadgarna medger att även medel ur dispositionsfonden kan användas till 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

	2020	2019
Städning gemensamma utrymmen	26 771	23 901
Trädgårdsskötsel	29 530	29 355
Tidningsåtervinning	2 210	2 125
Hushållssopor	34 238	32 958
Gångbanerenhållning	4 780	4 720
	97 529	93 059

Not 2 – Reparationer och underhåll

	2020	2019
Arvoden planering underhåll	14 675	5 250
Avlopp	13 227	4 698
Belysning och el	1 957	16 214
Dräneringspumpar, dagvatten	74 004	0
Förrådsbyggnad	27 355	0
Hissar	57 196	35 419
Huskropp, invändigt	297 771	0

Huskropp, utvändigt	289 127	0
Klottersanering	1 256	0
Lokal 1	15 250	0
Låssystem	931	631
Serviceavgift TV-nät	9 420	9 420
Tvättstuga	49 553	7 802
Vattenskador, självrisker	14 801	8 800
Övrigt	300	257
	<hr/>	
	866 823	88 491

Not 3 – banklån

Från och med 2020 redovisas banklån som kortfristiga skulder om förfallodagen inträffar inom ett år. Under 2021 planeras att amortera 300 tkr. Av föreningens lån planeras 9 607 002 kr att betalas senare än 2025.

Norrköping 2021 - 05 - 05

Styrelsen för Östra Bostadsrättsföreningen



Annika Lund


Per Sandberg



Matilda Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 05 - 27



Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Robert Söderlund



Föreningen
Nedžad Talovic