

Årsredovisning för
Bostadsföreningen Östermalm u.p.a.
702002-6873

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Noter till resultaträkning	8-9
Övriga noter	11
Underskrifter	11

Styrelsen för Bostadsföreningen Östermalm u.p.a (702002-6873) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01–2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsföreningen registrerades 1897-09-30 och nuvarande stadgar registrerades 2021-07-26. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Föreningen äger fastigheten Flundran 5 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Grev Turegatan 56 ("GT 56"), Karlavägen 42 och Karlavägen 44. Flundran 5 byggdes år 1882. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
28	Lägenheter, bostadsrätt	2 245
2	Lokaler, bostadsrätt	212
3	Lokaler, hyresrätt	175

Styrelsen

Styrelsen har utgjorts av: Fredrik Lundqvist (Ordförande), Cecilia Carnefeldt (Ledamot) Gabrielle Ödhammar (Ledamot) samt Johanna Sterner (Ledamot). Ingen suppleant har utsetts.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden. Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 20 maj 2021. Extra stämma hölls den 3 juni 2021.

Revisor har varit Rävissor AB. Valberedningen har utgjorts av Claes Carnefeldt och Denise Edlind.

Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 30 st. Under året har 2 medlemmar inträtt samt 2 medlemmar utträtt. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 30 st.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets utgång

- Nedre delen av fasaden mot gatan har målats.
- Nya skyltbelysningar har satts upp.
- Dekorations- och skyddsplåtar över fönster och mellan våningar, mot gatan, har målats.
- I tvättstugan har tvättmaskiner och torktumlare, samt en pump i pumpgropan, bytts ut. Dessutom har belysningen bytts i gången utanför tvättstugan, till belysning av samma typ som i resten av källaren, med automatisk tändning och släckning.
- Dörröppnare har bytts i entréer i GT 56. Dörrstängare har installerats på gårdshuset samt på källardörren i GT 56.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	2 084	2 081	2 069	2 060
Resultat efter fin. poster (tkr)	-74	536	-560	371
Soliditet (%)	30	30	29	32

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	2 922 910	-	854 344	235 533	4 012 787
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>					
Förändring av reservfond		11 777	-11 777		
Balanseras i ny räkning			235 533	-235 533	
Årets resultat				-73 741	-73 741
Belopp vid årets utgång	2 922 910	11 777	1 078 100	-73 741	3 939 046

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	1 078 100
Årets resultat	-73 741
Totalt	1 004 359
Avsättning till reservfonden	58 884
Uttag av reservfond	-
Balanseras i ny räkning	945 475
Summa	1 004 359

Förslaget till avsättning till reservfond baseras på föreningens stadgar som antogs 2021-06-03, som föreskriver en avsättning till reservfonden med 0,5% av anskaffningsvärdet (11 776 809).

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 083 544	2 081 450
Övriga rörelseintäkter	3	11 380	5 797
Summa rörelseintäkter		2 094 924	2 087 247
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 724 014	-1 404 502
Övriga externa kostnader	6	-42 394	-34 883
Personalkostnader och arvoden	5	-101 619	-87 790
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-226 392	-234 244
Summa rörelsekostnader		-2 094 419	-1 761 419
Rörelseresultat		505	325 828
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		34	61
Räntekostnader och liknande resultatposter		-74 281	-90 356
Summa finansiella poster		-74 247	-90 295
Resultat efter finansiella poster		-73 742	235 533
Resultat före skatt		-73 742	235 533
Övriga skatter			
Årets resultat		-73 741	235 533

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Egna bostadsrätter, lokaler		2 675 000	2 675 000
Summa immateriella anläggningstillgångar		2 675 000	2 675 000
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	8 732 129	8 939 501
Inventarier, maskiner och installationer	8	75 988	95 008
Summa materiella anläggningstillgångar		8 808 117	9 034 509
Summa anläggningstillgångar		11 483 117	11 709 509
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 012	-
Övriga fordringar		32 659	31 851
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47 212	29 448
Summa kortfristiga fordringar		84 883	61 299
<i>Kassa och bank</i>	9		
Kassa och bank		1 414 031	1 429 608
Summa kassa och bank		1 414 031	1 429 608
Summa omsättningstillgångar		1 498 914	1 490 907
SUMMA TILLGÅNGAR		12 982 031	13 200 416

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 922 910	2 922 910
Reservfond		11 777	-
Summa bundet eget kapital		2 934 687	2 922 910
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 078 100	854 344
Årets resultat		-73 741	235 533
Summa fritt eget kapital		1 004 359	1 089 877
Summa eget kapital		3 939 046	4 012 787
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	10	8 285 572	8 505 572
Leverantörsskulder		180 457	118 805
Skatteskulder		91 225	104 826
Övriga skulder		15 000	15 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		470 731	443 426
Summa kortfristiga skulder		9 042 985	9 187 629
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 982 031	13 200 416

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes).

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Fjärrvärmeanläggning	5%	(5%)
Ventilation lokal	2%	(2%)
Dekorationsmålningar	6,66% (15 år)	(6,66%) (15 år)
Maskiner, tvättmaskin	5%	(5%)
Porttelefon	2%	(2%)
Bredband	10%	(10%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	1 292 532	1 292 532
Hyror	791 012	788 918
	2 083 544	2 081 450

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 644	1 183
Övriga rörelseintäkter	4 736	4 614
Summa	11 380	5 797

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2021	2020
Drift		
Fastighetsskötsel	65 320	41 769
Städning	111 795	114 016
Tillsyn, besiktning, kontroller	19 820	23 381
Trädgårdsskötsel	11 286	18 848
Snöröjning	5 995	5 995
Sotning	16 402	1 379
Reparationer	128 086	90 821
El	53 188	40 136
Uppvärmning	397 134	344 163
Vatten	58 267	54 501
Sophämtning	69 205	57 403
Försäkringspremie	76 820	75 826
Självrisk	95 200	-
Fastighetsavgift bostäder	40 852	40 012
Fastighetsskatt lokaler	130 000	130 000
Övriga fastighetskostnader	12 436	21 956
Kabel-tv/Bredband/IT	63 426	63 666
Förvaltningsarvode ekonomi	82 317	79 204
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	864	360
Panter och överlåtelse	2 569	3 970
Juridiska åtgärder	80 069	72 484
Övriga externa tjänster	8 790	11 128
	1 529 841	1 291 018
Underhåll		
Lokaler	-	8 508
Gemensamma utrymmen	112 137	43 738
VA/Sanitet	82 036	-
Övrigt	-	61 238
	1 724 014	1 404 502
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 724 014	1 404 502

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	68 200	66 801
Lön	10 880	-
Sociala kostnader	22 539	20 989
	<u>101 619</u>	<u>87 790</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Porto / Telefon	16 920	15 363
Konsultarvode	13 148	-
Besiktning- och utredningskostnader	-	7 194
Revisionarvode	12 326	12 326
Summa	<u>42 394</u>	<u>34 883</u>

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Accumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	9 413 038	9 413 038
-Ombyggnad	2 363 771	2 363 771
	<u>11 776 809</u>	<u>11 776 809</u>
Accumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 837 308	-2 622 084
-Årets avskrivning enligt plan	-207 372	-215 224
	<u>-3 044 680</u>	<u>-2 837 308</u>
Redovisat värde vid årets slut	8 732 129	8 939 501
Taxeringsvärde		
Byggnader	39 000 000	39 000 000
Mark	65 000 000	65 000 000
	<u>104 000 000</u>	<u>104 000 000</u>
Bostäder	91 000 000	91 000 000
Lokaler	13 000 000	13 000 000
	<u>104 000 000</u>	<u>104 000 000</u>

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	277 397	277 397
	<u>277 397</u>	<u>277 397</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-182 389	-163 369
-Årets avskrivning enligt plan	-19 020	-19 020
	<u>-201 409</u>	<u>-182 389</u>
Redovisat värde vid årets slut	75 988	95 008

Not 9 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 414 031	1 429 608
Summa	1 414 031	1 429 608

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Kreditgivare	Villkors- ändrings- dag	Räntesats 2021-12-31	Skuldbelopp 2021-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2020-12-31
Swedbank hypotek		0,83%	3 807 786	120 000	3 927 786
Swedbank hypotek		0,81%	3 777 786	-	3 777 786
Swedbank hypotek		0,83%	500 000	-	500 000
Swedbank hypotek		0,79%	200 000	100 000	300 000
			8 285 572	220 000	8 505 572
Varav långfristig del			-		
Varav kortfristig del			8 285 572		
Kommande års planerade amortering			120 000		

På grund av ändrade redovisningsrekommendationer klassificeras föreningens samtliga lån från 2021 såsom kortfristiga, vilket beror på att lånen löper med rörlig 3-månaders ränta. Lånen kommer alltså inte att lösas under 2022.

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	9 156 025	9 156 025
Summa ställda säkerheter	9 156 025	9 156 025

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

Underskrifter

Stockholm 2022-

Fredrik Lundqvist

Johanna Sterner

Gabrielle Ödhammar

Cecilia Carnefeldt

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2022-

Rävisor AB
Revisor

Verifikat

Titel: Årsredovisning

ID: e55f1ac0-ac27-11ec-8bec-b14471a13122

Status: Signerat av alla

Skapat: 2022-03-25

Underskrifter

Bostadsföreningen Östermalm utan personlig ansvarighet 7020026873
Johanna Kristina Sterner
johannasterner@hotmail.com
Signerat: 2022-03-25 11:51 BankID JOHANNA STERNER

Bostadsföreningen Östermalm utan personlig ansvarighet
7020026873
Gabrielle Ellen Linnéa Ödhammar
gabrielle.odhammar@gmail.com
Signerat: 2022-03-25 13:07 BankID GABRIELLE
ÖDHAMMAR

Bostadsföreningen Östermalm utan personlig ansvarighet 7020026873
David Olof Fredrik Lundqvist
fredrik.lundqvist@svenskakyrkan.se
Signerat: 2022-03-28 11:48 BankID FREDRIK LUNDQVIST

Bostadsföreningen Östermalm utan personlig ansvarighet
7020026873
Cecilia Aurora Carnefeldt
cecilia.carnefeldt@magnora.se
Signerat: 2022-03-30 12:22 BankID CECILIA
CARNEFELDT

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
20838110292022_03_25_10_39_33.pdf	215.9 kB	858b 1d66 e7ff 9d22 3b4c 1fac f928 3992 f90b eba3 7ebd c06f 19c6 15ff 4a9a 3df2

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2022-03-25	11:39	Skapat via API.
2022-03-25	11:51	Signerat Johanna Kristina Sterner, Bostadsföreningen Östermalm utan personlig ansvarighet Genomfört med: BankID av JOHANNA STERNER. IP: 84.217.76.236
2022-03-25	13:07	Signerat Gabrielle Ellen Linnéa Ödhammar, Bostadsföreningen Östermalm utan personlig ansvarighet Genomfört med: BankID av GABRIELLE ÖDHAMMAR. IP: 83.185.40.182

ID:72094090-b01a-11ec-94ad-bfda3ecfa5a6 Status: Signerat av alla

Händelser

2022-03-28	11:48	Signerat David Olof Fredrik Lundqvist, Bostadsföreningen Östermalm utan personlig ansvarighet Genomfört med: BankID av FREDRIK LUNDQVIST. IP: 84.217.76.227
2022-03-30	12:22	Signerat Cecilia Aurora Carnefeldt, Bostadsföreningen Östermalm utan personlig ansvarighet Genomfört med: BankID av CECILIA CARNEFELDT. IP: 37.250.177.63

ⓔ ID:72094090-b01a-11ec-94ad-bfda3ecfa5a6 Status: Signerat av alla



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.15

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Östermalm utan personlig ansvarighet 702002-6873

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av Bostadsföreningen Östermalm utan personlig ansvarighet år 2021.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2021-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsföreningen Östermalm utan personlig ansvarighet år 2021.

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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm 2022-03-30

Rävisor AB
David Walman
Revisor

Verifikat

Titel: Årsredovisning

ID: 72094090-b01a-11ec-94ad-bfda3ecfa5a6

Status: Signerat av alla

Skapat: 2022-03-30

Underskrifter

Bostadsföreningen Östermalm utan personlig ansvarighet 7020026873

Walman David

info@ravisor.se

Signerat: 2022-03-30 13:14 BankID David Oskar Petter Walman

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
e55f1ac0-ac27-11ec-8bec-b14471a13122.pdf	958.1 kB	90d5 f526 23ee 6577 c742 a204 d286 f4a8 e7a3 1c45 4b48 e464 f01d 3437 d542 6c58
3803882242022_03_30_11_13_31.pdf	126.1 kB	6fc6 b79b e94c 0369 39c7 0e50 e660 c873 17f0 00fa 7c12 b7ea d211 0b43 a1f9 36a3

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2022-03-30	13:13	Skapat via API.
2022-03-30	13:14	Signerat Walman David, Bostadsföreningen Östermalm utan personlig ansvarighet Genomfört med: BankID av David Oskar Petter Walman. IP: 151.177.211.63



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.15