

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

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Noter till resultaträkning	9-10
Övriga noter	12
Underskrifter	12

Styrelsen för Bostadsföreningen Östermalm u.p.a (702002-6873) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01–2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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 2017-12-14. 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, 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

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-05-28.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Fredrik Lundqvist	Ordförande
Cecilia Carnefeldt	Ledamot
Gabrielle Ödhammar	Ledamot
Johanna Sterner	Ledamot

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

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 1 medlem inträtt samt 1 medlem utträtt. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 30 st.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Under året har föreningen investerat i en ny entrésten framför porten mot Grev Turegatan.
- Därtill har föreningen satt upp övervakningskameror i samtliga portuppgångar och i gårdshuset, Detta i syfte att motverka stölder.
- Golvslipning av marmorgolvet har utförts i entrén på Grev Turegatan 56.
- Den vackra lönnen på gården har inspekterats och befunnits vara i gott skick. Lönnen har varsamt beskurits.
- OVK samt energideklaration har genomförts.
- Föreningen har inte påverkats negativt av Covid-19.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	2 081	2 069	2 060	2 030
Resultat efter fin. poster (tkr)	236	-560	371	207
Soliditet (%)	30	29	32	29

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems -insatser</i>	<i>Reservfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	2 922 910	394 688	1 019 524	-559 868	3 777 254
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>					
Förändring av reservfond		-394 688	394 688		
Balanseras i ny räkning			-559 868	559 868	
Årets resultat				235 533	235 533
Belopp vid årets utgång	2 922 910	-	854 344	235 533	4 012 787

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/> Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	854 344
Årets resultat	235 533
Totalt	1 089 877
Avsättning till reservfonden	11 777
Korrigerig av 2019 års ianspråktagande reservfond	503 459
Balanseras i ny räkning	574 641
Summa	1 089 877

Förslaget till avsättning till reservfond baseras på föreningens stadgar, som föreskriver en avsättning till reservfonden med 5% av årets överskott.

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 081 450	2 069 476
Övriga rörelseintäkter	3	5 797	4 875
Summa rörelseintäkter		2 087 247	2 074 351
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 404 502	-2 206 632
Övriga externa kostnader	6	-34 883	-30 943
Personalkostnader och arvoden	5	-87 790	-82 358
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-234 244	-226 392
Summa rörelsekostnader		-1 761 419	-2 546 325
Rörelseresultat		325 828	-471 974
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		61	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-90 356	-87 895
Summa finansiella poster		-90 295	-87 895
Resultat efter finansiella poster		235 533	-559 869
Resultat före skatt		235 533	-559 869
Övriga skatter			
Årets resultat		235 533	-559 868

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Egna bostadsrätter, lokaler		2 675 000	2 675 000
Summa immateriella anläggningstillgångar		2 675 000	2 675 000
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	8 939 501	9 154 725
Inventarier, maskiner och installationer	8	95 008	114 028
Summa materiella anläggningstillgångar		9 034 509	9 268 753
Summa anläggningstillgångar		11 709 509	11 943 753
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		31 851	81 786
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 448	29 032
Summa kortfristiga fordringar		61 299	110 818
Kassa och bank			
Kassa och bank	9	1 429 608	1 121 652
Summa kassa och bank		1 429 608	1 121 652
Summa omsättningstillgångar		1 490 907	1 232 470
SUMMA TILLGÅNGAR		13 200 416	13 176 223

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 922 910	2 922 910
Reservfond		-	394 688
Summa bundet eget kapital		2 922 910	3 317 598
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		854 344	1 019 524
Årets resultat		235 533	-559 868
Summa fritt eget kapital		1 089 877	459 656
Summa eget kapital		4 012 787	3 777 254
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	-	8 725 572
Summa långfristiga skulder		-	8 725 572
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld	10	8 505 572	-
Leverantörsskulder		118 805	206 984
Skatteskulder		104 826	50 329
Övriga skulder		15 000	15 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		443 426	401 084
Summa kortfristiga skulder		9 187 629	673 397
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 200 416	13 176 223

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

	2020	2019
Årsavgifter	1 292 532	1 292 532
Hyror	788 918	776 944
	2 081 450	2 069 476

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	1 183	-
Övriga rörelseintäkter	4 614	4 875
Summa	5 797	4 875

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
Drift		
Fastighetsskötsel	41 769	105 369
Städning	114 016	121 545
Tillsyn, besiktning, kontroller	23 381	42 973
Trädgårdsskötsel	18 848	-
Snöröjning	5 995	15 863
Sotning	1 379	-
Reparationer	90 821	85 701
EI	40 136	45 734
Uppvärmning	344 163	349 935
Vatten	54 501	52 008
Sophämtning	57 403	55 746
Försäkringspremie	75 826	79 165
Fastighetsavgift bostäder	40 012	38 556
Fastighetsskatt lokaler	130 000	130 000
Övriga fastighetskostnader	21 956	27 915
Kabel-tv/Bredband/IT	63 666	66 831
Förvaltningsarvode ekonomi	79 204	77 234
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	360	5 696
Panter och överlåtelser	3 970	-
Juridiska åtgärder	72 484	-
Övriga externa tjänster	11 128	8 214
	1 291 018	1 308 485
Underhåll		
Lokaler	8 508	-
Gemensamma utrymmen	43 738	851 410
Tvättstuga	-	46 737
Övrigt	61 238	-
	1 404 502	2 206 632
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 404 502	2 206 632

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	66 801	62 500
Lön	-	1 600
Sociala kostnader	20 989	18 258
	87 790	82 358

Not 6 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Porto / Telefon	15 363	14 756
Besiktning- och utredningskostnader	7 194	
Revisionarvode	12 326	16 187
Summa	34 883	30 943

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Accumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	9 413 038	9 413 038
-Ombyggnad	2 363 771	2 363 771
	11 776 809	11 776 809
Accumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 622 084	-2 414 712
-Årets avskrivning enligt plan	-215 224	-207 372
	-2 837 308	-2 622 084
Redovisat värde vid årets slut	8 939 501	9 154 725
Taxeringsvärde		
Byggnader	39 000 000	39 000 000
Mark	65 000 000	65 000 000
	104 000 000	104 000 000
Bostäder	91 000 000	91 000 000
Lokaler	13 000 000	13 000 000
	104 000 000	104 000 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	277 397	277 397
	<u>277 397</u>	<u>277 397</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-163 369	-144 349
-Årets avskrivning enligt plan	-19 020	-19 020
	<u>-182 389</u>	<u>-163 369</u>
Redovisat värde vid årets slut	95 008	114 028

Not 9 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Sparkonto (avslutad 2020)	-	1
Sparkonto (avslutad 2020)	-	669
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 429 608	1 120 982
Summa	1 429 608	1 121 652

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Kreditgivare	Villkors- ändrings- dag	Räntesats 2020-12-31	Skuldbelopp 2020-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2019-12-31
Swedbank hypotek *		0,83%	3 927 786	120 000	4 047 786
Swedbank hypotek *		0,89%	3 777 786	100 000	3 877 786
Swedbank hypotek *		0,83%	500 000	-	500 000
Swedbank hypotek *		0,92%	300 000	-	300 000
			8 505 572	220 000	8 725 572

*Lånet har ett fiktivt konvertering/slutbetalningsdatum

Varav långfristig del	-
Varav kortfristig del	8 505 572

Kommande års planerade amortering 120 000

Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.
Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre löptid än ett år.

På grund av ändrade redovisningsrekommendationer klassificeras föreningens samtliga lån från 2020 såsom kortfristiga, vilket beror på att lånen löper med rörlig 3-månaders ränta. Lånen kommer alltså inte att lösas under 2021.

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<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 2021-

Fredrik Lundqvist

Johanna Sterner

Gabrielle Ödhammar

Cecilia Carnefeldt

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021-

Rävisor AB
Revisor

Verifikat

Titel: Årsredovisning

ID: 38e2b3f0-98a1-11eb-9c67-6bcbb578f624

Status: Signerat av alla

Skapat: 2021-04-08

Underskrifter

Bostadsföreningen Östermalm utan personlig ansvarighet 7020026873

Johanna Kristina Sterner

johannasterner@hotmail.com

Signerat: 2021-04-08 21:47 BankID JOHANNA STERNER

Bostadsföreningen Östermalm utan personlig ansvarighet

7020026873

Cecilia Aurora Carnefeldt

cecilia.carnefeldt@magnora.com

Signerat: 2021-04-08 23:09 BankID CECILIA

CARNEFELDT

Bostadsföreningen Östermalm utan personlig ansvarighet 7020026873

Gabrielle Ellen Linnéa Ödhammar

gabrielle.odhammar@gmail.com

Signerat: 2021-04-09 08:12 BankID GABRIELLE ÖDHAMMAR

Bostadsföreningen Östermalm utan personlig ansvarighet

7020026873

David Olof Fredrik Lundqvist

Fredrik.lundqvist@svenskakyrkan.se

Signerat: 2021-04-09 11:58 BankID FREDRIK

LUNDQVIST

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
14696171292021_04_08_19_32_33.pdf	177.5 kB	7031 41d9 cb1b c3a4 d15c fd0a e55e 58a7 9c61 3455 eb8a 3b68 7641 d7f9 25b9 f04c

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2021-04-08	21:33	Skapat via API.
2021-04-08	21:47	Signerat Johanna Kristina Sterner, Bostadsföreningen Östermalm utan personlig ansvarighet Genomfört med: BankID av JOHANNA STERNER. IP: 84.217.76.236
2021-04-08	23:09	Signerat Cecilia Aurora Carnefeldt, Bostadsföreningen Östermalm utan personlig ansvarighet Genomfört med: BankID av CECILIA CARNEFELDT. IP: 2.68.71.177
2021-04-09	08:12	Signerat Gabrielle Ellen Linnéa Ödhammar, Bostadsföreningen Östermalm utan personlig ansvarighet Genomfört med: BankID av GABRIELLE ÖDHAMMAR. IP: 84.217.76.237

ID:34f59d00-992a-11eb-9d84-234a37b9339e Status: Signerat av alla

Händelser

2021-04-09

11:58

Signerat | David Olof Fredrik Lundqvist, Bostadsföreningen Östermalm utan personlig ansvarighet

Genomfört med: BankID av FREDRIK LUNDQVIST. IP: 84.217.76.227

ⓔ ID:34f59d00-992a-11eb-9d84-234a37b9339e 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: 1.13

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Östermalm u.p.a
702002-6873**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsföreningen Östermalm u.p.a för år 2020.

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 2020-12-31 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 u.p.a för år 2020.

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 ersättningskyldig 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 vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2021-04-09

Rävisor AB
David Walman
Revisor

Verifikat

Titel: Årsredovisning

ID: 34f59d00-992a-11eb-9d84-234a37b9339e

Status: Signerat av alla

Skapat: 2021-04-09

Underskrifter

Bostadsföreningen Östermalm utan personlig ansvarighet 7020026873

Walman David

info@ravisor.se

Signerat: 2021-04-09 13:54 BankID David Oskar Petter Walman

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
38e2b3f0-98a1-11eb-9c67-6bcbb578f624.pdf	880.6 kB	bf0d c83e 2808 f2b8 4c07 8cc4 28b8 ace9 64b8 07f1 cdba 5eda aa39 75f7 4e8f 0df9
1376865542021_04_09_11_53_26.pdf	43.0 kB	5fa3 55b1 ce86 49f4 986f 5e02 8819 72f1 d999 aeee 2bf7 85c4 94b8 82a4 d08a ddd8

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2021-04-09	13:53	Skapat via API.
2021-04-09	13:54	Signerat Walman David, Bostadsföreningen Östermalm utan personlig ansvarighet Genomfört med: BankID av David Oskar Petter Walman. IP: 188.149.200.47



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: 1.13