

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

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

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

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Styrelsen för Bostadsföreningen Östermalm u.p.a. får härmed lämna följande årsredovisning för 2019.

Styrelse

Ordinarie ledamöter

Fredrik Lundqvist, ordförande

Gabrielle Ödhammar, sekreterare

Johanna Sterner, kassör

Suppleant

Ej utsedd

Revisorer

Rävisor AB

Cecilia Carnefeldt, förtroendevald revisor.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Denise Edlind och Claes Carnefeldt.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Flundran 5 i Stockholm. Fastigheten har adress Karlavägen 42.

G. Ödhammar
15 W

Medlemsinformation

Utträde och inträde

Under året har inga ut- eller inträden skett i föreningen.

Styrelsen

Styrelsen har haft 10 protokollförda möten. Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 maj 2019. Extra stämmor hölls den 23 september och den 11 november 2019.

Styrelsens säte är i Stockholm.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har:

- fönstermålning genomförts, både mot gata och mot gård, på både lägenheter och lokaler.
- många åtgärder gjorts för att rusta upp källaren: bl a har golvet målats i källarens samtliga gångar, väggar målats, fläkt bytts, kontrastmålning gjorts på trappstegen ner till och i källaren, energisnålare och effektivare belysning installerats.
- soprummets tak, väggar och golv målats, för att rusta upp och underlätta renhållningen.
- torkskåpet bytts i tvättstugan.
- gårdsträdet (lönnen) inspekterats och befunnits vara i mycket gott skick.
- ny revisor tillsatts, p g a pensionsavgång.
- föreningens ordförande Christer Fallenius gått bort under hösten 2019 och ersatts av Fredrik Lundqvist.

G. Oh


Ekonomi

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	2 069	2 060	2 030	2 001	2 003
Resultat efter fin. poster (tkr)	-560	371	207	-488	-57
Soliditet (%)	29	32	29	28	32
Kassalikviditet (%)	167	275	204	131	93

Definitioner av nyckeltal

Soliditet

Med soliditet menas förhållandet mellan eget kapital i balansräkningen och balansomslutningen.

Kassalikviditet

Med kassalikviditet menas förhållandet mellan kassa- och banktillgångar i balansräkningen och kortfristiga skulder.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	2 922 910	376 147	667 239	370 826	4 337 122
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämma:</i>					
Avsättning till reservfond		18 541	-18 541		-
Balanseras i ny räkning			370 826	-370 826	-
Årets resultat				-559 868	-559 868
Belopp vid årets utgång	2 922 910	394 688	1 019 524	-559 868	3 777 254

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
Balanserat resultat	1 019 524
Årets resultat	-559 868
Summa	459 656

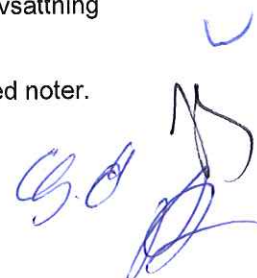
Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till reservfonden	-
lanspåkstagande av reservfonden	-898 147
Balanseras i ny räkning	1 357 803
Summa	459 656

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.

G.O.



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 069 476	2 060 181
Övriga rörelseintäkter	3	4 875	6 603
Summa rörelseintäkter		2 074 351	2 066 784
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-2 206 632	-1 269 195
Övriga externa kostnader	6	-30 943	-38 466
Personalkostnader och arvoden	5	-82 358	-84 474
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-226 392	-226 392
Summa rörelsekostnader		-2 546 325	-1 618 527
Rörelseresultat		-471 974	448 257
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	82
Räntekostnader och liknande resultatposter		-87 895	-77 514
Summa finansiella poster		-87 895	-77 432
Resultat efter finansiella poster		-559 869	370 825
Resultat före skatt		-559 869	370 825
Övriga skatter		-	-
Årets resultat		-559 868	370 826

W
G O S
D

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
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	9 154 725	9 362 097
Inventarier, maskiner och installationer	8	114 028	133 048
Summa materiella anläggningstillgångar		9 268 753	9 495 145
Summa anläggningstillgångar		11 943 753	12 170 145
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		81 786	51 385
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 032	42 981
Summa kortfristiga fordringar		110 818	94 366
Kassa och bank	9		
Kassa och bank		1 121 652	1 301 430
Summa kassa och bank		1 121 652	1 301 430
Summa omsättningstillgångar		1 232 470	1 395 796
SUMMA TILLGÅNGAR		13 176 223	13 565 941

80 w
R M

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 922 910	2 922 910
Reservfond		394 688	376 147
Summa bundet eget kapital		3 317 598	3 299 057
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 019 524	667 239
Årets resultat		-559 868	370 826
Summa fritt eget kapital		459 656	1 038 065
Summa eget kapital		3 777 254	4 337 122
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	8 725 572	8 755 572
Summa långfristiga skulder		8 725 572	8 755 572
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		206 984	93 292
Skatteskulder		50 329	32 738
Övriga skulder		15 000	15 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		401 084	332 217
Summa kortfristiga skulder		673 397	473 247
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 176 223	13 565 941

W
S
S

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 parantes)

<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

	2019	2018
Årsavgifter	1 292 532	1 293 594
Hyror	776 944	766 587
	<u>2 069 476</u>	<u>2 060 181</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	-	3 406
Övriga rörelseintäkter	4 875	3 197
Summa	<u>4 875</u>	<u>6 603</u>

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2019	2018
Drift		
Fastighetsskötsel	105 369	56 288
Städning	121 545	122 736
Tillsyn, besiktning, kontroller	42 973	28 513
Snöröjning	15 863	5 995
Sotning	-	3 762
Reparationer	85 701	63 659
El	45 734	44 579
Uppvärmning	349 935	372 597
Vatten	52 008	50 876
Sophämtning	55 746	54 980
Försäkringspremie	79 165	76 798
Fastighetsavgift bostäder	38 556	37 436
Fastighetsskatt lokaler	130 000	104 000
Övriga fastighetskostnader	27 915	10 160
Kabel-tv/Bredband/IT	66 831	62 964
Förvaltningsarvode ekonomi	77 234	74 973
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	5 696	-
Panter och överlåtelser	-	2 837
Övriga externa tjänster	8 214	8 039
	<u>1 308 485</u>	<u>1 181 192</u>
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	851 410	11 870
Tvättstuga	46 737	8 139
Tak	-	46 761
Övrigt	-	21 233
	<u>2 206 632</u>	<u>1 269 195</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader		

W
GD
BQ

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	62 500	62 500
Lön	1 600	3 920
Sociala kostnader	18 258	17 604
Övriga personalkostnader	-	450
	82 358	84 474

Not 6 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Porto / Telefon	14 756	14 914
Konsultarvode	-	7 965
Revisionarvode	16 187	15 587
Summa	30 943	38 466

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	9 413 038	9 413 038
-Återställda ursprungliga dekorationsmålningar	1 506 537	1 506 537
-Fjärrvärmeanläggning, Ventilation lokal, Porttelefon	857 234	857 234
	11 776 809	11 776 809
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 414 712	-2 207 340
-Årets avskrivning enligt plan	-207 372	-207 372
	-2 622 084	-2 414 712
Redovisat värde vid årets slut	9 154 725	9 362 097
Taxeringsvärde		
Byggnader	39 000 000	34 200 000
Mark	65 000 000	49 200 000
	104 000 000	83 400 000
Bostäder	91 000 000	73 000 000
Lokaler	13 000 000	10 400 000
	104 000 000	83 400 000

W
S
P

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	277 397	277 397
	<u>277 397</u>	<u>277 397</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-144 349	-125 329
-Årets avskrivning enligt plan	-19 020	-19 020
	<u>-163 369</u>	<u>-144 349</u>
Redovisat värde vid årets slut	114 028	133 048

Not 9 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank Företagskonto	1	1
Swedbank Placeringskonto	669	669
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 120 982	1 300 760
Summa	1 121 652	1 301 430

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Lånetyp	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2019-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2018-12-31
Swedbank	3-månaderslån	2029-12-31*	0,86%	4 047 786	-30 000	4 077 786
Swedbank	3-månaderslån	2029-12-31*	1,00%	3 877 786	-	3 877 786
Swedbank	3-månaderslån	2020-04-28	0,86%	500 000	-	500 000
Swedbank	3-månaderslån	2029-12-31*	0,97%	300 000	-	300 000
				<u>8 725 572</u>	<u>-30 000</u>	<u>8 755 572</u>

*Lånet har ett fiktivt konvertering/slutbetalningsdatum

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<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

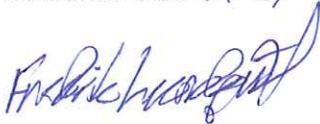
W
EGB
BPD

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

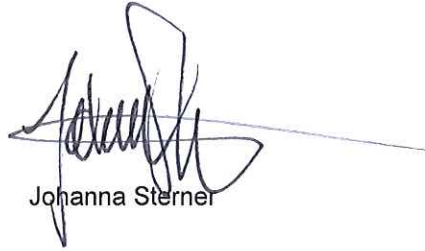
Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2020-04-27



Fredrik Lundqvist

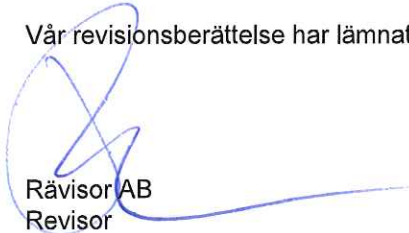


Johanna Stenel

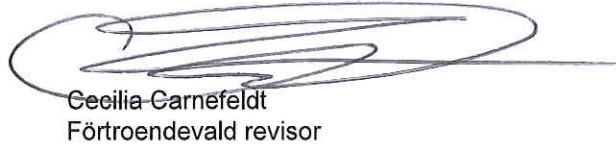


Gabriel Ödhammar

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2020-04-30



Råvisor AB
Revisor



Cecilia Carnefeldt
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Östermalm u.p.a för år 2019.

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 2019-12-31 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 Bostadsrättsföreningen Östermalm u.p.a för år 2019.

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 2020-04-30



Rävisor AB
David Walman
Revisor



Cecilia Carnefeldt
Förtroendevald revisor