

Årsredovisning

Brf Ostkammaren

769613-9141

Styrelsen för Brf Ostkammaren får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 11
- Underskrifter	11

ARK RS
A AF
MC

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Ostkammaren registrerades hos Bolagsverket 2006-02-23. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet har adress Bjursätragatan 33 och 35 i Bandhagen. Fastigheten byggdes 2011/2012. Fastighetens beteckning är Stockholm Ostkammaren 3. Föreningen äger marken. Föreningen beskattas som en äkta förening och har sitt säte i Stockholm.

Styrelse

Ledamöter:

Roland Svensson
Adrian Fahlén
Natalie Karjalainen
Anette Dahlqvist
Martin Cronler

Suppleant:

Sofia Larsson
Björn Weidinger
Antonijo Berac

Revisor

Clas Niklasson Grant Thornton Sweden AB
Örjan Karlsson Grant Thornton Sweden AB, Revisorssuppleant
Alexander Sandrén, Intern revisor

Valberedning

Jan-Olaw Persson
Isak Selder

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj 2019.
Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

OK
RS
AF
AP
MC

Föreningen omfattar 62 bostadslägenheter fördelade enligt nedan:

1,5 rok	38 st	1 831 kvm
3 rok	12 st	805 kvm
4 rok	12 st	936 kvm
Totalt:	62 st	3 572 kvm

Föreningen har 38 öppna parkeringsplatser på fastigheten.

Fastighetsförsäkring är tecknad i Gjensidige.

Ekonomi

Under 2019 hölls avgifterna oförändrade.

En extra amortering på en miljon kronor gjordes på ett av föreningens lån.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen höll två städdagar tillsammans med grannföreningen. En på våren och en på hösten. En container hyrdes in vid båda tillfällena för att underlätta för medlemmar att göra sig av med skräp.

En stamspolning genomfördes i början på året.

Vid årsstämman röstades igenom att styrelsen ska ta in offerter för en eventuell inglasning.

En stor del av hösten gick åt till att ta in offerter och träffa företag för att se hur deras lösningar ser ut.

Styrelsen kom fram till att Sakkes var det bästa valet för föreningen.

I slutet på november anordnades ett informationsmöte tillsammans med Sakkes i fritidslokalen som brukar användas för årsstämman. Alla medlemmar bjöds in för att kunna ställa frågor och få se hur en inglasningen skulle kunna se ut. Representanterna för Sakkes hade med en visningsvagn vilket verkade vara uppskattat av de som närvarade.

På årsstämman beslutades det även att dörröppnare ska installeras för att underlätta för exempelvis barnvagnar.

Styrelsen ser samtidigt över behovet av ett nytt passersystem då fastighetsskötaren meddelat att de koddosor som sitter på husen börjar bli dåliga och behöver bytas.

CTK
RS CN
AF HD MC

MEDLEMSINFORMATION	Antal
Medlemmar vid räkenskapsårets början	86
Tillkommande medlemmar under året	9
Avgående medlemmar under året	11
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	84
Under året har 8 bostadsrätter överlätit	

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1901-1912	1801-1812	1701-1712	1601-1612
Nettoomsättning	2 977	2 986	2 982	2 962
Resultat efter finansiella poster	211	272	277	240
Soliditet %	73	72	71	71
Balansomslutning	108 314	109 404	110 640	110 368
Årsavgift bostäder kr/kvm	795	795	795	795

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	78 430 000	1 563 301	-1 077 449	272 002
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			272 002	-272 002
Förändring av underhållsfond		372 797	-372 797	
Årets resultat				210 789
Belopp vid årets utgång	78 430 000	1 936 098	-1 178 244	210 789

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 178 244
Årets resultat	210 789
<i>Summa</i>	-967 455

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	430 000
Balanseras i ny räkning	-1 397 455
<i>Summa</i>	-967 455

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

CVK
RS CN
AF MC

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	2 977 478	2 986 476
Övriga rörelseintäkter		673	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 978 151	2 986 476
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 114 946	-1 085 022
Övriga externa kostnader	3	-128 716	-134 325
Styrelsearvoden, inkl. sociala avgifter		-90 689	-72 892
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-935 760	-935 760
Summa rörelsekostnader		-2 270 111	-2 227 999
Rörelseresultat		708 040	758 477
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-497 251	-486 475
Summa finansiella poster		-497 251	-486 475
Resultat efter finansiella poster		210 789	272 002
Resultat före skatt		210 789	272 002
Årets resultat		210 789	272 002

8 OKK cd
RS
AF AD MC

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	106 461 440	107 397 200
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		106 461 440	107 397 200
Summa anläggningstillgångar		106 461 440	107 397 200
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 784	6 456
Övriga fordringar		29 879	23 113
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	27 450	46 208
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		60 113	75 777
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 792 499	1 931 111
<i>Summa kassa och bank</i>		1 792 499	1 931 111
Summa omsättningstillgångar		1 852 612	2 006 888
SUMMA TILLGÅNGAR		108 314 052	109 404 088

OK
AF
RS
MC

	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	78 430 000	78 430 000
Fond för yttre underhåll	1 936 098	1 563 301
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>80 366 098</i>	<i>79 993 301</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 178 244	-1 077 449
Årets resultat	210 789	272 002
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-967 455</i>	<i>-805 447</i>
Summa eget kapital	79 398 643	79 187 854
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	6 28 354 433	29 583 453
Summa långfristiga skulder	28 354 433	29 583 453
Kortfristiga skulder		
Kort del av långfristiga lån	229 012	226 791
Leverantörsskulder	78 329	67 307
Skatteskulder	3 592	2 089
Övriga skulder	6 385	14 584
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 243 658	322 010
Summa kortfristiga skulder	560 976	632 781
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	108 314 052	109 404 088

CRK
UR RS CA
AF
MR MC

NOTER

Redovisningsprinciper

Enligt BFAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	1	100

Not 1	Nettoomsättning	2019	2018
	Årsavgifter bostäder	2 841 528	2 841 528
	Hysesintäkter garage ej moms	9 000	9 000
	Hysesintäkter p-plats ej moms	101 500	83 750
	Förråd hyra moms	13 200	13 200
	Hysesintäkt p-plats moms	12 250	39 250
	Rabatt p-plats ej moms	–	-252
	Summa	2 977 478	2 986 476

Not 2	Driftskostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel	–	-16 584
	Fastighetsstädning	-3 750	-1 575
	Hissbesiktning	-2 386	–
	Gemensamhetsanläggning	-6 928	-3 629
	El	-73 411	-70 602
	Uppvärmning	-398 858	-400 872
	Teknisk förvaltningsavtal	-191 999	-155 548
	Vatten och avlopp	-80 056	-79 049
	Sophämtning/renhållning	-52 048	-38 107
	Snöröjning/sandning	-107 906	-74 886
	Obligatoriska besiktningar, Funktionskontroll	-3 875	-3 875
	Fastighetsförsäkring	-41 551	-36 585
	Kabel-TV	-25 576	-23 252
	Grundavtal hissar	-32 285	-26 311
	Reparation och underhåll	-69 931	-59 246
	Grundavtal Tvättstuga	–	-7 216
	Förbrukningsinventarier / förbrukningsmaterial	-1 579	-66 977
	Fastighetsskatt/-avgift	-22 807	-20 708
	Summa	-1 114 946	-1 085 022

Handwritten notes in blue ink: CTR, RS, AF, MC, W.

Not 3	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Revisionsarvode	-10 625	-9 688
	Kameral förvaltning	-86 280	-84 360
	Kameral förvaltning, extra	-4 284	-14 881
	Övriga kostnader, admin m.m.	-9 564	-4 439
	Föreningsomkostnader	-5 820	-
	Bankkostnader	-3 010	-2 888
	Föreningsavgifter	-6 210	-12 060
	Stämmokostnader	-1 423	-3 425
	Övriga främmande tjänster	-	-1 084
	Övriga externa kostnader	-1 500	-1 500
	Summa	-128 716	-134 325

Not 4	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde Byggnad	93 576 000	93 576 000
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde Mark	18 500 000	18 500 000
	Utgående anskaffningsvärden	112 076 000	112 076 000
	Ingående avskrivningar	-4 678 800	-3 743 040
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-935 760	-935 760
	Utgående avskrivningar	-5 614 560	-4 678 800
	Redovisat värde	106 461 440	107 397 200
	Taxeringsvärden	82 151 000	
	Taxeringsvärde Byggnad	58 151 000	
	Taxeringsvärde Mark	24 000 000	

Not 5	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsförsäkring	14 489	12 575
	FRUBO AB	7 306	21 570
	Viasat	5 655	-
	Open universe	-	5 813
	Svensk marknadsservice	-	6 250
	Summa	27 450	46 208

ONE
AF
ADD MC

Not 6	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
SBAB 22349252	2019-12-13 1,72%	11 064 138	11 090 937
SBAB 22349260	2022-11-21 2,26%	9 759 653	9 859 653
SBAB 22349244	2020-02-03 3 mån 1,11%	7 759 654	8 859 654
Kort del av långa lån		-229 012	-226 791
Summa		28 354 433	29 583 453

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till ca: 27 183 403 kronor

Not 7	Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Förskottsinsbetalda avgifter/hyror		152 005	236 375
Upplupna utgiftsräntor		1 359	-
Stockholm exergi		-	52 783
Stockholm Vatten och avfall		33 272	9 980
Fortum		50 073	3 905
Ellevio		3 173	2 229
Svensk Marknadservice		2 845	16 738
E.ON		931	-
Summa		243 658	322 010

OK
AF
ADM/C

Not 8	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	33 746 000	33 746 000
	Summa ställda säkerheter	33 746 000	33 746 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2020- 05-12


Roland Svensson


Adrian Fahlén



Natalie Karjalainen


Anette Dahlqvist


Martin Cronler

Min revisionsberättelse har lämnats 27/5 - 2020


Clas Niklasson
Auktoriserad revisor


Alexander Sandrén
Internrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ostkammaren
Org.nr. 769613-9141

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ostkammaren för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ostkammaren för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande

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

Norrköping den 27 maj 2020

Clas Niklasson

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR