

Årsredovisning

Brf Ostkammaren

769613-9141

Styrelsen för Brf Ostkammaren får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 11
- Underskrifter	11

RS Adm
NB
C/158

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

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 20 juni 2018.
Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

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.

RS Achw AF
BL
OK

Ekonomi

Under 2018 hölls avgifterna oförändrade.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fasadreparationen efter Garantibesiktning 2 (5-årsbesiktningen) som byggherren ansvarat för har avslutats. I samband med det upptäcktes fasadsprickor som inte upptäckts av byggherren. Dessa har lagats för att se till att det inte kommer in vatten innanför putsen.

Två städdagar har hållits tillsammans med grannföreningen i 37:an, en på våren och en på hösten. Vid tillfällena har som vanligt en container för grovsopor hyrts in i samt att vi har fikat tillsammans.

Nödbelysningsarmaturen i trapphuset har bytts ut mot LED-armatur. I källaren byttes lysrören ut mot LED-lysrör.

En djuprengöring av golvet i trapphuset har utförts för att få tillbaka den ljusa ytan på stengolvet som det ska vara.

Styrelsen har efter genomgång av offerter och diskussion med solcells företag valt att avvakta med en eventuell installation.

Byte av cykelrum i 35:an till det större rummet då det var väldigt trångt i det mindre. En cykelrensning i båda husen har utförts för att det ska bli mer plats i cykelrummen.

Breddning och ny linjemålning av parkeringsplatserna har utförts. Föreningen har efter breddning 38 parkeringsplatser.

Nytt snöröjningsavtal har tecknats med Svensk Markservice AB tillsammans med grannföreningen i 37:an då vi har gemensamma ytor.

Några veckor före nyår delades det ut 9V-batterier tillsammans med en lapp om att kontrollera att brandvarnaren fungerar till alla medlemmar.

MEDLEMSINFORMATION

Antal

Medlemmar vid räkenskapsårets början	90
Tillkommande medlemmar under året	16
Avgående medlemmar under året	19
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	87
Under året har 12 bostadsrätter överlåtits	

RS/AF
UT
SLMC
17/2

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	1801-1812	1701-1712	1601-1612	1501-1512
Nettoomsättning	2 986	2 982	2 962	2 935
Resultat efter finansiella poster	272	277	240	26
Soliditet %	72	71	71	70
Balansomslutning	109 404	110 640	110 368	111 327
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	1 154 551	-945 489	276 790
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			276 790	-276 790
Förändring av underhållsfond		408 750	-408 750	
Årets resultat				272 002
Belopp vid årets utgång	78 430 000	1 563 301	-1 077 449	272 002

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 077 449
Årets resultat	272 002
Summa	-805 447

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	408 750
Anspråktagande av underhållsfond	-35 953
Balanseras i ny räkning	-1 178 244
Summa	-805 447

Anspråktagande av underhållsfond består av:

Linjemålning på parkeringen, 24 250 kr.
Fasadreparation, 11 703 kr.

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

RS Adw
AF GMLC
CR

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	2 986 476	2 981 978
Övriga rörelseintäkter		0	385
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 986 476	2 982 363
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 085 022	-1 018 528
Övriga externa kostnader	3	-134 325	-168 342
Styrelsearvoden, inkl. sociala avgifter		-72 892	-87 810
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-935 760	-935 760
Summa rörelsekostnader		-2 227 999	-2 210 440
Rörelseresultat		758 477	771 923
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-486 475	-495 133
Summa finansiella poster		-486 475	-495 133
Resultat efter finansiella poster		272 002	276 790
Resultat före skatt		272 002	276 790
Årets resultat		272 002	276 790

RS Adw
AF
MU OL
OK

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	107 397 200	108 332 960
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		107 397 200	108 332 960
Summa anläggningstillgångar		107 397 200	108 332 960
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 456	2 785
Övriga fordringar		23 113	42 198
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	46 208	41 938
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		75 777	86 921
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 931 111	2 219 663
<i>Summa kassa och bank</i>		1 931 111	2 219 663
Summa omsättningstillgångar		2 006 888	2 306 584
SUMMA TILLGÅNGAR		109 404 088	110 639 544

RS Adw
AF
OK ML SL
OK

	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	78 430 000	78 430 000
Fond för yttre underhåll	1 563 301	1 154 551
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>79 993 301</i>	<i>79 584 551</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 077 449	-945 489
Årets resultat	272 002	276 790
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-805 447</i>	<i>-668 699</i>
Summa eget kapital	79 187 854	78 915 852
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	6 29 583 453	30 810 248
Summa långfristiga skulder	29 583 453	30 810 248
Kortfristiga skulder		
Kort del av långfristiga lån	226 791	224 746
Leverantörsskulder	67 307	378 590
Skatteskulder	2 089	1 888
Övriga skulder	14 584	15 187
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 322 010	293 033
Summa kortfristiga skulder	632 781	913 444
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	109 404 088	110 639 544

RS Adm
CMC
HF / KE

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	1	100

Not 1	Nettoomsättning	2018	2017
	Årsavgifter bostäder	2 841 528	2 841 528
	Hysesintäkter garage ej moms	9 000	9 000
	Hysesintäkter p-plats ej moms	83 750	73 394
	Förråd hyra moms	13 200	13 200
	Hysesintäkt p-plats moms	39 250	44 856
	Rabatt p-plats ej moms	-252	-
	Summa	2 986 476	2 981 978

Not 2	Driftskostnader	2018	2017
	Fastighetsskötsel	-16 584	-31 038
	Fastighetsstädning	-1 575	-4 688
	Hissbesiktning	-	-2 304
	Gemensamhetsanläggning	-3 629	-6 040
	El	-70 602	-66 011
	Uppvärmning	-400 872	-385 783
	Teknisk förvaltningsavtal	-155 548	-140 812
	Vatten och avlopp	-79 049	-75 289
	Sophämtning/renhållning	-38 107	-40 800
	Snöröjning/sandning	-74 886	-43 905
	Obligatoriska besiktningar, Funktionskontroll	-3 875	-9 875
	Fastighetsförsäkring	-36 585	-32 359
	Kabel-TV	-23 252	-23 252
	Grundavtal hissar	-26 311	-20 810
	OVK	-	-21 250
	Reparation och underhåll	-59 246	-55 797
	Reparation och underhåll gård/trädgård	-	-15 463
	Grundavtal tvättstuga	-7 216	-6 687
	Förbrukningsinventarier / förbrukningsmaterial	-66 977	-15 967
	Fastighetsskatt/-avgift	-20 708	-20 398
	Summa	-1 085 022	-1 018 528

RS AF
SL
CVR

Not 3	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Revisionsarvode	-9 688	-9 375
	Kameral förvaltning	-84 360	-82 965
	Kameral förvaltning, extra	-14 881	-8 437
	Övriga kostnader, admin m.m.	-4 439	-3 419
	Föreningsomkostnader	-	-2 750
	Konsultkostnader	-	-32 950
	Bankkostnader	-2 888	-2 816
	Föreningsavgifter	-12 060	-5 970
	Stämmokostnader	-3 425	-
	Övriga främmande tjänster	-1 084	-2 235
	Övriga externa kostnader	-1 500	-17 425
	Summa	-134 325	-168 342

Not 4	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	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	-3 743 040	-2 807 280
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-935 760	-935 760
	Utgående avskrivningar	-4 678 800	-3 743 040
	Redovisat värde	107 397 200	108 332 960

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde Byggnad 49 200 000
Taxeringsvärde Mark 16 000 000

Not 5	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsförsäkring	12 575	11 433
	FRUBO AB	21 570	7 030
	Fastighetsskötsel	-	11 692
	Open universe	5 813	5 813
	Bostadsrätterna	-	5 970
	Svensk marknadsservice	6 250	-
	Summa	46 208	41 938

RS
AF
OK

Not 6	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
SBAB 22349252	2019-12-13 1,72%	11 090 937	11 115 687
SBAB 22349260	2022-11-21 2,26%	9 859 653	9 959 653
SBAB 22349244	2020-02-03 3 mån 1,11%	8 859 654	9 959 654
Kort del av långa lån		-226 791	-224 746
Summa		29 583 453	30 810 248

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till ca: 28 676 289 kronor

Not 7	Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Förskottsinsbetalda avgifter/hyror		236 375	236 580
Styrelsearvode		–	35 500
Sociala kostnader styrelsearvode		–	11 200
Stockholm exergi		52 783	–
Stockholm Vatten		9 980	9 753
Fortum		3 905	–
Ellevio		2 229	–
Svensk Marknadsservice		16 738	–
Summa		322 010	293 033

MS
Adm
St
CPR

Not 8	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Företagsinteckningar	33 746 000	33 746 000
	Summa ställda säkerheter	33 746 000	33 746 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2019- 04-19

Roland Svensson

Roland Svensson

Natalie Karjalainen

Natalie Karjalainen

Martin Cropley

Martin Cropley

Adrian Fahlén

Adrian Fahlén

Anette Dahlqvist

Anette Dahlqvist

Min revisionsberättelse har lämnats 25/4-2019

Clas Niklasson

Auktoriserad revisor

Clas Niklasson

Alexander Sandrén

Internrevisor

Alexander Sandrén

RS AF
CMC SL
OK

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 2018.

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 2018 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 2018 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 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 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 ersättningsskyldighet 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 försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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, vidtagna 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 25 april 2019

Clas Niklasson

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR