



# 2015

## Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
**Österbäcken**



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Österbäcken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2045.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att sänkas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-07-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-01-15 och nuvarande stadgar registrerades 2004-05-24 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Bäckbornas samfällighet. Föreningens andel är 32 procent. Samfälligheten förvaltar parkering Samordnar upphandling.

##### Styrelsen

Anita Maria Wennerholm	Ordförande	
Gabriel Olov Mathias Kartano	Vice ordförande	
Maud Catharina Lundberg	Kassör	
Annelie Jane Astrid S Jonsson	Ledamot	
Tomas Karl Uno Antoni Mattsson	Ledamot	slutat pga flytt
Ulf Sten Gunnar Schumecz	Ledamot	
Hooshang Torkaman Momeny	Ledamot	
Ingrid Marie Elisabet Åkerström	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
-----------------	------------------	----------------------

### Valberedning

Johan Hahne  
Daniel Åkerström

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-19.  
Extra föreningsstämma hölls 2015-09-21. ändring av stadgar.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
NATURVÅRDEN 1	1991	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via IF.  
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

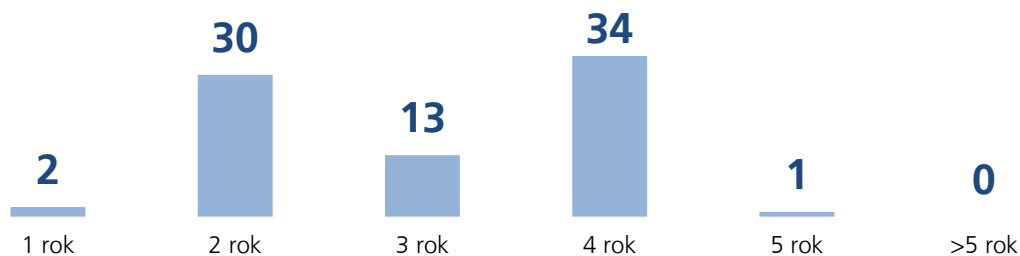
Fastigheten bebyggdes 1991 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1992.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 799 m<sup>2</sup>, varav 6 722 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 77 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 80 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Flexident AB/Tandläkare	105 m <sup>2</sup>	2016-02-28

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Styrelserum	Port 13

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2045. Underhållsplanen uppdaterades 2015.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Reparation av balkonggolv	2014 - 2015	fortlöpande
Planerat underhåll	År	Kommentar
Asfaltarbete gator parkering	2015	2016
Fortsatt rep. av balkonggolv	2015	Löpande
Obligatorisk radonmätning	2015	2016
Reparation fasadskarvar	2016	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internet Tv leverantör	Comhem
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	Fastighetsägarna Stockholm AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Internetleverantör	Bredbandsbolaget
Internetuppkopplingstyp	Bredband
Hiss service	I.T.K.

### Föreningens ekonomi

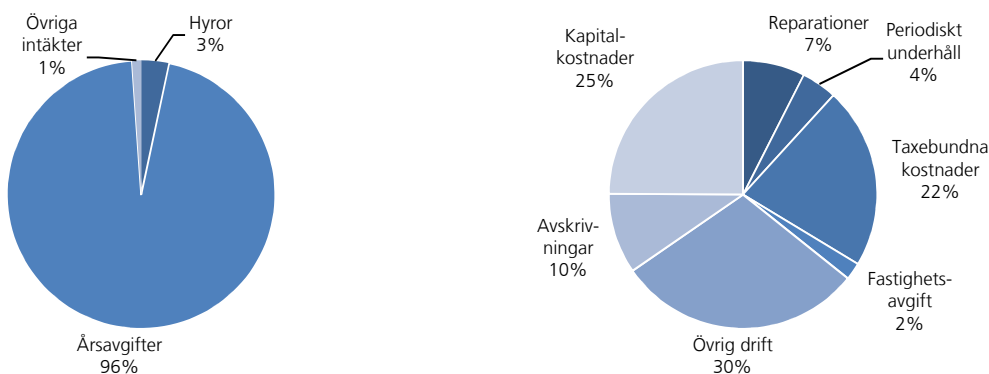
Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2015-04-01 med 10 %.

Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2016-01-01 med 10 %.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>7 379 633</b>	<b>6 463 278</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	5 879 350	6 080 284
Finansiella intäkter	37 060	35 488
Minskning kortfristiga fordringar	124 990	171 912
	<b>6 041 400</b>	<b>6 287 685</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 221 743	2 658 610
Finansiella kostnader	1 226 047	2 578 003
Minskning av långfristiga skulder	500 000	40 000
Minskning av kortfristiga skulder	304 713	94 717
	<b>5 252 503</b>	<b>5 371 330</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>8 168 531</b>	<b>7 379 633</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>788 898</b>	<b>916 355</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Händelser under året

Vi har genomfört en stamspolning i samtliga lägenheter.

Vi har haft en genomgång med kommunens miljöansvariga. Där fick föreningen positiv feedback. Vi uppmanades att genomföra den planerade radonmätningen.

Vi har byggt om lekplatsen och då varit noggranna att följa EU-standard.

Under 2015 har 14 lägenheter överlåtits.

Vi har omförhandlat lånet på 14 miljoner. Vi valde att binda räntan i 5 år och fick då räntan sänkt till 1,80 procent från 4,52 procent.

Vår lokal som varit uthyrd till Flexident AB är uppsagd och hyresgästen flyttar i februari 2016. Föreningen har inte aktivt arbetat för att finna någon ny hyresgäst.

Vi har fortsatt förnyandet av tvättstugan och vi har nu nya funktionella maskiner. Vi har även bytt bokningssystem.

Styrelsen har varit föremål för stora förändringar under verksamhetsåret. Dels avled vår ordförande Bo Ekenberg i juni, dels har två ledamöter flyttat. Tyvärr innebar det att vi förlorade vår juridiska kompetens. Vår teknik-expert har lämnat styrelsen p.g.a. tidsbrist. Det är alltså väldigt angeläget att vi kan knyta nya medlemmar till styrelsen.

Vi har ökat säkerheten i föreningen genom att dels köpa in dels dela ut brandsäkerhetsutrustning till samtliga lägenheter. Utrustningen består av brandsläckare, brandfilt och en brandvarnare.

### Händelser efter året

Vi har tagit in offerter för ommålning av trapphusen. Arbetet kommer att påbörjas första veckan i mars.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 80 st  
Överlåtelse under året: 14 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 117  
Tillkommande medlemmar: 22  
Avgående medlemmar: 15  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 124

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	836	866	904	904
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 657	1 636	1 315	974
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	8 374	8 448	8 454	8 460
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	35	32	41	41
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	83	60	80	85
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	20	20	21	23
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	180	379	376	397
Soliditet (%)	37	36	35	35
Resultat efter finansiella poster (tkr)	994	380	620	119
Nettoomsättning (tkr)	5 843	6 041	6 256	6 222

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 722 m<sup>2</sup> bostäder och 77 m<sup>2</sup> lokaler.

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	994 010
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 888 698
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-259 710
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 154 398</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

213 453
<b>-1 940 945</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 1	5 843 293	6 041 365
Övriga rörelseintäkter	Not 2	36 057	38 919
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 879 350</b>	<b>6 080 284</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 3	-2 748 541	-2 337 592
Övriga externa kostnader	Not 4	-245 880	-188 524
Personalkostnader	Not 5	-227 322	-132 494
Avskrivningar	Not 6	-474 611	-499 589
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 696 353</b>	<b>-3 158 199</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>2 182 997</b>	<b>2 922 085</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37 060	35 488
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 226 047	-2 578 003
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 188 987</b>	<b>-2 542 515</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>994 010</b>	<b>379 570</b>
<b>TILLÄGG TILL RESULTATRÄKNINGEN</b>			
Reservering till fond för yttre underhåll		-259 710	-259 710
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT EFTER FONDFÖRÄNDRING</b>		<b>734 300</b>	<b>119 860</b>

## Balansräkning

	2015-12-31	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark Not 7	82 041 367	82 515 978
Maskiner och inventarier Not 8	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>82 041 367</b>	<b>82 515 978</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>82 041 367</b>	<b>82 515 978</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	20	108 103
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	7 216 921	6 461 693
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>7 216 941</b>	<b>6 569 796</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	956 579	939 816
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>956 579</b>	<b>939 816</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>8 173 521</b>	<b>7 509 613</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>90 214 887</b>	<b>90 025 590</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
	Not 10		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		10 361 660	10 361 660
Kapitaltillskott		20 400 099	20 400 099
Fond för yttre underhåll	Not 11	4 353 188	4 093 478
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>35 114 947</b>	<b>34 855 237</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 148 409	-3 268 268
Årets resultat		994 010	379 570
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 154 399</b>	<b>-2 888 699</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>32 960 548</b>	<b>31 966 538</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	55 790 494	56 290 494
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>55 790 494</b>	<b>56 290 494</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	500 000	500 000
Leverantörsskulder		437 049	281 875
Övriga skulder		22 500	22 500
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 13	504 296	964 183
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 463 845</b>	<b>1 768 558</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>90 214 887</b>	<b>90 025 590</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 12	60 457 000	60 457 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

## Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.  
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	5-10 år	5-10 år
Standardförbättringar	10 år	10 år
Tvättstuga	10 år	10 år
Värme/kylanläggning	10 år	10 år
Soprum/sophus	10 år	10 år
Kabel-TV	10 år	10 år
Markinventarier	10 år	10 år

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	5 617 858	5 820 302
	Hyror lokaler	127 575	126 000
	Hyror förråd	69 821	66 044
	Parkering	28 000	29 000
	Öresutjämning	39	19
		<b>5 843 293</b>	<b>6 041 365</b>
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Försäkringsersättning	33 055	0
	Övriga intäkter	3 002	38 919
		<b>36 057</b>	<b>38 919</b>

<b>Not 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	100 669	97 510
	Fastighetsskötsel beställning	21 753	2 700
	Fastighetsskötsel gård beställning	16 125	12 000
	Snöröjning/sandning	75 063	40 990
	Städning entreprenad	77 864	78 875
	Städning enligt beställning	7 622	0
	Sotning	0	6 310
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	75 000
	Hissbesiktning	8 981	5 866
	Myndighetstillsyn	0	6 120
	Gemensamma utrymmen	1 116	0
	Garage	0	1 800
	Gård	7 124	16 656
	Serviceavtal	17 735	25 536
	Förbrukningsmateriel	14 698	9 909
	Störningsjour och larm	2 632	0
	Brandskydd	72 015	0
	Fordon	2 823	0
		<b>426 220</b>	<b>379 272</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	1 835	0
	Brf Lägenheter	0	92 776
	Lokaler	0	1 665
	Tvättstuga	47 793	2 889
	Sophantering/återvinning	0	4 544
	Entré/trapphus	1 842	2 250
	Lås	54 581	1 828
	VVS	75 200	4 960
	Värmeanläggning/undercentral	51 422	16 675
	Ventilation	22 710	1 100
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 431	0
	Hiss	95 830	8 206
	Fönster	1 781	0
	Mark/gård/utemiljö	12 799	22 221
		<b>369 224</b>	<b>159 114</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tvättstuga	0	119 375
	Mark/gård/utemiljö	213 453	0
		<b>213 453</b>	<b>119 375</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	237 625	215 135
	Värme	565 570	409 755
	Vatten	133 455	136 872
	Sophämtning/renhållning	63 488	42 144
	Grovsopor	77 488	0
		<b>1 077 626</b>	<b>803 906</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	145 728	254 624
	Självrisk	0	15 000
	Tomträttsavgäld	385 400	481 750
	Kabel-TV	21 380	21 416
	Bredband	4 370	75
		<b>556 878</b>	<b>772 865</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>105 140</b>	<b>103 060</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 748 541</b>	<b>2 337 592</b>

<b>Not 4</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Tele- och datakommunikation	4 485	4 407
	Juridiska Åtgärder	13 656	50 913
	Inkassering avgift/hyra	600	9 700
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	18 625	-375
	Föreningskostnader	5 632	8 940
	Styrelseomkostnader	3 911	4 020
	Fritids- och trivselkostnader	3 473	2 114
	Förvaltningsarvode	77 280	75 320
	Förvaltningsarvodena övriga	3 688	0
	Administration	9 483	8 645
	Korttidsinventarier	27 444	0
	Konsultarvode	66 084	6 750
	Föreningsavgifter	4 950	4 950
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 570	13 140
		<b>245 880</b>	<b>188 524</b>
<b>Not 5</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	137 900	99 100
	Löner	33 600	4 050
	Sociala kostnader	55 822	29 344
		<b>227 322</b>	<b>132 494</b>
<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Byggnad	457 667	457 667
	Förbättringar	16 944	41 922
		<b>474 611</b>	<b>499 589</b>

<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	91 954 320	91 954 320
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>91 954 320</b>	<b>91 954 320</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-9 438 342	-8 938 753
	Årets avskrivningar enligt plan	-474 611	-499 589
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-9 912 953</b>	<b>-9 438 342</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>82 041 367</b>	<b>82 515 978</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	58 460 000	58 460 000
	Taxeringsvärde mark	28 110 000	28 110 000
		<b>86 570 000</b>	<b>86 570 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	86 000 000	86 000 000
	Lokaler	570 000	570 000
		<b>86 570 000</b>	<b>86 570 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Not 8</b>	<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	26 402	26 402
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>26 402</b>	<b>26 402</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-26 402	-26 402
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-26 402</b>	<b>-26 402</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Kundfordringar	0	14 025
	Skattekonto	0	802
	Skattefordran	4 970	7 050
	Klientmedel hos SBC	5 212 351	4 444 835
	Placeringskonto hos SBC	1 999 600	1 994 981
		<b>7 216 921</b>	<b>6 461 693</b>

**Not 10** EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	10 361 660	0	0	10 361 660
Kapitaltillskott	20 400 099	0	0	20 400 099
Fond för yttre underhåll	4 353 188	259 710	0	4 093 478
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>35 114 947</b>	<b>259 710</b>	<b>0</b>	<b>34 855 237</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-3 148 409	-259 710	379 570	-3 268 268
Årets resultat	994 010	994 010	-379 570	379 570
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-2 154 399</b>	<b>734 300</b>	<b>0</b>	<b>-2 888 699</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>32 960 548</b>	<b>994 010</b>	<b>0</b>	<b>31 966 538</b>

**Not 11** FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	4 093 478	3 833 768
Reservering enligt stadgar	259 710	259 710
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>4 353 188</b>	<b>4 093 478</b>

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,800 %	14 000 000	14 000 000	2020-12-18
Swedbank	3,350 %	13 000 000	13 000 000	2016-02-25
Swedbank	1,690 %	29 290 494	29 790 494	2019-10-25
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>56 290 494</b>	<b>56 790 494</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-500 000	-500 000	
		<b>55 790 494</b>	<b>56 290 494</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 53 790 494 kr.

<b>Not 13</b> UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Löner	19 200	0
Arvoden	27 000	40 000
Sociala avgifter	22 428	12 568
Ränta	187 230	425 900
Förutbetalda avgifter och hyror	248 438	485 715
	<b>504 296</b>	<b>964 183</b>

## Styrelsens underskrifter

BROMMA den 24/4 2016



Anita Maria Wennerholm  
Ordförande



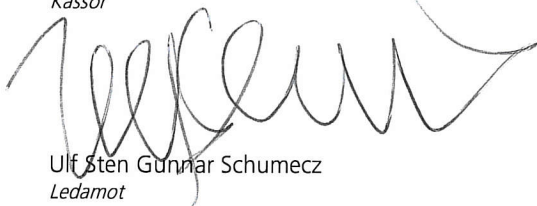
Gabriel Olov Mathias Kartano  
Vice ordförande



Maud Catharina Lundberg  
Kassör



Annelie Jane Astrid S Jonsson  
Ledamot



Ulf Sten Gunnar Schumecz  
Ledamot

Hooshang Torkaman Momeny  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29/4 2016



Carina Toresson  
Extern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen  
Österbäcken, org.nr 716421-3345.

### Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Österbäcken för räkenskapsåret 2015.

#### *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*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Den standarden kräver att jag följer yrkesetiska krav samt 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. Jag väljer vilka åtgärder som skall 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 jag 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.

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

#### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2015 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.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Österbäcken för räkenskapsåret 2015.

#### *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*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört min revision enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

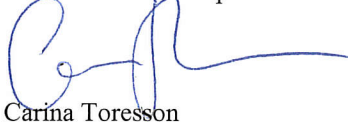
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

#### *Uttalanden*

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

Stockholm den 29 april 2016



Carina Toresson



# Budget

BUDGET	Budget 2016	Utfall 2015	Budget 2015
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	4 737 000	5 617 858	5 617 854
Hyror lokaler	0	127 575	126 000
Hyror förråd	70 000	69 821	72 240
Parkering	30 000	28 000	20 000
Öresutjämning	0	39	0
Försäkringsersättning	0	33 055	0
Övriga intäkter	0	3 002	0
	<b>4 837 000</b>	<b>5 879 350</b>	<b>5 836 094</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel entreprenad	-70 000	-100 669	-99 500
Fastighetskötsel beställning	0	-21 753	-5 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	-15 000	0	-150 000
Fastighetskötsel gård beställning	0	-16 125	-3 000
Snöröjning/sandning	-150 000	-75 063	-70 000
Städning entreprenad	-80 000	-77 864	-87 200
Städning enligt beställning	-10 000	-7 622	-10 000
Hissbesiktning	-18 000	-8 981	-6 000
Myndighetstillsyn	0	0	-6 500
Gemensamma utrymmen	0	-1 116	0
Gård	-10 000	-7 124	-30 000
Serviceavtal	-20 000	-17 735	-17 500
Förbrukningsmateriel	-10 000	-14 698	-10 000
Störningsjour och larm	0	-2 632	0
Brandskydd	0	-72 015	0
Fordon	0	-2 823	0
	<b>-383 000</b>	<b>-426 220</b>	<b>-494 700</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-100 000	-1 835	-140 000
Lokaler	-10 000	0	0
Tvättstuga	-5 000	-47 793	-40 000
Sophantering/återvinning	-10 000	0	-55 000
Entré/trapphus	-200 000	-1 842	0
Lås	-3 000	-54 581	-15 000
VVS	-5 000	-75 200	-20 000
Värmeanläggning/undercentral	-50 000	-51 422	-40 000
Ventilation	-20 000	-22 710	0
Elinstallationer	-10 000	0	-15 000
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	-3 000	-3 431	0
Hiss	-100 000	-95 830	-6 000
Fasad	-100 000	0	-10 000
Fönster	-6 000	-1 781	-10 000
Balkonger/altaner	-10 000	0	-20 000
Mark/gård/utemiljö	-50 000	-12 799	-5 000
Skador/klotter/skadegörelse	-5 000	0	-20 000
	<b>-687 000</b>	<b>-369 224</b>	<b>-396 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Gemensamma utrymmen	0	0	-110 000
Mark/gård/utemiljö	0	-213 453	0
	<b>0</b>	<b>-213 453</b>	<b>-110 000</b>

<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-180 000	-237 625	-243 000
Värme	-600 000	-565 570	-487 000
Vatten	-150 000	-133 455	-142 000
Sophämtning/renhållning	-50 000	-63 488	-55 000
Grovsopor	-25 000	-77 488	0
	<b>-1 005 000</b>	<b>-1 077 626</b>	<b>-927 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-145 000	-145 728	-132 760
Självrisk	0	0	-30 000
Tomträttsavgäld	-400 000	-385 400	-385 400
Kabel-TV	-10 000	-21 380	-22 000
Bredband	-2 000	-4 370	0
	<b>-557 000</b>	<b>-556 878</b>	<b>-570 160</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-70 000	-105 140	-105 113
	<b>-70 000</b>	<b>-105 140</b>	<b>-105 113</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Tele- och datakommunikation	-10 000	-4 485	-5 000
Juridiska Åtgärder	-50 000	-13 656	0
Inkassering avgift/hyra	0	-600	-25 000
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-18 625	-20 000
Föreningskostnader	-3 000	-5 632	-5 000
Styrelseomkostnader	0	-3 911	0
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-3 473	-5 000
Förvaltningsarvode	-57 000	-77 280	-85 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	-3 688	0
Administration	-5 000	-9 483	-7 000
Korttidsinventarier	0	-27 444	0
Konsultarvode	-50 000	-66 084	0
Föreningsavgifter	-5 000	-4 950	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 500	-6 570	-6 700
OBS konto	-5 000	0	0
	<b>-214 500</b>	<b>-245 880</b>	<b>-163 700</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Lön - fastighetsskötsel	0	-2 100	-5 000
Lön - övrigt	0	-31 500	0
Styrelsearvode	-60 000	-66 800	-100 000
Övriga arvoden	-50 000	-71 100	-75 000
Arbetsgivaravgifter	-35 000	-55 822	-56 000
	<b>-145 000</b>	<b>-227 322</b>	<b>-236 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-300 000	-457 667	-457 667
Förbättringar	-30 000	-16 944	-16 945
	<b>-330 000</b>	<b>-474 611</b>	<b>-474 612</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-3 391 500</b>	<b>-3 696 353</b>	<b>-3 477 285</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>1 445 500</b>	<b>2 182 997</b>	<b>2 358 809</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	5 852	24 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	99	0
Övriga ränteintäkter	0	31 109	0
Låneräntor	-1 085 000	-1 224 941	-1 456 382
Räntekostnader skattekonto	0	-1 099	0
Övriga räntekostnader	0	-7	0
	<b>-1 085 000</b>	<b>-1 188 987</b>	<b>-1 432 382</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>360 500</b>	<b>994 010</b>	<b>926 427</b>