



2018

Årsredovisning  
Bostadsrättsföreningen  
Österbäcken

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Österbäcken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

---

## 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 Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2045.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns 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.

#### Styrelsen

Peter Eklund	Ledamot
Annelie Jane Astrid S Jonsson	Ledamot
Gabriel Olov Mathias Kartano	Ledamot
Maud Catharina Lundberg	Ledamot
Peter Nyström	Ledamot
Hooshang Torkaman Momeny	Ledamot
Ingrid Marie Elisabet Åkerström	Ledamot
Christian Carlsten	Suppleant
Ebba Dalla-Santa	Suppleant
Paul Listi	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Carina Toresson

Ordinarie Extern

Ralf Toresson Revision AB

### Valberedning

Harri Gustafsson

Johan Hahne

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-21.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
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.

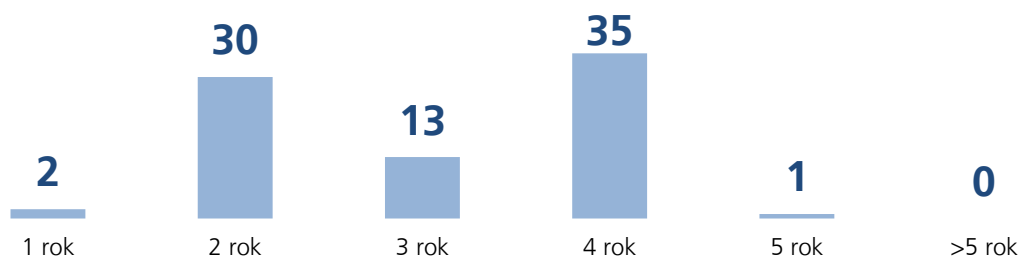
Värdeåret är 1992.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet (2016) 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 81 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Styrelserum

### Kommentar

Port 13

### Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Reparation av balkonggolv	2014-2018	fortlöpande
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fortsatt rep. av balkonggolv	2019	Löpande
Elektroniska låskolvar	2019	
Reparation fasadskarvar	2020	
Asfaltarbete gator parkering	2020	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

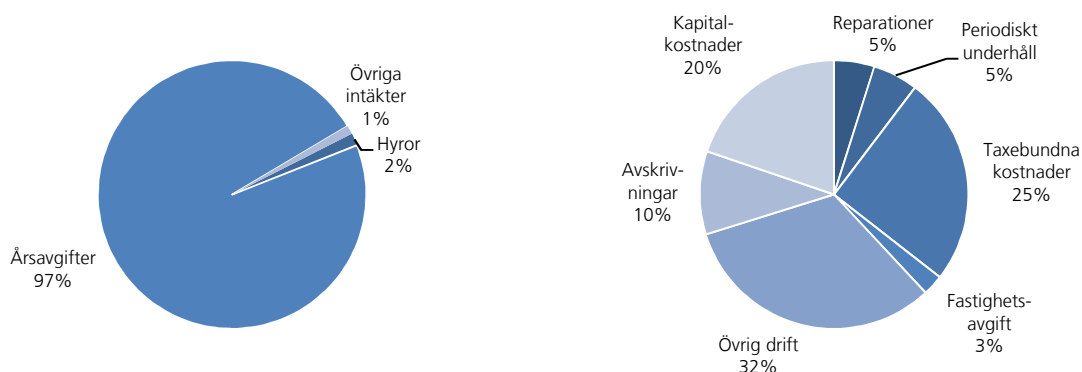
Avtal	Leverantör
Internet Tv leverantör	Comhem
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	Fastighetsägarna Stockholm AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Internetleverantör	Bredbandsbolaget
Internetuppkopplingstyp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

### Föreningens ekonomi

	2018	2017
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>7 325 488</b>	<b>8 289 236</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	5 103 171	5 025 547
Finansiella intäkter	99	102
Minskning kortfristiga fordringar	4 462	15 517
Medlemsinsatser	3 250 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	94 662	124 031
	<b>8 452 394</b>	<b>5 165 197</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 235 971	4 704 494
Finansiella kostnader	912 609	924 450
Minskning av långfristiga skulder	500 000	500 000
	<b>4 648 580</b>	<b>6 128 944</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>11 129 302</b>	<b>7 325 488</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>3 803 813</b>	<b>-963 747</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 1 337 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 räkenskapsåret

Under året installerades ett nytt sopkärl för matavfall vilket har lett till en minskad kostnad för tömning av de ordinarie sopkärlen. Styrelsen bestämde sig för att införskaffa två nya torktumlare och en ny tvättmaskin som installerades i den gemensamma tvättstugan i port 9. De gamla träden på gårdsplanen har tagits ner och nya träd har planterats. Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden samt en årsstämma.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 81 st  
Överlåtelse under året: 6 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 112  
Tillkommande medlemmar: 8  
Avgående medlemmar: 8  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 112

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	740	732	705	836
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	0	0	277	1 657
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	8 151	8 225	8 300	8 374
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	36	31	30	35
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	98	96	92	83
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	25	25	24	20
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	134	136	144	180
Soliditet (%)	39	37	37	37
Resultat efter finansiella poster (tkr)	495	-1 063	388	994
Nettoomsättning (tkr)	5 071	5 007	4 839	5 843

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

## Förändringar 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	10 509 400	147 740	0	10 361 660
Upplåtelseavgifter	3 102 260	3 102 260	0	0
Kapitaltillskott	20 400 099	0	0	20 400 099
Fond för yttre underhåll	3 534 485	531 000	-1 762 500	4 765 985
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>37 546 244</b>	<b>3 781 000</b>	<b>-1 762 500</b>	<b>35 527 744</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-2 010 636	-531 000	699 438	-2 179 074
Årets resultat	494 923	494 923	1 063 062	-1 063 062
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 515 714</b>	<b>-36 077</b>	<b>1 762 500</b>	<b>-3 242 136</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>36 030 530</b>	<b>3 744 923</b>	<b>0</b>	<b>32 285 608</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	494 923
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 479 636
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-531 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 515 713</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas	251 584
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-1 264 129</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 070 969	5 006 586
Övriga rörelseintäkter	Not 3	32 201	18 962
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 103 171</b>	<b>5 025 547</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 766 953	-4 109 146
Övriga externa kostnader	Not 5	-279 175	-369 676
Personalkostnader	Not 6	-189 843	-225 673
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-459 767	-459 767
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 695 738</b>	<b>-5 164 261</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 407 433</b>	<b>-138 714</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		99	102
Räntekostnader och liknande resultatposter		-912 609	-924 450
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-912 510</b>	<b>-924 348</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>494 923</b>	<b>-1 063 062</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>494 923</b>	<b>-1 063 062</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	Not 8 80 650 591	81 110 358
Maskiner	Not 9 0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>80 650 591</b>	<b>81 110 358</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>80 650 591</b>	<b>81 110 358</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	5 764	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 10 141 394	6 342 923
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11 0	12 671
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>10 147 158</b>	<b>6 355 594</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	990 352	982 565
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>990 352</b>	<b>982 565</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>11 137 510</b>	<b>7 338 159</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>91 788 101</b>	<b>88 448 517</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		13 611 660	10 361 660
Kapitaltillskott		20 400 099	20 400 099
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 534 485	4 765 985
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>37 546 244</b>	<b>35 527 744</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 010 636	-2 179 074
Årets resultat		494 923	-1 063 062
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 515 714</b>	<b>-3 242 136</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>36 030 530</b>	<b>32 285 608</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	54 290 494	54 790 494
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>54 290 494</b>	<b>54 790 494</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	500 000	500 000
Leverantörsskulder		405 640	298 278
Skatteskulder		3 980	2 220
Övriga skulder		32 680	52 188
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	524 777	519 729
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 467 077</b>	<b>1 372 415</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>91 788 101</b>	<b>88 448 517</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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	2018	2017
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 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	4 974 343	4 919 428
Hyror förråd	76 559	70 590
Parkering	20 000	16 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	500
Öresutjämnning	67	67
	<b>5 070 969</b>	<b>5 006 586</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Servitut Stockholms Kommun	28 000	0
Övriga intäkter	4 201	18 962
	<b>32 201</b>	<b>18 962</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	109 152	106 321
	Fastighetsskötsel beställning	5 171	7 820
	Fastighetsskötsel gård beställning	40 356	10 819
	Snöröjning/sandning	52 730	57 500
	Städning entreprenad	86 849	91 665
	Städning enligt beställning	7 325	4 850
	Hissbesiktning	6 068	9 227
	Myndighetstillsyn	41 800	0
	Gemensamma utrymmen	2 785	0
	Sophantering	18 480	17 861
	Gård	14 073	9 608
	Serviceavtal	30 040	18 909
	Förbrukningsmateriel	4 638	9 144
	Fordon	0	2 331
		<b>419 467</b>	<b>346 056</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	3 506
	Tvättstuga	10 351	2 577
	Sophantering/återvinning	10 400	0
	Entré/trapphus	18 333	9 626
	Lås	5 592	7 793
	VVS	4 644	30 562
	Värmeanläggning/undercentral	11 948	10 458
	Ventilation	48 462	88 256
	Elinstallationer	5 719	2 228
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 500
	Hiss	23 920	26 250
	Fönster	2 188	0
	Balkonger/altaner	3 150	0
	Mark/gård/utemiljö	77 376	40 625
	Skador/klotter/skadegörelse	1 888	0
		<b>223 971</b>	<b>223 381</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Lokaler	132 559	1 762 500
	Tvättstuga	87 775	0
	Balkonger/altaner	31 250	0
		<b>251 584</b>	<b>1 762 500</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	245 819	210 938
	Värme	668 145	654 526
	Vatten	167 354	171 781
	Sophämtning/renhållning	59 678	54 098
	Grovsopor	22 391	0
		<b>1 163 387</b>	<b>1 091 343</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	168 077	162 472
	Självrisk	15 000	0
	Tomträttsavgäld	385 400	385 400
	Kabel-TV	22 137	21 762
	Bredband	3 840	3 902
		<b>594 454</b>	<b>573 536</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>114 090</b>	<b>112 330</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 766 953</b>	<b>4 109 146</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Tele- och datakommunikation	6 107	6 161
	Juridiska åtgärder	0	8 125
	Revisionsarvode extern revisor	19 556	18 625
	Föreningsomkostnader	388	1 750
	Styrelseomkostnader	3 800	3 767
	Fritids- och trivselkostnader	9 650	4 523
	Förvaltningsarvode	85 750	82 636
	Administration	7 315	18 204
	Korttidsinventarier	1 874	0
	Konsultarvode	132 635	214 001
	Tidningar facklitteratur	318	318
	Föreningsavgifter	5 082	4 997
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 700	6 570
		<b>279 175</b>	<b>369 676</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	88 700	125 100
	Löner	60 500	53 300
	Sociala kostnader	40 643	47 273
		<b>189 843</b>	<b>225 673</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	457 667	457 667
	Förbättringar	2 100	2 100
		<b>459 767</b>	<b>459 767</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</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	-10 843 962	-10 384 195
	Årets avskrivningar enligt plan	-459 767	-459 767
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-11 303 729</b>	<b>-10 843 962</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>80 650 591</b>	<b>81 110 358</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	59 585 000	59 585 000
	Taxeringsvärde mark	33 128 000	33 128 000
		<b>92 713 000</b>	<b>92 713 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	92 000 000	92 000 000
	Lokaler	713 000	713 000
		<b>92 713 000</b>	<b>92 713 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</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 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Klientmedel hos SBC	8 138 932	4 342 906
	Placeringskonto hos SBC	2 000 017	2 000 017
	Fordringar	2 445	0
		<b>10 141 394</b>	<b>6 342 923</b>

<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Upplupna intäkter	0	12 671
		<b>0</b>	<b>12 671</b>

<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Vid årets början	4 765 985	4 671 335
	Reservering enligt stadgar	531 000	531 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 762 500	-436 350
	<b>Vid årets slut</b>	<b>3 534 485</b>	<b>4 765 985</b>

<b>Not 13</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2018-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Belopp 2017-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Swedbank	1,800 %	14 000 000	14 000 000	2020-12-18
	Swedbank	1,480 %	13 000 000	13 000 000	2021-02-25
	Swedbank	1,690 %	27 790 494	28 290 494	2019-10-25
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>54 790 494</b>	<b>55 290 494</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-500 000	-500 000	
			<b>54 290 494</b>	<b>54 790 494</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 52 290 494 kr.

<b>Not 14</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	60 457 000	60 457 000

<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Ränta	144 726	151 752
	Avgifter och hyror	380 051	367 977
		<b>524 777</b>	<b>519 729</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Budget för byte av alla gemensamma låskolvar har satts där de gamla mekaniska låskolvarna planeras att bytas ut mot elektroniska lås. Renovering av balkongerna fortsätter fortlöpande men i slutet av verksamhetsåret har ingen passande renoveringsfirma hittats. Gruset i bersån skall bytas ut och marktegel läggas istället.

---

## Styrelsens underskrifter

---

BROMMA den 22/3 2019



Peter Eklund  
*Ledamot*



Annelie Jane Astrid S Jonsson  
*Ledamot*



Gabriel Olov Mathias Kartano  
*Ledamot*



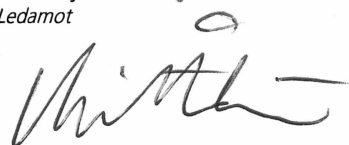
Maud Catharina Lundberg  
*Ledamot*



Peter Nyström  
*Ledamot*

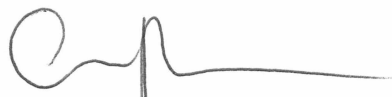


Hooshang Torkaman Momeny  
*Ledamot*



Ingrid Marie Elisabet Åkerström  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 17/4 2019



Carina Toresson  
*Extern revisor*

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF  
Österbäcken för räkenskapsåret 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt  
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i  
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens  
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 för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.  
Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för  
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta  
verksamheten. Den upplyser, när så 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 det är ingen  
garanti för att en revision som utförts enligt god  
revisionsssed 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 min revision använder jag professionellt  
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning  
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under  
revisionen, däribland 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 BRF  
Österbäcken för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till  
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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:

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

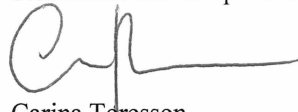
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 grunder 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.

Stockholm den 17 april 2019



Carina Toresson

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2019</b>	<b>Utfall 2018</b>	<b>Budget 2018</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	4 989 000	4 974 343	4 954 400
Hyror lokaler	0	0	3 000 000
Hyror parkering	0	0	10 000
Hyror förråd	74 000	76 559	81 800
Parkering	15 000	20 000	16 000
Öresutjämning	0	67	0
Kommunalt bidrag	0	28 000	0
Övriga intäkter	0	4 201	0
	<b>5 078 000</b>	<b>5 103 171</b>	<b>8 062 200</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel entreprenad	-111 000	-109 152	-95 000
Fastighetskötsel beställning	-16 000	-5 171	-26 600
Fastighetskötsel gård entreprenad	-12 000	0	-12 500
Fastighetskötsel gård beställning	-9 000	-40 356	0
Snöröjning/sandning	-96 000	-52 730	-95 100
Städning entreprenad	-96 000	-86 849	-86 700
Städning enligt beställning	-5 000	-7 325	-10 000
Hissbesiktning	-10 000	-6 068	-10 000
Myndighetstillsyn	0	-41 800	-13 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	-2 785	0
Sopphantering	-6 000	-18 480	0
Gård	-14 000	-14 073	0
Serviceavtal	-20 000	-30 040	0
Förbrukningsmateriel	-16 000	-4 638	-10 000
Störningsjour och larm	-1 000	0	0
	<b>-413 000</b>	<b>-419 467</b>	<b>-358 900</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-100 000	0	-66 700
Tvättstuga	0	-10 351	-8 300
Sopphantering/återvinning	0	-10 400	0
Entré/trapphus	0	-18 333	-8 000
Lås	0	-5 592	-8 600
VVS	0	-4 644	-8 300
Värmeanläggning/undercentral	0	-11 948	-66 700
Ventilation	0	-48 462	-66 500
Elinstallationer	0	-5 719	-12 500
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	0	-5 000
Hiss	0	-23 920	-83 300
Fasad	0	0	-66 600
Fönster	0	-2 188	-8 300
Balkonger/altaner	0	-3 150	-9 000
Mark/gård/utemiljö	0	-77 376	-30 000
Skador/klotter/skadegörelse	0	-1 888	0
	<b>-100 000</b>	<b>-223 971</b>	<b>-447 800</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Lokaler	0	-132 559	-55 000
Tvättstuga	0	-87 775	0
Lås	-250 000	0	0
Balkonger/altaner	0	-31 250	0
Mark/gård/utemiljö	-200 000	0	0
	<b>-450 000</b>	<b>-251 584</b>	<b>-55 000</b>

<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-220 000	-245 819	-273 400
Värme	-682 000	-668 145	-641 600
Vatten	-172 000	-167 354	-185 000
Sophämtning/renhållning	-57 000	-59 678	-41 600
Grovsopor	0	-22 391	-20 800
	<b>-1 131 000</b>	<b>-1 163 387</b>	<b>-1 162 400</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-170 000	-168 077	-130 800
Självrisk	0	-15 000	0
Tomträttsavgäld	-386 000	-385 400	-383 400
Samfällighetsavgift	0	0	-8 350
Kabel-TV	-23 000	-22 137	-16 700
Bredband	-5 000	-3 840	-2 500
	<b>-584 000</b>	<b>-594 454</b>	<b>-541 750</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-120 000	-114 090	-116 000
	<b>-120 000</b>	<b>-114 090</b>	<b>-116 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Tele- och datakommunikation	-7 000	-6 107	-7 000
Juridiska åtgärder	-10 000	0	-18 000
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-19 556	-20 000
Föreningsomkostnader	-2 000	-388	-2 500
Styrelseomkostnader	-4 000	-3 800	0
Fritids- och trivselkostnader	-5 000	-9 650	-8 300
Förvaltningsarvode	-87 000	-85 750	-82 000
Administration	-12 000	-7 315	-8 300
Korttidsinventarier	0	-1 874	0
Konsultarvode	0	-132 635	-8 400
Tidningar facklitteratur	-1 000	-318	0
Föreningsavgifter	-5 000	-5 082	-4 200
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 700	-6 800
	<b>-160 000</b>	<b>-279 175</b>	<b>-165 500</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Lön - övrigt	0	-60 500	0
Styrelsearvode	-120 000	-88 700	-50 000
Övriga arvoden	-50 000	0	-120 000
Arbetsgivaravgifter	-50 000	-40 643	-32 000
	<b>-220 000</b>	<b>-189 843</b>	<b>-202 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-458 000	-457 667	-381 417
Förbättringar	-3 000	-2 100	-1 750
	<b>-461 000</b>	<b>-459 767</b>	<b>-383 167</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-3 639 000</b>	<b>-3 695 738</b>	<b>-3 432 517</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>1 439 000</b>	<b>1 407 433</b>	<b>4 629 683</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	99	0
Låneräntor	-915 000	-912 314	-780 000
Räntekostnader skattekonto	0	-3	0
Övriga räntekostnader	0	-292	0
	<b>-915 000</b>	<b>-912 510</b>	<b>-780 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>524 000</b>	<b>494 923</b>	<b>3 849 683</b>