

Årsredovisning för
Brf Östermalmstorg 5
769603-4581

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-10
Resultaträkning	11
Balansräkning	12-13
Noter	14
Noter till resultaträkning	15-16
Noter till balansräkning	17
Övriga noter	18
Underskrifter	18

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen samt kort historik

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-10-08 när fastigheten fortfarande ägdes av Familjebostäder AB. I december 2009 beslutade Familjebostäders styrelse att erbjuda Föreningen att förvärva tomträtten med tillhörande fastighet. En ekonomisk plan för Föreningen upprättades den 26 april 2010. Vid köpstämman den 11 maj 2010 röstade en stor majoritet ja till erbjudandet från Familjebostäder AB att få köpa fastigheten för ombildning till bostadsrätter. Den 24 juni 2010 förvärvade Föreningen fastigheten Krejaren 19 för köpeskillingen 175 miljoner kronor. Tillträdet skedde samma dag.

Ekonomisk och teknisk förvaltning av fastigheten sker sedan den 1 januari 2015 genom Fastighetsägarna Stockholm Service AB. Från den 1 april 2019 överfördes den tekniska fastighetsförvaltningen genom avtal till Björkenäs Fastighetservice AB. Avtalen med Fastighetsägarna om ekonomisk förvaltning och trappstädning kvarstår.

Under 2017 genomfördes en s.k. tredimensionell fastighetsbildning, varvid fastighetens gatuplan och källarplan avstyckades och bildade en egen fastighet, Krejaren 21. Samtidigt bildades ett antal gemensamhetsanläggningar för samordnad drift m.m. av fastigheterna Krejaren 19 och Krejaren 21. Vidare bildades ett antal servitut.

Den 15 december 2017 sålde Föreningen fastigheten Krejaren 21 till Green Yield Krejaren AB, ett nybildat bolag inom fastighetskoncernen Fondex-gruppen. Genom försäljningen ändrades Föreningens skatterättsliga status från s.k. oäkta förening till äkta bostadsrättsförening.

Fakta om vår fastighet

Fastighetsbeteckning: Krejaren 19, Stockholms kommun, med adresserna Östermalmstorg 5 och Sibyllegatan 29, 114 42 Stockholm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Fastighetens värdeår är 1987. Fastigheten upplåts med tomträtt från Stockholms stad. Tomtens areal är 1 136 kvm.

Efter den tredimensionella fastighetsbildningen och försäljningen av fastigheten Krejaren 21 i december 2017 gäller följande för Krejaren 19.

Bostadsarea	3 271 kvm
Antal bostadslägenheter	49 st (3 114 kvm)
Varav hyreslägenheter	3 st (157 kvm)
Lokalarea	535 kvm
Antal lokalenheter	5
Varav kontorslokaler	1 (185 kvm)
Tandläkarmottagningar	2 (153 kvm + 132 kvm kvm)
Hårvårdsmottagning	1 (56 kvm)
Antennplats	1 (9 kvm)
Vinds- och driftsutrymmen	Endast vind*
Taxeringsvärde totalt	157 mkr kr **

* Genom servitut disponerar Föreningen tvättstuga i gatuplanet samt ett antal utrymmen i källarplanet, bl.a. cykelrum och förrådsutrymmen.

** Det nya taxeringsvärdet gäller från och med den 1 januari 2019.
(Byggnad 57,2 mkr, mark 98,8 mkr)

X

FR M AL
(P)

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplät vid räkenskapsårets början 46 lägenheter med bostadsrätt och 3 lägenheter med hyresrätt. Antalet bostadslägenheter är därmed 49.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter vid räkenskapsårets slut:

28 – 39 kvm: 2 st

40 – 49 kvm: 9 st (varav 1 st hyreslägenhet)

50 - 59 kvm: 11 st (varav 2 st hyreslägenheter)

60 - 69 kvm: 13 st

70 – 79 kvm: 3 st

80 – 89 kvm: 4 st

90 – 99 kvm: 2 st

100-109 kvm: 2 st

110-119 kvm: 1 st

120-129 kvm: 2 st

Samtliga lokaler som tillhör Föreningen har varit upplåtna med hyresrätt. Samtliga lokaler har varit uthyrda under hela året.

Styrelsen

Vid den ordinarie föreningsstämman den 10 juni 2019 valdes styrelsen med följande sammansättning:

Styrelseledamöter: Ulf Arvidsson, Anders Lundbeck, Peter Oskarsson och Pär Rahm (omval för samtliga). Fram till föreningsstämman var även Alexander Ax:son Johnson ledamot i styrelsen.

Styrelsesuppleant: Bertil Sältin (omval).

Styrelsen har under verksamhetsåret 2019 haft 11 protokollförda sammanträden (23 januari, 27 februari, 27 mars, 24 april, 2-5 maj (sammanträde via e-post), 22 maj, 10 juni, 28 augusti, 2 oktober, 13 november samt 18 december).

Pär Rahm har inom styrelsen utsetts att vara ordförande. Suppleanten har haft möjlighet att delta vid styrelsesammanträdena i samma omfattning som de ordinarie ledamöterna. Utöver sammanträdena har styrelsen inom sig haft ett stort antal informella kontakter för att diskutera och lösa uppkomna problem. Revisorerna har regelmässigt inbjudits att närvara vid sammanträdena. Vid årsstämman har vår externa revisor varit närvarande.

X
M
R
P

Revisorer

Vid ordinarie föreningsstämman omvaldes Kristina Larsson Götzén till revisor med Sveninge Götzén som suppleant. Vidare har styrelsen enligt mandat från föreningsstämman tecknat fortsatt avtal med auktoriserade revisorn Margareta Kleberg.

Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämman omvaldes Roland Ahlgren och Sveninge Götzén.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret samt utförda underhållsarbeten m.m.

Inledning

Försäljningen sålde den 15 december 2017 fastighetens gatu-och källarplan till det nybildade bolaget Green Yield Krejaren AB inom fastighetskoncernen Fondex-gruppen. Det medförde att Föreningens skatterättsliga status ändrades till s.k. äkta bostadsrättsförening, vilket har inneburit betydande ekonomiska fördelar för medlemmarna.

För att Föreningen ska kunna behålla statusen som äkta bostadsrättsförening krävs att hyresintäkterna från lokalhyresgäster (5 stycken) och bostadshyresgäster (3 stycken) **inte överstiger 40 procent** i förhållande till ett framräknat totalvärde som innefattar s.k. bruksvärden för medlemmarnas lägenheter. I den nya ekonomiska planen för Föreningen (daterad den 1 november 2017) uppnås detta mål (40/60-principen) med viss marginal.

Marken till vår fastighet ägs av Stockholms stad och upplåts med s.k. tomträtt. Tomrättsavgälden löper med tioåriga perioder och den nuvarande perioden slutar den 31 december 2022. Avgälden för nästkommande period (2023 – 2032) bestäms efter förhandlingar med Staden.

Föreningens nuvarande årliga avgäld – efter försäljningen av gatu-och källarplanen – är 960.000 kr. I den ekonomiska planen finns en prognos för tomträttsavgäldens utveckling under åren 2023 – 2027, vilket skulle innebära en ökning av avgälden med drygt 50 procent. Styrelsen kan dock inte utesluta att Staden vid förhandlingarna kommer att begära större ökning än vad som tidigare beräknats.

Styrelsen har redan nu påbörjat förberedelser inför de förhandlingar som ska föras med Staden inför den nya avtalsperioden som börjar den 1 januari 2023. Bl.a. har olika kontakter tagits och ett kalkylarbete påbörjats för att omdisponera en del av den kontorslokal som Föreningen för närvarande hyr ut. Del av lokalen skulle kunna omvandlas till bostadsrättslägenhet som sedan försäljs till marknadspris. Förutom att Föreningens låneskuld då skulle minska skapas förutsättningar för att i framtiden säkerställa Föreningens skatterättsliga status som äkta bostadsrättsförening. Även andra alternativ kommer att

X

HR MO ML P

prövas. Frågan har hög prioritet och Styrelsen återkommer inför Föreningsstämman den 10 juni 2020 med aktuell information.

Två andra fokusområden under 2019 har gällt Föreningens ekonomi samt relationerna till Green Yield Krejaren AB, som äger gatu- och källarplanen i fastigheten. Omfattande planer på ombyggnader har presenterats och byggnadsarbetena beräknas bli påbörjade vid årsskiftet 2019/2020. Ett antal kvarvarande problem från överlåtelsen har hanterats, bl.a. övertagandet av el-abonnemang. Vidare har styrelsen konstaterat att kostnadsutvecklingen beträffande el, vatten och avlopp varit högre än förväntat, vilket återspeglas i årets resultat. T.ex. har kostnaderna för el-nät, el-handel och skatter under 2019 jämfört med 2018 ökat med drygt 12 procent, fjärrvärmekostnaderna med 1,3 procent samt kostnader för vatten och avlopp med 2,9 procent (enligt den s.k. Nils Holgersson-rapporten, utgiven av HSB, Riksbyggen och SABO). Dessa kostnader är svåra att påverka för Föreningen.

Fastighetsförvaltning, överlåtelser m.m.

Fastigheten förvaltas sedan den 1 januari 2015 av Fastighetsägarna Stockholm Service AB. Under 2018 uppmärksammades ett antal problem i samarbetet med Fastighetsägarna vilket ledde till att Föreningen sade upp den del av avtalet som gällde teknisk fastighetsförvaltning. Nytt avtal gäller från den 1 april 2019 med Björkenäs Fastighetservice AB (Sören Lindblom). Sören svarar även för den tekniska förvaltningen hos Green Yield Krejaren AB, vilket innebär att det är samma tekniske förvaltare för hela fastigheten. Avtalet med Fastighetsägarna om ekonomisk förvaltning (inklusive bl.a. hyror och avgifter) samt avtalet om städning fortsätter som tidigare. Styrelsen har därutöver tecknat ett särskilt avtal om felanmälan och jourutryckning utom ordinarie arbetstid samt med Gösta Franzon om medverkan vid tillsyn m.m. av fastigheten.

I samband med att styrelsen sade upp ett avtal om s.k. systematiskt brandskydd skedde en återbetalning till Föreningen, sedan det visat sig att Fastighetsägarna inte till någon del utfört sina åtaganden enligt avtalet.

Under 2019 skedde följande överlåtelser av bostadsrättslägenheter:

Säljare: Dödsboet efter Christer Vianden, köpare Alexandra Vlasic (2019-01-10)

Säljare: Djordje Milovanovic, köpare Monica Fristedt (2019-01-31)

Säljare: Madeleine Edmark, köpare Karl Ågren och Amanda Jonsson Pierville (2019-03-25)

Säljare: Hilda Rosén och Jeppe Göransson, köpare Håkan Söderberg (2019-03-29)

Säljare: Matieu de Senger, köpare Johan Kuylenstierna (2019-05-03)

Säljare: Anders Bergqvist, köpare Britt-Marie Bergendahl (2019-09-04)

För våra tre bostadshyresgäster har hyran anpassats efter de normer som tillämpas vid förhandlingar med Hyresgästföreningen.

X

M AC
R P

Twister

Inget nytt finns att rapportera angående tvisten från 2013 med WMP angående byggandet av några altaner. Åtgärder har vidtagits för att säkerställa att inga ev. ekonomiska förluster ska drabba föreningen. Föreningens bygglov för balkonger och terrasser gällde till och med den 16 augusti 2017. Några medlemmar har därefter anmält intresse för att bygga balkong.

Twisten med Försäkringsbolaget Brandkontoret rörande en vattenskada har fortgått under året. Brandkontoret vägrar fortfarande att betala försäkringsersättning med hänvisning till att en tidigare innehavare av lägenheten år 2011 utförde en otillåten ombyggnation i badrummet. Kontakterna med Brandkontoret sker företrädesvis genom den advokat som Föreningen anlitar.
Styrelsens kommentar: Ärendet aktualiserar vikten av att alla ombyggnader i lägenheter utförs av certifierade hantverkare.

Äkta/öakta bostadsrättsförening

Styrelsens arbete under året med att säkerställa föreningens skatterättsliga status har behandlats ovan.

Underhållsarbeten och reparationer

Några bostadslägenheter har renoverats under året, vilket inneburit störningar och slitage av olika slag. I huvudsak har dock renoveringarna kunnat genomföras på ett godtagbart sätt.

Vissa lägenheter i fastigheten har anmält störningar i form av dålig ventilation samt problem med avlopp. Föreningen har med konsult hjälp förberett den regelbundna obligatoriska ventilationskontrollen (s.k. OVK-besiktning). Delar av ventilationssystemet är gemensamt med Green Yield Krejaren AB, som planerar vissa ombyggnader av lokaler på gatuplanet. I avvaktan på detta har slutförandet av OVK-besiktningen skjutits upp tills vidare. Spolning av fastighetens avloppsledning genomfördes 2018 för att minimera problemen med störningar i avloppssystemet. Viss kompletterande spolning har skett under 2019.

Övrigt

Flera ärenden om andrahandsuthyrning har behandlats under året. Från den 1 juli 2019 tar Föreningen med stöd av stadgarna ut en avgift för uthyrning i andra hand. Sju lägenheter har betalat avgiften, som på årsbasis beräknas ge Föreningen en intäkt på ca 29.000 kr. Avgiften är maximalt 10 % av ett basbelopp.

Med anledning av den pågående tvisten med Brandkontoret kontaktade styrelsen en försäkringsmäklare som tog in anbud från andra försäkringsgivare. Styrelsen beslutade dock att behålla avtalet med Brandkontoret för att inte ytterligare komplicera tvisten.

Problemen med sophanteringen har minskat sedan Green Yield Krejaren AB blev hyresvärd för flertalet lokalhyresgäster i fastigheten. Fortfarande förekommer emellertid slarv från

to MAL
JR P

främst de boendes sida. Bl.a. placeras hushållssopor i kärl för grovsopor och tomma kartonger kastas utan att skäras sönder, vilket snabbt leder till överfulla kärl. I några fall har färgburkar och annat miljöfarligt avfall dumpats i garaget eller i grovsoprummen, trots att föreningen inte har någon skyldighet att ta hand om sådant avfall. Detta leder till merarbete och onödiga transportkostnader för föreningen, vilket i slutändan drabbar samtliga medlemmar. Samma sak gäller föremål som lämnas i vindskorridorer och trapphus.

Styrelsens kommentar: Vi påminner åter alla medlemmar om vikten av att alla följer de ordningsregler som beslutats.

Styrelsen skickade i december 2019 ut en förfrågan till samtliga medlemmar om intresset för installation av fiber. Ungefär hälften av medlemmarna anmälde intresse (se vidare nedan).

Föreningen har under året haft fortsatt medlemskap i organisationen Bostadsrätterna. Därigenom har styrelsen fått möjlighet till kostnadsfri bostadsjuridisk rådgivning och information. Alla medlemmar får också organisationens tidning gratis flera gånger per år.

Föreningen har en hemsida på internet med aktuell information till boende och lokalhyresgäster. Webbadressen är www.ostermalstorg5.se.

Arvoden

För tiden mellan föreningsstämmorna 2018 och 2019 gäller enligt föreningsstämmans beslut 2019 ett totalbelopp om 100 000 kronor att fördela inom styrelsen och till revisorerna. I totalbeloppet ingår kostnader för sociala avgifter. Styrelsen har beslutat om följande fördelning av det årliga arvodet: Ordföranden 27 500 kr, vice ordföranden 16 500 kr samt övriga styrelseledamöter, suppleanten och förtroendevald revisor 5 500 kronor vardera. Valberedningens ordförande 2 200 kr, revisorssuppleanten tillika ledamoten av valberedningen 5 500 kr. Beloppen avser helår och reduceras proportionellt vid kortare tjänstgöringstid. Arvode till den auktoriserade revisorn ingår inte i detta summor utan faktureras enligt av styrelsen godkänd offert.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut (t.o.m. 2020-04-30)

Vår medlem Sven Inge Götsén avled den 10 april 2020. Han var sedan många år revisorssuppleant i Föreningen samt ledamot av valberedningen. Han stora engagemang i Föreningens verksamhet har varit av stor betydelse.

Under 2020 har hittills inga lägenhetsöverlåtelser ägt rum. Fakturering av avgifter för uthyrning i andra hand har skett i samma omfattning som tidigare. Samtliga elabonnemang som rör Krejaren 21 är numera överförda till Green Yield Krejaren AB.

Green Yield Krejaren AB har påbörjat omfattande ombyggnader av lokalerna i gatu- och källarplanen. Arbetena beräknas i huvudsak vara avslutade under sommaren. Huvuddelen av lokalytorna avses användas som hotell men även en mindre restaurang (sushi) kommer att öppnas. Arbetena har orsakat påtagliga störningar för Föreningens medlemmar och

h
M
AC
FR
P

hyresgäster, t.ex. kraftig buller från byggnadsmaskiner, dammbildning, störningar i värmesystemet samt vattenavstängningar. Problemet med råttor i källaren har ökat avsevärt i samband med ombyggnadsarbetena men sedan tätning skett i anslutning till utrymmet för hushållssopor har vissa förbättringar kunnat noteras. Tillgången till grovsoprummen i källaren har tidvis varit begränsad. Styrelsen har haft diskussioner med Green Yeild Krejaren AB bl.a. om ventilationsfrågor, om elförsörjningen samt om vatten- och avloppsfrågor. Vidare påverkas ett antal servitut, vilket bedöms leda till behov av en kompletterande lantmäteriförrättning. En dialog om översyn av kostnadsprincipen 85-15 vid drift och underhåll av vissa gemensamhetsanläggningar har inletts.

Styrelsen har tagit in offerter för att slutföra OVK-besiktningen. Detta beräknas ske under hösten 2020. **Det innebär att samtliga medlemmar måste ge besiktningsmannen tillträde till kök och badrum i lägenheten (myndighetskrav). Avisering kommer att ske i god tid.**

Styrelsen kommer också att ta in offerter för översyn av de värmeslingor som finns på taket och i stuprören, detta för att förhindra vattenskador i samband med eventuell isbildning.

Föreningen är skyldig att ombesörja sotning av de öppna spisar som finns i 12 av Föreningens lägenheter. Sotning av flertalet lägenheter har skett under vintern.

Föreningens tvist med Brandkontoret är ännu inte löst. Föreningen har genom vår advokat försökt att nå en förlikning vilket Brandkontoret hittills har avvisat. Föreningen har upprepade gånger begärt ett sammanträde med Brandkontoret för en slutdiskussion i ärendet, vilket dock har avvisats. Efter en skrivelse i januari 2020 till Brandkontorets ledning, med kopia till samtliga styrelsemedlemmar, har Brandkontoret äntligen accepterat ett sådant möte. Med hänsyn till den rådande samhällskrisen (Corona-virus) har dock någon tidpunkt för mötet ännu inte beslutats. Föreningens reparationskostnader för skadan har uppgått till ca 108.000 kr (före avdrag för självrisk). Till detta kommer juridiska kostnader om hittills ca 58.000 kr.

Kalkylarbetet och annat utredningsarbete beträffande kontorslokalen pågår och styrelsen har ännu inte tagit ställning till om – och i så fall i vilken omfattning – som delar av lokalen ska omvandlas till en bostadsrättslägenhet.

En förnyad intresseanmälan om fiberdragning ledde till positiva svar från ytterligare några medlemmar. Hittills har 28 av Föreningens 46 medlemmar anmält intresse. En ny kalkyl kommer nu att tas fram. Styrelsen återkommer därefter i frågan.

Föreningens ekonomi

Resultaträkningen för 2019 visar på ett minus om ca 775.000 kronor. Detta är en klar resultatförbättring jämfört med 2018, då underskottet var drygt 1,4 miljoner kr. Resultatförbättringen beror främst på ökade lokalintäkter efter genomförda hyresförhandlingar. Kostnaderna för drift och underhåll har ökat något vilket främst beror på ökade taxekostnader för el och VA m.m. Underskottet förklaras vidare av avsaknad av

h M A
P

kompensation för fastighetsskatt vid lokaluthyrningen genom korttidskontrakt (ca 100.000 kr), reparationskostnader (bl.a. i tvättstugan) samt konsultkostnader i samband med åtgärder för att bevara Föreningens skatterättsliga karaktär. Vissa andra reparationsarbeten under året bedöms också vara av engångskaraktär. Vissa revisionskostnader i anslutning till fastighetsöverlåtelsen har även belastat resultatet.

Den största enskilda utgiftsposten som påverkar årsresultatet är emellertid Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar, som uppgick till -1 384 128 kr.

Föreningens räntekostnader beräknas under 2020 att minska ytterligare genom att det bundna lånet om drygt 10 miljoner kronor som löper med fast ränta om 4,24 procent kan läggas om den 28 juni 2020, se nedan. Detta lån kommer då att omförhandlas med utgångspunkt i det ränteläge som kommer att gälla vid denna tidpunkt.

Fastighetens taxeringsvärde fr.o.m. 2019 har genom beslut från Skatteverket ökat från 116,2 miljoner kronor till 157 miljoner kronor. Det motsvarar en ökning med över 40 miljoner kronor eller drygt 35 procent. Ökningen beror främst på att markvärdena i centrala Stockholm har räknats upp kraftigt. Detta kommer naturligtvis att påverka Föreningens ekonomi under kommande år.

Sammantaget bedömer styrelsen att Föreningens ekonomi i ett kort perspektiv är fortsatt god, detta trots att det i bokslutet redovisas ett ackumulerat underskott sedan 2010. Föreningen har en positiv cash flow och har sedan 2010 amorterat ner lånen från drygt 80 miljoner kronor till ca 13,3 miljoner kronor. Det nya taxeringsvärdet, tillika den förväntade ökningen av tomträttsavgälden fr.o.m. 2023 kommer dock att på sikt påverka Föreningens ekonomi.

Föreningens tillgångar enligt balansräkningen, dvs. summa Kassa och bank per den 31 december 2019, uppgick vid räkenskapsåret till drygt 1,6 miljoner kronor. Till detta kommer medel på ett transaktionskonto. Föreningens soliditet har under året varit oförändrad, 88 procent.

Föreningens lån

Långgivare, ränta och villkorsändringsdag

	<u>2019-12-31</u>
SEB (4,24 %) 2020-06-28	10 038 992
SEB (0,54 %) 2019-01-28	3 238 992
Summa:	13 277 984

X

M
R
P

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	4 637	3 895	7 832	7 722
Resultat efter fin. poster (tkr)	-778	-1 419	-2 845	-957
Soliditet (%)	88,0	88,0	87,7	62,5

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	112 272 210	13 930 910	1 722 370	-14 478 016	-1 418 568	112 028 906
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			153 676	-153 676		-
Balanseras i ny räkning				-1 418 568	1 418 568	-
Upplåtelse av ny lägenhet	-	-			-777 819	-
Årets resultat					-777 819	-777 820
Belopp vid årets utgång	112 272 210	13 930 910	1 876 046	-16 050 260	-777 819	111 251 086

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Förslag till resultatdisposition</i>	
Ansamlad förlust	-16 050 260
Årets resultat	-777 820
Summa	<u>-16 828 080</u>
Avsättning till yttre fond	471 000
Uttag ur yttre fond	-65 975
Balanseras i ny räkning	-17 233 105
Summa	<u>-16 828 080</u>

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

Styrelsen föreslår att stadgeenlig avsättning sker till föreningens fond för yttre underhåll med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde och att resterande resultat balanseras i ny räkning.

h

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 636 770	3 894 895
Summa rörelseintäkter		4 636 770	3 894 895
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-3 296 011	-3 205 727
Övriga externa kostnader	4	-159 741	-126 063
Styrelse- och personalkostnader	5	-113 575	-256 518
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 384 128	-1 384 128
Övriga rörelsekostnader		-	96 951
Summa rörelsekostnader		-4 953 455	-4 875 485
Rörelseresultat		-316 685	-980 590
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		148	126
Räntekostnader och liknande resultatposter		-461 282	-438 104
Summa finansiella poster		-461 134	-437 978
Resultat efter finansiella poster		-777 819	-1 418 568
Resultat före skatt		-777 819	-1 418 568
Skatter			
Årets resultat		-777 819	-1 418 568

X

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'X' and a circled 'P'.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	119 889 545	121 273 673
Summa materiella anläggningstillgångar		119 889 545	121 273 673
Summa anläggningstillgångar		119 889 545	121 273 673
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		612 890	60 855
Övriga fordringar		3 908 950	3 945 143
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		440 139	364 952
Summa kortfristiga fordringar		4 961 979	4 370 950
Kassa och bank			
Kassa och bank	7	1 600 256	1 603 181
Summa kassa och bank		1 600 256	1 603 181
Summa omsättningstillgångar		6 562 235	5 974 131
SUMMA TILLGÅNGAR		126 451 780	127 247 804

h

WAL
P

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		126 203 120	126 203 120
Fond för yttre underhåll		1 876 046	1 722 370
Summa bundet eget kapital		128 079 166	127 925 490
<i>Fritt eget kapital</i>			
Ansamlad förlust		-16 050 260	-14 478 016
Årets resultat		-777 819	-1 418 568
Summa fritt eget kapital		-16 828 079	-15 896 584
Summa eget kapital		111 251 087	112 028 906
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	-	13 277 984
Summa långfristiga skulder		-	13 277 984
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	8	13 277 984	-
Leverantörsskulder		822 229	950 006
Övriga skulder		219 221	190 777
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		881 259	800 131
Summa kortfristiga skulder		15 200 693	1 940 914
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		126 451 780	127 247 804





Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Ombyggnationer	5%	(5%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

X

md
P

Noter till Resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	1 588 550	1 593 664
Hyror	2 177 712	1 966 613
Övriga intäkter	870 508	334 617
	<u>4 636 770</u>	<u>3 894 894</u>

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2019	2018
Drift		
Fastighetsskötsel	106 970	93 558
Städning	68 933	61 969
Tillsyn, besiktning, kontroller	31 675	14 527
Trädgårdsskötsel	14 129	1 882
Snöröjning	12 602	28 884
Reparationer	115 820	196 830
El	499 538	349 664
Uppvärmning	443 910	477 899
Vatten	164 803	155 536
Sophämtning	88 251	91 858
Försäkringspremie	71 465	69 992
Tomträttsavgäld	959 994	761 250
Fastighetsavgift bostäder	67 473	65 513
Fastighetskatt lokaler	280 000	232 000
Övriga fastighetskostnader	21 887	43 321
Kabel-tv/Bredband/IT	39 496	39 336
Förvaltningsarvode ekonomi	85 503	69 569
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	600	10 864
Panter och överlåtelse	11 625	10 138
Förvaltningsarvode teknik	5 857	45 383
Teknisk förvaltning utöver avtal	1 834	31 630
Juridiska åtgärder	117 860	139 843
Övriga externa tjänster	19 811	19 358
	<u>3 230 036</u>	<u>3 010 804</u>
Underhåll		
Lokaler	-	24 960
Gemensamma utrymmen	2 563	155 482
Värme	20 732	4 060
Ventilation	42 680	-
El	-	5 582
Hissar	-	4 840
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>3 296 011</u>	<u>3 205 728</u>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a circled 'P'.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Porto / Telefon	5 066	4 972
Konsultarvode	34 391	17 382
Besiktnings- och utredningskostnader	3 458	-
Revisionarvode	116 826	103 709
Summa	159 741	126 063

Not 5 Styrelse- och personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	79 200	159 575
Lön	12 000	48 403
Sociala kostnader	22 375	48 540
	113 575	256 518

m
tl
Re (P)

Noter till Balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	128 594 863	128 594 863
-Ombyggnad	1 963 647	1 963 647
-Mark	-	-
	<u>130 558 510</u>	<u>130 558 510</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-9 284 837	-7 900 709
-Årets avskrivning enligt plan	-1 384 128	-1 384 128
	<u>-10 668 965</u>	<u>-9 284 837</u>
Redovisat värde vid årets slut	119 889 545	121 273 673
Taxeringsvärde		
Byggnader	57 200 000	43 600 000
Mark	99 800 000	72 600 000
	<u>157 000 000</u>	<u>116 200 000</u>
Bostäder	129 000 000	93 000 000
Lokaler	28 000 000	23 200 000
	<u>157 000 000</u>	<u>116 200 000</u>
Fastigheten upplåtes med tomträtt av Stockholms Stad.		

Not 7 Kassa och bank

<i>Konto</i>	2019-12-31	2018-12-31
Kassa	-	2 500
SEB företagskonto	518	943
SEB enkla spar ftg	1 599 738	1 599 738
Summa kassa och bank	1 600 256	1 603 181
Fastighetsägarna Service SHB transaktionskonto*	2 389 522	2 752 603

*Likvida medel insatta på underkonto redovisas som kortfristig fordran men används i praktiken som likvida medel.

Totalt likvida medel	3 989 778	4 355 784
-----------------------------	------------------	------------------

Not 8 Skulder till kreditinstitut

<i>Långgivare, ränta och villkorsändringsdag.</i>	2019-12-31	2018-12-31
SEB (4,24%) 2020-06-28	10 038 992	10 038 992
SEB (1,18%) 2020-01-28	3 238 992	3 238 992
	<u>13 277 984</u>	<u>13 277 984</u>
Kortfristig del av långfristig skuld	-13 277 984	-

X
m
r
R
Q

Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	25 155 968	25 155 968
Summa ställda säkerheter	25 155 968	25 155 968

Not 10 Eventualförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Underskrifter

Stockholm 19/5 2020



Pär Rahm
Ordförande



Ulf Arvidsson
Styrelseledamot

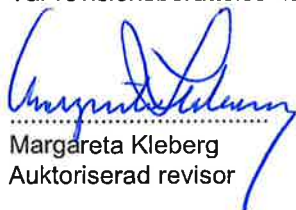


Peter Oskarsson
Styrelseledamot



Anders Lundbeck
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 19/5 2020



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor



Kristina Larsson Götzén
Internrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Östermalmstorg 5
Org.nr. 769603-4581

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Östermalmstorg 5 för år 2019.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och 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 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. ✕

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Östermalmstorg 5 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

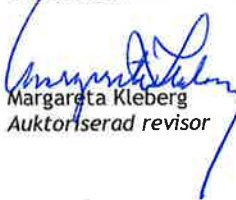
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

STOCKHOLM den 19 maj 2020


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor


Kristina Larsson Götsen
Lekmannarevisor