

Årsredovisning för
Brf Östermalmstorg 5
769603-4581

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-12
Resultaträkning	13
Balansräkning	14-15
Noter	16
Noter till resultaträkning	17-18
Noter till balansräkning	19
Övriga noter	20
Underskrifter	20

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

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.

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. ✓

M
FR
P

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 (två lokaler har under året slagits samman till en)
Tandläkarmottagningar	2
Hårvårdsmottagning	1
Antennplats	1
Vinds- och driftsutrymmen	Endast vind*
Taxeringsvärde totalt	116.200.000 kr **

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

** Skatteverkets beslut efter det att taxeringsenhetens beskaffenhet har ändrats. Det nya taxeringsvärdet gäller från och med den 1 januari 2018.

Handwritten signatures and initials:
A large signature in blue ink, possibly "M. S.". Below it, a smaller signature in black ink, possibly "R.". To the right, a circled letter "P" in blue ink.

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. Kontorslokalen, som under året slogs samman av två tidigare separata lokaler, var dock outhyrd från den 1 juli till och med den 31 november, se nedan. Samtliga övriga lokaler har varit uthyrd under hela året.

Styrelsen

Vid den ordinarie föreningsstämman den 22 maj 2018 valdes styrelsen med följande sammansättning:

Styrelseledamöter: Ulf Arvidsson, Alexander A:son Johnson, Anders Lundbeck, Peter Oskarsson och Pär Rahm (omval för samtliga).

Styrelsesuppleant: Bertil Sältin (nyval). Fram till föreningsstämman var Håkan Löfgren suppleant.

Styrelsen har under verksamhetsåret 2018 haft 15 protokollförda sammanträden (25 januari, 28 februari, 28 mars, 25 april, 22 maj, 12 juni, 25-27 juni (sammanträde via e-post), 29-31 juli (sammanträde via e-post), 3-5 augusti (sammanträde via e-post), 22 augusti, 12 september, 27 september, 10 oktober, 13 november samt 10 december.

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

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.

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

Den 15 december 2017 slutförde Föreningen försäljningen av fastighetens gatu- och källarplan till det nybildade bolaget Green Yield Krejaren AB inom fastighetskoncernen Fondex-gruppen. S.k. slutavräkning från överlåtelsen gjordes i mars 2018. Genom försäljningen ändrades Föreningens skatterättsliga status till s.k. äkta bostadsrättsförening, vilket medför betydande ekonomiska fördelar för medlemmarna.

För styrelsens del har förändringen inneburit möjligheter till ett ökat fokus under 2018 på medlemsfrågor, eftersom Föreningen numera endast har ett fåtal lokalhyresgäster. Trots detta har betydande tid under året fått ägnas åt två lokalärenden. Det ena ärendet gällde hyresförhandlingar beträffande en av de två tandläkarmottagningarna i fastigheten. Det andra ärendet gällde att en hyresgäst oväntat sade upp sina hyreskontrakt för två kontorslokaler.

Hyresförhandlingarna om tandläkarmottagningen var komplicerade och pågick under lång tid innan en slutlig uppgörelse kunde träffas i december 2018. Styrelsen anlidade juridisk expertis från Fastighetsägarna under förhandlingsarbetet. Kontrakten för de två kontorslokalerna hade föreningen sagt upp under hösten 2017 för omförhandling av hyresnivån. Hyresgästen meddelade dock oväntat i juni 2018 att man avsåg avflytta från lokalerna per den 30 juni. Hyresgästen begärde dock inte någon särskild ekonomisk kompensation för detta. (Det är vanligt att kontorslokaler i centrala lägen överläts mellan hyresgäster mot en inte obetydlig ersättning).

För Föreningen innebar avflyttningen både för- och nackdelar. Fördelen är att Föreningen utan kostnader för övertagande har fått tillgång till 185 kvadratmeter lägenhetsyta. Denna yta



kan helt eller delvis omvandlas till bostadsrätter som i så fall kan försälas till marknadspris. Nackdelen är att Föreningen drabbades av hyresförluster under några månader innan en ny kontorshyresgäst kunde flytta in – givetvis gäller den nya uthyrningen med ett korttidskontrakt och utan besittningsskydd i avvaktan på att Föreningen tar ställning till lokalytornas framtida användning. Styrelsen kommer bl.a. att pröva möjligheten att omvandla åtminstone en del av ytan till bostadsrätt. Detta skulle i så fall göras för att säkerställa att Föreningen även i framtiden kommer att vara en äkta bostadsrättsförening. Ett kalkylarbete har påbörjats för att beräkna det för medlemmarna mest gynnsamma ekonomiska utfallet.

Samarbetet med Green Yield Krejaren AB har varit gott. Vid lantmäteriförrättningen beslutades ett flertal servitut samt s.k. gemensamhetsanläggningar i fastigheten, bl.a. för vatten, värme, sophämtning och viss elförbrukning. Överenskommelsen innebär att Föreningen betalar alla fakturor som rör gemensamhetsanläggningarna varefter Föreningen debiterar Green Yield Krejaren AB enligt vissa i förrättningen förutbestämda andelsdel. Detta har hittills fungerat mycket bra och även i andra fastighetsfrågor av gemensamt intresse förs en positiv dialog mellan parterna.

Två problem har emellertid uppmärksamats. Det ena gäller att tandläkarmottagningen på plan 1 i Sibyllegatan 29 besväras av lukt från Sushi-resturangen på gatuplanet. Problemet har funnits i flera år och såväl Föreningen som den nya ägaren Green Yield Krejaren har anmodat Sushi-restaurangens ägare att bygga om ventilationen och installera luktdämpande teknik. Så har också skett men denna teknik kräver fortlöpande tillsyn och service från restaurangens sida, vilket inte alltid har gjorts på ett tillfredsställande sätt. Det andra problemet gäller störande musik från f.d. teaterlokalen, som tillfälligt har hyrts ut till en dansskola. Trots olika ljuddämpande installationer och krav på stängda dörrar till lokalen när musik spelas, anser boende i Sibyllegatan 29 att de tidvis störs av musiken under kvällstid och i vissa fall även fram till och efter midnatt. Uppmaningar till dansskolan att dämpa ljudvolymen har ofta bara lett till tillfälliga förbättringar.

Green Yield Krejaren AB är medvetna om dessa problem och har lovat att fortlöpande bevaka vad som sker.

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 några av de förvaltningsavtal som gällde. Efter ett personligt möte med ledningen hos Fastighetsägarna skedde vissa förändringar under 2018, bl.a. fick vi under hösten en ny ekonomisk förvaltare. Avtalet om teknisk fastighetsförvaltning ändrades så att Föreningen i stället för en fast årsavgift endast betalar för beställda tjänster (s.k. Fastighetsförvaltning mot avrop). Erfarenheterna från denna förvaltningsform är dock inte positiva varför styrelsen har inlett en dialog med Björkenäs Fastighetsservice AB (Sören Lindblom). Sören svarar för den tekniska förvaltningen hos

X
M
AL
R
P

Green Yield Krejaren AB med enligt uppgift mycket gott resultat. Styrelsens målsättning är att Sören Lindbloms företag ska ta över förvaltningen även av Föreningens fastighetsdel den 1 april 2019. Därmed blir det samma tekniske förvaltare för hela fastigheten.

Under 2018 skedde följande överlåtelse av bostadsrättslägenheter:

Säljare: Ann Sonne, köpare Per-Erik Larsson (2018-01-15)

Säljare: Marcus Engström, köpare Dennis Foss (2018-02-01)

Säljare: Håkan Löfgren, köpare Madeleine Ekberg och Erik Ekberg (2018-03-09)

Säljare: Madeleine, Victoria och Caroline Berggren, köpare Gustav Nordlund (2018-03-13)

Säljare: Patrik Sandin och Elin Flyning, köpare Alexander Fällström (2018-03-01)

Säljare: Alexander Nielsen och Therese Jönsson, köpare Fredrik Lind (2018-08-20)

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

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.

Se även nedan om en tvist med Försäkringsbolaget Brandkontoret rörande en vattenskada.

Äkta/ökta 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.

I mars 2018 upptäcktes att det rann vatten från taket i tandläkare Mallmins lokaler. Läckaget kunde lokaliseras till en stamledning som borde varit åtkomlig från ovanliggande bostadslägenhet. En tidigare innehavare av lägenheten hade dock byggt om badrummet i strid mot gällande byggnadsföreskrifter. För att kunna laga läckaget tvingades den entreprenör som Föreningen anlät ta upp ett hål i badrummets tätskikt. Föreningens försäkringsbolag Brandkontoret har hittills vägrat att betala försäkringsersättning med hänvisning till den otillåtna ombyggnationen.

Föreningen har anlät advokat för att få Brandkontoret att ompröva sitt beslut och även teknisk expertis för att kunna återställa badrummet. Arbetet är slutfört med garanti av den anlätade entreprenören. Kontakterna med Brandkontoret har varit mycket tidsödande och är



ännu inte avslutade. Styrelsen har också fått ägna mycket tid åt att ordna med reparationsarbetet. Utgången i tvisten med Brandkontoret är osäker och Föreningen kan komma att få betala alla reparationer med anledning av den uppkomna skadan, vilket indirekt skulle drabba alla nuvarande medlemmar. **Ärendet aktualiserar vikten av att alla ombyggnader i lägenheter utförs av certifierade hantverkare.**

Under 2018 har en omfattande spolning av fastighetens avloppsstammar ägt rum. I anslutning till spolningen uppkom tillfälliga luktproblem men dessa var av begränsad art. Genom stamspolningen har risken för stopp i avloppen minskat betydligt. Styrelsen vill framhålla att **varje lägenhetsägare är ansvarig för avloppsledningarna inne i lägenheten, fram till anslutningen till fastighetens huvudstam.** Den som får problem med avlopp ska därför i första hand undersöka om problemet finns i lägenheten. **Den som tillkallar ett företag för att rensa avloppet i lägenheten kommer av Föreningen att debiteras samtliga kostnader för detta, om det inte kan visas att problemet finns i en stamledning.** Eftersom samtliga gemensamma avloppsstammar är nyspolade torde det under överskådlig tid vara mest sannolikt att problemet finns i lägenhetens ledningar.

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.

Övrigt

Flera ärenden om andrahandsuthyrning har behandlats under året. Styrelsen har beslutat att under 2019 förbereda införandet en avgift från bostadsrättsinnehavare (max 10 % av ett basbelopp) vid andrahandsuthyrning.

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 sophantering har minskat sedan Green Yield Krejaren AB blev hyresvärd för flertalet lokalhyresgäster i fastigheten. Fortfarande förekommer emellertid slarv från främst de boendes sida. Bl.a. placeras hushållssopor i kärl för grovsopor. 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. **Styrelsen påminner åter alla medlemmar om vikten av att alla följer de ordningsregler som beslutats.**

Under året har styrelsen tvingats lägga ner betydande tid för att klara ut fördelningen av förrådsutrymmen. I samband med att en lägenhet överläts gick det inte att fastställa vilket

X
MS
FR
P

lägenhetsförråd som hörde till lägenheten. Ett stort antal medlemmar kontaktades och ombads märka upp sina förråd. Det framkom så småningom att förrådsutrymmen bytts mellan olika medlemmar utan styrelsens vetskap. **Styrelsen påminner om att ev. byten av förråd inte får ske utan styrelsens medgivande. Det är givetvis inte heller tillåtet att – utöver sitt eget förråd - använda ett förråd som förefaller vara tomt.**

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.

Arvodet

För tiden mellan föreningsstämmorna 2018 och 2019 gäller enligt föreningsstämmans beslut 2018 ett totalbelopp om 100 000 kronor att fördela inom styrelsen och till revisorerna. I totalbeloppet ingår kostnader för sociala avgifter. Därutöver beslutade föreningsstämman den 22 maj 2018 att ett extra arvode om 100 000 kr skulle ställas till styrelsens förfogande med anledning av det merarbete som utförts inom styrelsen i samband med avstyckningen och försäljningen av fastighetens gatu-och källarplan. 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. Det extra arvodet om 100 000 kr, inklusive kostnader för sociala avgifter, fördelades enligt följande: Ordföranden och vice ordföranden 35 000 kr vardera, övriga styrelseledamöter och suppleanten 2 000 kr samt revisorn och revisorssuppleanten 4 000 kr vardera.

Arvode till den auktoriserade revisorn ingår inte i detta summor utan faktureras enligt av styrelsen godkänd offert.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under 2019 har hittills följande överlåtelser av bostadsrättslägenheter godkänts av styrelsen:

Säljare: Dödsboet efter Christer Vianden, köpare Alexandra Vlastic (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)

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

Genom en enkätundersökning som genomförts har åtta medlemmar ansökt om styrelsens tillstånd till uthyrning i andra hand under något varierande tidsperioder. Styrelsen har beviljat samtliga ansökningar och debitering av stadgeenliga avgifter kommer att ske. Föreningen kommer därmed att under 2019 få en intäktsökning i storleksordningen drygt 30.000 kronor.

Föreningens tvist med Brandkontoret är ännu inte löst. Föreningen har genom vår advokat försökt att nå en förlikning vilket Brandkontoret hittills har avvisat.

Den 1 april 2019 övertog Björkenäs Fastighetservice AB förvaltningen och den tekniska servicen av Föreningens fastighet. Styrelsen har därutöver tecknat ett särskilt avtal om felanmälan och jourutryckning utom ordinarie arbetstid. Avtalen med Fastighetsägarna om den ekonomiska förvaltningen och trappstädningen är oförändrade. Avtal har även tecknats med Gösta Franzon om fortsatt medverkan vid tillsyn m.m. av fastigheten.

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 utredning har påbörjats om att eventuellt aktivera den grundinstallation av fiber som redan finns i fastigheten.

Green Yield Krejaren AB planerar för en omfattande ombyggnad av lokalerna i gatu- och källarplanen. Föreningen får fortlöpande en allmän information om dessa planer.

Föreningens ekonomi

Resultaträkningen för 2018 visar på ett minus om knappt 1,5 miljoner kronor. Underskottet beror till stor del (ca 0,5 miljoner kronor) på uteblivna hyresintäkter under sommaren och hösten från kontorslokalen. Andra utgifter av engångskaraktär har varit reparationskostnader till följd av vattenskadorna samt konsultkostnader, främst vid hyresförhandlingar. Kostnaderna för stamspolningen och vissa andra reparationsarbeten under året bedöms också vara av engångskaraktär. Vidare har resultatet påverkats av föreningsstämmans beslut om ett extra årsarvode om 100 000 kronor till styrelsen för merarbetet i samband med den 3-dimensionella fastighetsbildningen samt ökade revisionskostnader i anslutning till fastighetsöverlåtelsen.

I samband med bokslutsarbetet har uppmärksammats att några avtal om elförbrukning i lokaler felaktigt kommit att belasta Föreningen. Arbete pågår för att justera dessa felaktigheter.

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.

X
M
A
R
P

Sammantaget bedömer styrelsen att Föreningens ekonomi 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.

Föreningens tillgångar enligt balansräkningen, dvs. summa Kassa och bank per den 31 december 2018, uppgick vid räkenskapsåret till drygt 1,6 miljoner kronor. Till detta kommer drygt 2,7 miljoner kronor på ett transaktionskonto. Föreningens soliditet har under året ökat från 87,7 procent till 88 procent.

Föreningens lån

Långivare, ränta och villkorsändringsdag

	<u>2018-12-31</u>
SEB (4,24 %) 2020-06-28	10 038 992
SEB (0,54 %) 2018-01-28	3 238 992
Summa:	13 277 984

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

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	3 895	7 832	7 722	7 126
Resultat efter fin. poster (tkr)	-1 419	-2 845	-957	-14 52
Soliditet (%)	88	87,7	62,5	62,9

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	2 878 625	-12 789 211	-2 845 060	113 447 474
Resultatdisposition enligt föreningsstämma:						
Förändring av fond för yttre underhåll			-1 156 255	1 156 255		
Balanseras i ny räkning				-2 845 060	2 845 060	
Upplåtelse av ny lägenhet	-	-				-
Årets resultat					-1 418 568	-1 418 568
Belopp vid årets utgång	112 272 210	13 930 910	1 722 370	-14 478 016	-1 418 568	112 028 906

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

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/> Förslag till resultatdisposition	
Ansamlad förlust	-14 478 016
Årets resultat	-1 418 568
Totalt	<u>-15 896 584</u>
Avsättning till yttre fond	348 600
Uttag ur yttre fond	-194 924
Balanseras i ny räkning	<u>-16 050 260</u>
Summa	-15 896 584

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, 348 600 kronor, och att resterande resultat balanseras i ny räkning

Handwritten signatures and initials:
A M AI
P
R

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 894 895	7 832 196
Summa rörelseintäkter		3 894 895	7 832 196
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-3 205 727	-6 758 547
Övriga externa kostnader	4	-126 063	-137 766
Styrelse- och personalkostnader	5	-256 518	-156 793
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 384 128	-1 384 130
Övriga rörelsekostnader		96 951	-137 659
Summa rörelsekostnader		-4 875 485	-8 574 895
Rörelseresultat		-980 590	-742 699
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		126	772
Räntekostnader och liknande resultatposter		-438 104	-2 103 133
Summa finansiella poster		-437 978	-2 102 361
Resultat efter finansiella poster		-1 418 568	-2 845 060
Resultat före skatt		-1 418 568	-2 845 060
Skatter			
Årets resultat		-1 418 568	-2 845 060

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

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	121 273 673	122 657 801
Summa materiella anläggningstillgångar		121 273 673	122 657 801
Summa anläggningstillgångar		121 273 673	122 657 801
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		60 855	-
Övriga fordringar		3 945 143	4 645 418
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		364 952	501 468
Summa kortfristiga fordringar		4 370 950	5 146 886
Kassa och bank			
Kassa och bank	7	1 603 181	1 602 238
Summa kassa och bank		1 603 181	1 602 238
Summa omsättningstillgångar		5 974 131	6 749 124
SUMMA TILLGÅNGAR		127 247 804	129 406 925

X

AL
M
P
R

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Bundet eget kapital		126 203 120	126 203 120
Medlemsinsatser		1 722 370	2 878 625
Fond för yttre underhåll			
Summa bundet eget kapital		127 925 490	129 081 745
<i>Fritt eget kapital</i>			
Ansamlad förlust		-14 478 016	-12 789 211
Årets resultat		-1 418 568	-2 845 060
Summa fritt eget kapital		-15 896 584	-15 634 271
Summa eget kapital		112 028 906	113 447 474
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	13 277 984	13 277 984
Summa långfristiga skulder		13 277 984	13 277 984
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		950 006	1 465 302
Skatteskulder		-	220 249
Övriga skulder		190 777	337 825
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		800 131	658 091
Summa kortfristiga skulder		1 940 914	2 681 467
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		127 247 804	129 406 925

Handwritten signatures and initials:
A M P
R

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 22 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 parantes)

<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

Handwritten signatures and initials, including a circled 'P' and other illegible marks.

Noter till Resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Arsavgifter	1 593 664	1 597 470
Hyror	1 966 613	6 147 694
Övriga intäkter	334 617	87 032
	3 894 895	7 832 196

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2018	2017
Drift		
Fastighetsskötsel	93 558	106 938
Städning	61 969	59 322
Tillsyn, besiktning, kontroller	14 527	46 589
Trädgårdsskötsel	1 882	1 908
Snöröjning	28 884	3 523
Reparationer	196 830	153 127
El	349 664	166 845
Uppvärmning	477 899	443 636
Vatten	155 536	152 053
Sophämtning	91 858	66 026
Försäkringspremie	69 992	76 461
Tomträttsavgäld	761 250	1 476 466
Fastighetsavgift bostäder	65 513	63 120
Fastighetsskatt lokaler	232 000	710 000
Fastighetskatt justering tidigare år	-	15 416
Övriga fastighetskostnader	43 321	799 800
Kabel-tv/Bredband/IT	39 336	35 398
Förvaltningsarvode ekonomi	69 569	99 503
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	10 864	235
Panter och överlåtelse	10 138	443
Förvaltningsarvode teknik	45 383	97 187
Teknisk förvaltning utöver avtal	31 630	5 725
Juridiska åtgärder	139 843	466 730
Övriga externa tjänster	19 358	15 842
	3 010 804	5 062 293
Underhåll		
Bostäder	-	6 400
Lokaler	24 960	141 343
Gemensamma utrymmen	155 482	34 806
VA/Sanitet	-	4 122
Värme	4 060	-
Ventilation	-	69 400
El	5 582	25 753
Hissar	4 840	1 298 368
Stambyte	-	30 645
Tak	-	81 610
Fasader	-	3 808
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	3 205 728	6 758 548

Handwritten signatures and initials:



Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Porto / Telefon	4 972	10 054
Konsultarvode	17 382	61 484
Revisionarvode	<u>103 709</u>	<u>66 228</u>
Summa	126 063	137 766

Not 5 Styrelse- och personalkostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Styrelsearvode	159 575	79 200
Lön	48 403	48 000
Sociala kostnader	48 540	29 093
Övriga personalkostnader	-	500
	<u>256 518</u>	<u>156 793</u>

M AC
FR (P)
A

Noter till Balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	128 594 863	180 091 249
-Ombyggnad	1 963 647	2 749 819
-Mark	-	-
	<u>130 558 510</u>	<u>182 841 068</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 900 709	-9 125 584
-Årets avskrivning enligt plan	-1 384 128	-1 384 130
	<u>-9 284 837</u>	<u>-10 509 714</u>
Såld fastighet		-49 673 553
	<u>121 273 673</u>	<u>122 657 801</u>
Taxeringsvärde		
Byggnader	43 600 000	78 000 000
Mark	72 600 000	102 000 000
	<u>116 200 000</u>	<u>180 000 000</u>
Bostäder	93 000 000	109 000 000
Lokaler	23 200 000	71 000 000
	<u>116 200 000</u>	<u>180 000 000</u>

Fastigheten upplåtes med tomträtt av Stockholms Stad.

Not 7 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Konto</i>		
Kassa	2 500	2 500
SEB enkla spar ftg	1 600 681	1 599 738
Summa kassa och bank	1 603 181	1 602 238
FÅ SHB transaktionskonto*	2 752 603	2 815 525

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

Totalt likvida medel	4 354 841	4 417 763
-----------------------------	------------------	------------------

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Långivare, ränta och villkorsändringsdag.</i>		
SEB (4,24%) 2020-06-28	10 038 992	10 038 992
SEB (0,54%) 2020-01-28	3 238 992	3 238 992
	<u>13 277 984</u>	<u>13 277 984</u>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a circled 'P' and a signature that appears to be 'M. M. M.'.

Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<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

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Underskrifter

Stockholm 16/5 2019



Pär Rahm
Styrelseledamot



Ulf Arvidsson
Styrelseledamot



Peter Oskarsson
Styrelseledamot



Anders Lundbeck
Styrelseledamot



Alexander Ax:son Johnson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 17/5 2019



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 2018.

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 2018 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 iverkliga verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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 revisionssed 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 2018 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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.

Revisorers 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett

förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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, vidtagna 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 17 maj 2019


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor


Kristina Larsson Götsen
Lekmannarevisor