

Årsredovisning

Brf Bostaden i Östberga

769612-4374

Styrelsen för Brf Bostaden i Östberga får härmed lämna sin redogörelse för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01-2016-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 10
- Underskrifter	10

Handwritten initials and signatures in the bottom right corner, including "AS" and "VP".

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Bostaden i Östberga, som har sitt säte i Stockholms kommun och som registrerades hos Bolagsverket 2005-04-21, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningen beskattas som en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Stockholm Familjen 4. Byggnadsår 2007.

STYRELSE

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ledamöter:

Kerstin Rådén

Göran Lind

Per Hasselström

Veronica Perzanowski

Heidi Saarikoski

Suppleanter:

Emma Löfgren

Michael Bron

REVISORER

Grant Thornton Sweden AB

Mehrdad Imani, föreningsvald revisor

FÖRENINGSFRÅGOR

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 maj 2016.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Föreningen omfattar 21 bostadslägenheter, fördelade enligt nedan samt 14 st p-platser.

2 rok	13 st	688 kvm
3 rok	4 st	284 kvm
4 rok	4 st	372 kvm
Totalt	21 st	1 344 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringars kontor i Stockholm.

FÖRVALTNING

Ekonomisk förvaltning har under verksamhetsåret skötts av FRUBO AB.

Handwritten notes: OTS, 96, D, VV

Fastighetsskötseln har skötts av Hus Skötsel PM AB.

Skötseln av trädgården har under året skötts av Städ och Trädgårdsgruppen i Stockholms Län AB.

MEDLEMSINFORMATION	Antal
Medlemmar vid räkenskapsårets början	29
Tillkommande medlemmar under året	6
Avgående medlemmar under året	4
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	31
Under året har fyra bostadsrätter överlåtit	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- * Avtal med ny fastighetsförvaltare började vid nyåret.
- * Lånen lades om. En tredjedel på 5 år, en tredjedel på 2 år och en tredjedel på rörligt.
- * Underhåll av ventilationen i alla lägenheter gjordes på grund av anmärkningar från OVK.
- * Underhåll av hissarna efter anmärkning från besiktningen.
- * Styrelsen har påbörjat arbete tillsammans med juridiskt ombud, för att säkerställa juridiskt och försäkringstekniskt, att åtgärderna för terrassproblemen kan slutföras ordentligt.
- * Föreningen hade gemensam vår- och höststädning, med god uppslutning.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	1601-1612	1501-1512	1401-1412	1301-1312	1201-1212
Nettoomsättning	1 183	1 176	1 176	1 192	1 208
Resultat efter fin. poster	108	142	59	37	102
Soliditet %	66	65	65	64	64
Balansomslutning	34 480	34 543	34 472	34 507	34 697
Årsavg. bostäder kr/kvm	861	861	861	861	861

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	21 835 000	161 666	380 766	142 208
<i>Resultatdisp.enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			142 208	-142 208
Förändring av underhållsfond		20 000	-20 000	
Årets resultat				107 806
Belopp vid årets utgång	21 835 000	181 666	502 974	107 806

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	502 974
Årets resultat	107 806
<i>Summa</i>	<i>610 780</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	50 000
Extra avsättning till underhållsfond	53 903
Balanseras i ny räkning	506 877
<i>Summa</i>	<i>610 780</i>

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



RESULTATRÄKNING

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	1 183 404	1 175 604
Övriga rörelseintäkter		69 712	779
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 253 116	1 176 383
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-444 794	-452 107
Övriga externa kostnader	3	-73 552	-63 605
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-342 684	-171 345
Summa rörelsekostnader		-861 030	-687 057
Rörelseresultat		392 086	489 326
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-284 281	-347 118
Summa finansiella poster		-284 280	-347 118
Resultat efter finansiella poster		107 806	142 208
Resultat före skatt		107 806	142 208
Årets resultat		107 806	142 208

CCS
P
M
VP

BALANSRÄKNING

		2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	33 067 211	33 409 895
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>33 067 211</i>	<i>33 409 895</i>
Summa anläggningstillgångar		33 067 211	33 409 895
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		296	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	72 218	60 739
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>72 514</i>	<i>60 743</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 340 288	1 072 495
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 340 288</i>	<i>1 072 495</i>
Summa omsättningstillgångar		1 412 802	1 133 238
SUMMA TILLGÅNGAR		34 480 013	34 543 133

Ulf
VP
NR GL

	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	21 835 000	21 835 000
Fond för yttre underhåll	181 666	161 666
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>22 016 666</i>	<i>21 996 666</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	502 974	380 766
Årets resultat	107 806	142 208
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>610 780</i>	<i>522 974</i>
Summa eget kapital	22 627 446	22 519 640
Långfristiga skulder 6		
Skulder till kreditinstitut	11 454 048	11 641 511
Summa långfristiga skulder	11 454 048	11 641 511
Kortfristiga skulder		
Kort del av långfristiga lån	187 239	172 743
Leverantörsskulder	61 621	47 863
Skatteskulder	1 027	820
Övriga skulder	–	69 472
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	148 632	91 084
Summa kortfristiga skulder	398 519	381 982
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	34 480 013	34 543 133

CCS
P VP
ML

NOTER

Redovisningsprincipert

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	1	100
Tomträtt	1	100
Inventarier	20	5

Not 1	Nettoomsättning	2016	2015
	Årsavgifter bostäder	1 157 304	1 157 304
	Hysesintäkter p-platser	32 600	28 800
	Rabatt städning	-6 500	-10 500
		1 183 404	1 175 604

Not 2	Driftskostnader	2016	2015
	Fastighetsskötsel	-45 072	-72 000
	Fastighetsstädning	-5 378	-7 463
	Hissbesiktning	-6 936	-2 685
	Bevakningskostnader/jour	-6 391	-2 100
	El	-107 221	-98 985
	OVK	-60 750	-18 750
	Vatten och avlopp	-43 510	-41 141
	Sophämtning/renhållning	-10 624	-10 132
	Grovsopor	-13 550	-12 600
	Fastighetsförsäkring	-20 884	-19 728
	Kabel-TV	-5 936	-5 932
	Grundavtal hissar	-11 896	-11 936
	Fastighetsavgift/skatt	-13 314	-13 041
	Reparation och underhåll	-33 619	-64 327
	Reparation och underhåll hiss	-35 140	-20 057
	Reparation och underhåll gård/trädgård	-16 850	-43 026
	Förbrukningsmaterial	-7 723	-8 204
		-444 794	-452 107

des
VP
GC
OB

Not 3	Övriga externa kostnader	2016	2015
	Revisionsarvode	-9 688	-9 688
	Kameral förvaltning + extra kameral förvaltning	-37 938	-39 063
	Stämmokostnader	-500	-500
	Övriga kostnader administration mm	-1 373	-1 080
	Föreningsomkostnader	-5 000	-132
	Konsultkostnader/ Advokatkostnader	-10 500	-8 400
	Bank kostnader	-1 836	-2 366
	Föreningsavgifter	-4 260	-
	Telefon	-2 457	-2 376
		-73 552	-63 605
Not 4	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	34 268 000	34 268 000
	Utgående anskaffningsvärden	34 268 000	34 268 000
	Ingående avskrivningar	-858 105	-686 760
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-342 684	-171 345
	Utgående avskrivningar	-1 200 789	-858 105
	Redovisat värde	33 067 211	33 409 895
	Taxeringsvärden	24 000 000	23 000 000
	Taxeringsvärde Byggnad	17 200 000	
	Taxeringsvärde Mark	6 800 000	
Not 5	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Com hem	1 537	1 484
	Tomträttsavgäld	38 375	38 375
	Schindler Hiss AB	6 750	-
	FRUBO AB	3 008	2 974
	Länsförsäkringar Stockholm	14 073	13 848
	Securitas	4 215	4 058
	Bostadsrätterna	4 260	-
		72 218	60 739

Handwritten signature and initials:
 Alltså
 GC
 VP

Not 6	Långfristiga skulder		2016-12-31	2015-12-31
SBAB 17415190	2017-05-12	1,19%	-3 999 914	-4 029 284
SBAB 17499645	2021-09-21	1,66%	-1 819 499	-1 832 188
SBAB 21555355	2018-02-19	1,170%	-1 892 024	-2 003 082
SBAB 21555371	2018-02-19	1,170%	-2 016 581	-2 026 453
SBAB 21555495	2017-10-17	1,13%	-1 913 269	-1 923 247
Kort del av långa lån			187 239	172 743
			-11 454 048	-11 641 511

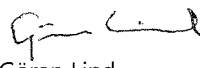
Skulder som förfaller senare än 5 år beräknas till ca: 10 705 000 kronor


Not 7	Ställda säkerheter		2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning			12 600 000	12 600 000
			12 600 000	12 600 000
			12 600 000	12 600 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2017-05-15


Kerstin Råden


Göran Lind

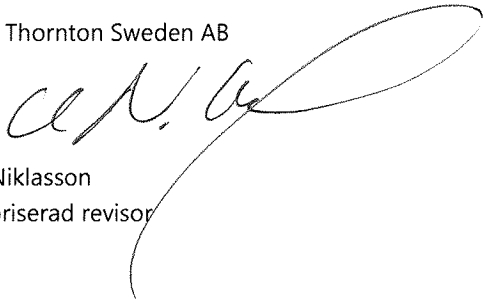

Per Hasselström



Heidi Saarikoski


Veronica Perzanowski

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-05-18

Grant Thornton Sweden AB


Clas Niklasson
Auktoriserad revisor


Mehrdad Imani
Föreningsvald revisor

OB
VP
GC
H

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bostaden i Östberga
org. nr 769612-4374

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bostaden i Östberga för år 2016.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar och stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och har haft i uppdrag att utföra revision av styrelsens förvaltning år 2016.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

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

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.


Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Norrköping den 18 maj 2017



Clas Niklasson
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB