

Årsredovisning för
Brf Östermalmstorg 5
769603-4581

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-11
Resultaträkning	12
Balansräkning	13-14
Noter	15-18
Noter till resultaträkning	16-17
Övriga noter	19
Underskrifter	19

Brf Östermalmstorg 5
769603-4581

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2020.

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 förvaltning av fastigheten sker sedan den 1 januari 2015 genom Fastighetsägarna Stockholm Service AB som också enligt avtal svarar för trappstädningen. För den tekniska fastighetsförvaltningen finns sedan 1 april 2019 avtal med Björkenäs Fastighetsservice AB (Sören Lindblom).

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 fastigheten Krejaren 19 och den nybildade 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. 



Brf Östermalmstorg 5
769603-4581

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 respektive 132 kvm kvm)
Hårvårdsmottagning	1 (56 kvm)
Antennplats	1 (9 kvm)
Vinds- och driftsutrymmen	Endast vind*
Taxeringsvärde totalt (fr.o.m. 2019)	157 000 000 kr, varav mark 99,8 mkr (bostäder 84 mkr, lokaler 15,8 mkr) och byggnad 57,2 mkr (bostäder 45 mkr, lokaler 12,2 mkr).

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

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: 



Brf Östermalmstorg 5
769603-4581

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 2020 valdes styrelsen med följande sammansättning:


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

Styrelsesuppleant: Bertil Sältin (omval).

Styrelsen har under verksamhetsåret 2020 haft 12 protokollförda sammanträden (22 januari, 19 februari, 11 mars, 25 mars, 15 april, 13 maj, 10 juni, 26 augusti, 23 september, 21 oktober, 26 november samt 16 december). Från och med den 25 mars har sammanträdena hållits per telefon p.g.a. Corona-pandemin.

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.

Revisor

Vid ordinarie föreningsstämman omvaldes auktoriserade revisorn Margareta Kleberg samt nyvaldes Karolina Lövström som suppleant. Styrelsen har enligt mandat från föreningsstämman tecknat fortsatt avtal med revisionsbyrån BDO Mälardalen AB 



Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämman omvaldes Roland Ahlgren och nyvaldes Per-Erik Larsson.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret samt utförda underhållsarbeten m.m.

Inledning

Fokus för styrelsens arbete under 2020 har varit att stärka Föreningens ekonomi samt åtgärder för att säkerställa Föreningens skatterättsliga status som s.k. äkta bostadsrättsförening. Styrelsen är övertygad om att dessa faktorer är de absolut viktigaste för medlemmarnas ekonomi och boende.

Under 2017 genomfördes en s.k. tredimensionell fastighetsbildning, varvid fastighetens gatu-och källarplan avstyckades och bildade en egen fastighet, Krejaren 21. Föreningen sålde den 15 december 2017 Krejaren 21 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 de 46 medlemmarnas lägenheter. Detta mål (40/60-principen) har hittills uppnåtts 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 kronor. I den ekonomiska planen från 2017 finns en prognos för tomträttsavgäldens utveckling under åren 2023 – 2027 vilket skulle innebära ökning 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 därför under året fortsatt förberedelserna inför de kommande förhandlingarna. Kontakter har tagits med ett antal intressenter och ett omfattande kalkylarbete har påbörjats. Vidare undersöker styrelsen olika alternativ för att kunna omvandla lokalytor till bostadsytor.

Brf Östermalmstorg 5
769603-4581

Detta arbete syftade inledningsvis på kontorslokalen i Ö 5 (185 kvm). Hyresavtalet med Green Yield Krejaren AB gällande den lokalen har avslutats under året och Föreningen har i stället tecknat ett "korttidsavtal" direkt med den nuvarande hyresgästen Immunicum AB. Avtalet innebär att Föreningen relativt snabbt kan omvandla delar av lokalen till bostadytor om så skulle behövas.

Förutsättningarna förändrades dock delvis sedan hyresgästen Östermalms Hair Stop HB (Ö 5) före årsskiftet sade upp sitt hyreskontrakt (56 kvm) för avflyttning den 31 mars 2021. Uppsägningen föregicks av långvariga hyresförhandlingar där hyresgästen bl.a. begärde nedsättning av hyran p.g.a. Corona-pandemin. Styrelsen ansåg dock inte att det låg i Föreningens intresse att subventionera hyresgästen på detta sätt. Arbetet med att omvandla lokalen till bostadsrättslägenhet inleddes omgående efter uppsägningen och beskrivs närmare nedan.

Vidare pågår sonderingar angående möjligheterna att köpa marken från Stockholms stad, vilket skulle innebära att tomträttsavgälden upphör. Tomtmarkens nuvarande taxeringsvärde är 99,8 miljoner kr. Om Staden visar intresse för en sådan försäljning kommer styrelsen att undersöka förutsättningarna för att väsentligt utöka Föreningens belåning av fastigheten (f.n. är belåningen ca 13,3 miljoner kr medan taxeringsvärdet är 157 miljoner kr).

Det omfattande kalkylarbetet som har påbörjats syftar till att beräkna det för medlemmarna mest gynnsamma ekonomiska utfallet vid olika alternativ.

Två andra fokusområden under 2020 har gällt Föreningens ekonomi samt relationerna till Green Yield Krejaren AB, som äger gatu- och källarplanen i fastigheten. Omfattande ombyggnader har påbörjats i dessa våningsplaner under året. Arbetena har orsakat en rad störningar för Föreningens medlemmar och 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. Arbetena upphörde tillfälligt under slutet av året.

Ett antal kvarvarande problem från överlåtelsen har hanterats, bl.a. övertagandet av el-abonnemang och slutreglering av kostnader för s.k. OVK-besiktning (Obligatorisk VentilationsKontroll). Vidare har styrelsen konstaterat att kostnadsutvecklingen beträffande el, vatten och avlopp varit högre än förväntat, vilket återspeglas i årets resultat. Dessa kostnader är svåra att påverka för Föreningen.

Fastighetsförvaltning, överlåtelser m.m.

Ekonomisk förvaltning av fastigheten sker sedan den 1 januari 2015 genom Fastighetsägarna Stockholm Service AB, som också enligt avtal svarar för trappstädningen. Under året har personbyte skett hos Fastighetsägarna vilket dock inte har påverkat kvalitén i tjänsterna. För den tekniska fastighetsförvaltningen finns sedan 1 april 2019 avtal med Björkenäs Fastighetservice AB. Detta företag svarar

Brf Östermalmstorg 5
769603-4581

även för den tekniska förvaltningen hos Green Yield Krejaren AB, vilket innebär att det är samma tekniske förvaltare för hela fastigheten. Styrelsen har därutöver ett särskilt avtal om felanmälan och jourutryckning utom ordinarie arbetstid, ett avtal om taksiktning samt ett avtal med Gösta Franzon om medverkan vid tillsyn m.m. av fastigheten.

Under 2020 skedde följande överlåtelser av bostadsrättslägenheter:

Säljare: Håkan Söderberg, köpare Glenn Nilsson och Anette Persson (2020-09-04)

Säljare: Erik Josefsson, köpare Michelle Soler Wilhelm och Marcus Kraft (2019-10-01)

Säljare: Göran och Katja Elväng, köpare Ann-Charlotte Giroud-Tidstrand (2020-11-06)

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

Tvister

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 men intresset har tills vidare upphört efter sonderingar med Stadsbyggnadskontoret.


Tvisten 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 otilåten ombyggnation i badrummet. Kontakterna med Brandkontoret har varit vilande p.g.a. Corona-Pandemin. Föreningens reparationskostnader för skadan har uppgått till ca 108 000 kronor (före avdrag för självrisk). Till detta kommer juridiska kostnader om hittills ca 58 000 kronor. **Styrelsens kommentar: Ärendet aktualiserar vikten av att alla ombyggnader i lägenheter utförs av certifierade hantverkare.**

Äkta/oäkta 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). Denna har dock fått skjutas 



Brf Östermalmstorg 5
769603-4581

upp tills vidare p.g.a. pandemiläget. Delar av ventilationssystemet är gemensamt med Green Yield Krejaren AB, vilket påverkas av vissa ombyggnader av lokaler på gatuplanet.

Vissa driftstörningar hos maskinutrusningen i tvättstugan har inträffat under året, vilket föranlett extra service och några mindre reparationer.

Ett mindre antal lägenheter i Östermalmstorg 5 har öppna spisar. Föreningen är underhållsansvarig för dessa och har därför beställt och bekostat sotning.

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. Fem lägenheter har betalat avgiften, som på årsbasis beräknas ge Föreningen en intäkt på ca 20 000 kronor. Avgiften är maximalt 10 % av ett basbelopp.

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 och tomma kartonger kastas utan att skäras sönder, vilket snabbt leder till överfulla kärl. Föreningen har ökat tömningsfrekvensen för det kärl som ska användas för kartonger och well-papp, detta som en konsekvens av den ökade e-handeln.

Det är fortfarande förbjudet att dumpa färgburkar och annat miljöfarligt avfall i garaget eller i grovsoprummen. Föreningen inte har någon skyldighet att ta hand om sådant avfall, vilket leder till merarbete och onödiga transportkostnader för föreningen, något som 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.ostermalmstorg5.se.

Arvoden

För tiden mellan föreningsstämmorna 2020 och 2021 gäller enligt föreningsstämmans beslut 2020 ett totalbelopp om 100 000 kronor att fördela inom

7.
R
P
M
S

Brf Östermalmstorg 5
769603-4581

styrelsen och till revisorerna. I totalbeloppet ingår kostnader för sociala avgifter. Styrelsen beslutade om följande fördelning av det årliga arvodet för verksamhetsåret 2019/20: Ordföranden 30 000 kronor, vice ordföranden 18 000 kronor samt övriga styrelseledamöter, suppleanten och förtroendevald revisor 6 000 kronor vardera. Valberedningens ordförande 2 200 kronor, revisorssuppleanten tillika ledamoten av valberedningen 6 000 kronor. Beloppen avser helår och reduceras proportionellt vid kortare tjänstgöringstid. Arvode till den auktoriserade revisorn ingår inte i dessa summor utan faktureras enligt av styrelsen godkänd offert. Beslut om arvodesfördelning för verksamhetsåret 2020/21 kommer att fattas under våren 2021.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut (t.o.m. 2021-04-30)

Följande överlåtelser av bostadsrättslägenheter har skett under perioden:

Säljare: Lars Allertz, köpare Julius Berg, 2021-04-14, tillträde 2021-06-30.

Säljare: Jörgen Holmqvist, köpare Sam Alamaa, 2021-04-17, tillträde 2021-05-14.

Fakturering av avgifter för uthyrning i andra hand har skett i samma omfattning som tidigare.

Green Yield Krejaren AB har återupptagit ombyggnadsarbeten i lokalerna i gatu- och källarplanen. Huvuddelen av lokalytorna avses användas som hotell. Arbetena har varit mindre omfattande än tidigare men vissa störningar för Föreningens medlemmar och hyresgäster har förekommit (buller från byggnadsmaskiner, dammbildning, störningar i värmesystemet samt vattenavstängningar). Problemet med råttor i källaren har minskat något men kräver fortlöpande insatser. Tillgången till grovsoprummen i källaren har tidvis varit begränsad. Styrelsen har haft diskussioner med Green Yield Krejaren AB bl.a. om ventilationsfrågor, om elförsörjningen samt om vatten- och avloppsfrågor. Vidare påverkas ett antal servitut, vilket kan leda till behov av en kompletterande lantmäteriförrättning. En översyn av kostnadsprincipen 85-15 vid drift och underhåll av vissa gemensamhetsanläggningar har aviserats.

Styrelsen har tagit in offerter för att slutföra OVK-besiktningen, vilket förhoppningsvis kan ske under hösten 2021, om pandemiläget då har förbättrats. **Det innebär att samtliga medlemmar måste ge besiktningsmannen tillträde till kök och badrum i lägenheten (myndighetskrav). Avisering kommer att ske i god tid.**

En omfattande översyn har nyligen slutförts beträffande de värmeslingor som finns på taket och i stuprören, detta för att förhindra vattenskadorna. I anslutning till denna översyn utfördes vissa kompletterande plåtarbeten på taket. Den sammanlagda investeringen uppgick till drygt 277 000 kronor, vilket kommer att belasta Föreningens fond för yttre underhåll. Ett kraftigt snöfall under februari tvingade fram en besvärlig taksrottning, som försvårades av att anläggningen för av-isning på tak i

FR
MY
ML

9.

Brf Östermalmstorg 5
769603-4581

hängrännor och stuprör delvis var ur funktion. Kostnaderna för snöröjningen uppgick till över 73 000 kronor.

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.

Kalkylarbetet och annat utredningsarbete beträffande äkta/oäkta-frågan har fortsatt. Föreningen har lämnat in en ansökan till Stadsbyggnadskontoret om att omvandla den f.d. Hair Stop-lokalen till bostadsrättslägenhet om ca 55 kvm. Lägenheten kommer att säljas till högstbjudande genom Lagerlings Fastighetsmäklari. Köparen får inreda lägenheten på egen bekostnad men styrelsen har anlitat en arkitekt som ordnar med bygglov och andra handlingar som behövs.

När Föreningen den 1 april fick tillgång till Hair Stop-lokalen genomfördes en del rivningsarbeten, b.l.a. av innerväggar, samt demontering av vissa VVS-anläggningar m.m. Detta gjordes för att blivande spekulanter lättare ska kunna bedöma hur den blivande bostadsrättslägenheten kan utformas. Lagerlings räknar med att påbörja marknadsföringen och försäljningen av den nya lägenheten i början av maj månad.

Hyresgästen Immunicum AB har den 31 mars sagt upp hyresavtalet (185 kvm), med avflyttning den 31 december. Styrelsen har efter noggrant kalkylarbete kommit fram till att lokalen även fortsättningsvis bör hyras ut i sin helhet. Att helt eller delvis omvandla lokalen en bostadsrättslägenhet är såldes inte längre aktuellt. Styrelsen kommer därför att vidta åtgärder för skaffa en ny hyresgäst till lokalen, med tillträde den 1 januari 2022.

Frågan om installation av fiber i fastigheten har delvis kommit i ett nytt läge. Föreningen har sedan många år ett löpande avtal med Com Hem för TV-tjänster mm. Com Hem har nu meddelat att man inom ramen för det löpande avtalet att installera en fiberförbindelse i vår fastighet. Styrelsen har utsett en kontaktperson till Com Hem och ytterligare information kommer att lämnas, bl.a. om det kortare avbrott som måste göras i samband med installationen.

Slutligen vill styrelsen nämna att en inventering har påbörjats av alla cyklar på innergården och i cykelrummet. Syftet är att identifiera vilka cyklar som är oanvändbara eller kan antas sakna ägare. Dessa cyklar kommer sedan – med iakttagande av gällande bestämmelser – att lämnas bort för skrotning. Därmed skapas bättre utrymme för de cyklar som används av medlemmar och hyresgäster.

Föreningens ekonomi

Resultaträkningen för 2020 visar på ett minus om ca 633 000 kronor, att jämföra med underskottet för 2019 som var ca 778 000 kronor, dvs. en liten resultatförbättring. Underskottet beror till stor del på ökade taxekostnader för el och VA m.m. men även på avsaknad av kompensation för fastighetsskatt vid lokaluthyrningen genom

X



Brf Östermalmstorg 5
769603-4581

korttidskontrakt (ca 100 000 kronor), diverse reparationskostnader samt juridiska kostnader i samband med hyresförhandlingar och åtgärder för att bevara Föreningens skatterättsliga karaktär.

Föreningens räntekostnader har minskat under 2020 genom att det bundna lånet om drygt 10 miljoner kronor som löpte med fast ränta om 4,24 procent kunde läggas om den 28 juni 2020. Det nya lånet är amorteringsfritt och löptiden är tre månader. Räntan på detta lån är för närvarande 0,60 procent. På föreningens äldre lån om drygt 3,2 miljoner kronor är den rörliga räntan f.n. 0,42 procent.

Styrelsen beslutade under året att minska det s.k. transaktionskontot hos Fastighetsägarna med 1 miljon kronor. Motsvarande belopp har överförts till Föreningens bankkonto.

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. Årets bokförda underskott, ca 709 000 kronor, ska ställas i relation till de bokföringsmässiga avskrivningarna om 1 384 128 kronor. Föreningen har därmed en positiv cash flow och har sedan 2010 amorterat ner lånen från drygt 80 miljoner kronor till ca 13,3 miljoner kronor. Den förväntade ökningen av tomträttsavgälden fr.o.m. 2023 kommer dock att få konsekvenser.

Föreningens likvida medel enligt balansräkningen, dvs. summa Kassa och bank per den 31 december 2020, uppgick vid räkenskapsåret till drygt 3 miljoner kronor. Till detta kommer nära 1,5 miljoner kronor på ett transaktionskonto. Föreningens soliditet har under året ökat något, från 88,0 procent till 88,2 procent.

Föreningens lån

Långgivare, ränta och villkorsändringsdag

		2020-12-31
SEB (0,60 %)	2022-06-28	10 038 992
SEB (0,42 %)	2022-01-28	3 238 992

Summa: **13 277 984**

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	4 363	4 637	3 895	7 832
Resultat efter fin. poster (tkr)	-633	-778	-1 419	-2 845
Soliditet (%)	88,2	88,0	88	87,7

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	1 876 046	-16 050 260	-777 819	111 251 086
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämma</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			405 025	-405 025		
Balanseras i ny räkning				-777 820	777 819	
Upplåtelse av ny lägenhet	-	-				-
Årets resultat					-632 983	-632 983
Belopp vid årets utgång	112 272 210	13 930 910	2 281 071	-17 233 105	-632 983	110 618 103

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Ansamlad förlust	-17 233 105
Årets resultat	-632 984
Summa	-17 866 089
Avsättning till yttre fond	471 000
Uttag ur yttre fond	-10 742
Balanseras i ny räkning	-18 326 347
Summa	-17 866 089

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. X

Handwritten signatures and initials:
M, AL, and a circled P.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 362 817	4 636 770
Summa rörelseintäkter		<u>4 362 817</u>	<u>4 636 770</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-3 154 954	-3 296 011
Övriga externa kostnader	4	-88 608	-159 741
Styrelse- och personalkostnader	5	-98 900	-113 575
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 384 128	-1 384 128
Summa rörelsekostnader		<u>-4 726 590</u>	<u>-4 953 455</u>
Rörelseresultat		<u>-363 773</u>	<u>-316 685</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		731	148
Räntekostnader och liknande resultatposter		-269 942	-461 282
Summa finansiella poster		<u>-269 211</u>	<u>-461 134</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-632 984</u>	<u>-777 819</u>
Resultat före skatt		<u>-632 984</u>	<u>-777 819</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>-632 984</u>	<u>-777 819</u>

Handwritten initials and a circled 'R' at the bottom right of the page.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	118 505 417	119 889 545
Summa materiella anläggningstillgångar		118 505 417	119 889 545
Summa anläggningstillgångar		118 505 417	119 889 545
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		31 636	612 890
Övriga fordringar		3 404 417	3 908 950
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		405 261	440 139
Summa kortfristiga fordringar		3 841 314	4 961 979
Kassa och bank			
Kassa och bank	7	3 002 336	1 600 256
Summa kassa och bank		3 002 336	1 600 256
Summa omsättningstillgångar		6 843 650	6 562 235
SUMMA TILLGÅNGAR		125 349 067	126 451 780

AR (P)
MO AU

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		126 203 120	126 203 120
Fond för yttre underhåll		2 281 071	1 876 046
Summa bundet eget kapital		128 484 191	128 079 166
<i>Fritt eget kapital</i>			
Ansamlad förlust		-17 233 105	-16 050 260
Årets resultat		-632 983	-777 819
Summa fritt eget kapital		-17 866 088	-16 828 079
Summa eget kapital		110 618 103	111 251 087
<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		798 228	822 229
Övriga skulder		131 671	219 221
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		523 081	881 259
Summa kortfristiga skulder		1 452 980	15 200 693
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		125 349 067	126 451 780



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 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.



Noter till Resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Arsavgifter	1 588 550	1 588 550
Hyror	2 347 318	2 177 712
Övriga intäkter	426 949	870 479
	4 362 817	4 636 741

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
Drift		
Fastighetsskötsel	119 980	106 970
Städning	65 639	68 933
Tillsyn, besiktning, kontroller	77 578	31 675
Trädgårdsskötsel	4 342	14 129
Snöröjning	11 851	12 602
Sotning	11 073	-
Reparationer	122 475	115 820
El	194 032	499 538
Uppvärmning	421 348	443 910
Vatten	308 751	164 803
Sophämtning	93 974	88 251
Försäkringspremie	73 206	71 465
Tomträttsavgäld	960 000	959 994
Fastighetsavgift bostäder	70 021	67 473
Fastighetsskatt lokaler	280 000	280 000
Övriga fastighetskostnader	8 598	21 887
Kabel-tv/Bredband/IT	45 484	39 496
Förvaltningsarvode ekonomi	85 747	85 503
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	7 569	600
Panter och överlåtelse	2 661	11 625
Förvaltningsarvode teknik	-	5 857
Teknisk förvaltning utöver avtal	-	1 834
Juridiska åtgärder	153 969	117 860
Övriga externa tjänster	23 158	19 811
	3 141 456	3 230 036
Underhåll		
Värme	10 742	20 732
Ventilation	-	42 680
Övrigt	2 757	2 563
	3 154 955	3 296 011
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	3 154 955	3 296 011

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Porto / Telefon	5 605	5 066
Konsultarvode	17 784	34 391
Besiktning- och utredningskostnader	-	3 458
Revisionarvode	65 219	116 826
Summa	88 608	159 741



Not 5 Styrelse- och personalkostnader

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Styrelsearvode	80 500	79 200
Lön	-	12 000
Sociala kostnader	18 400	22 375
	<u>98 900</u>	<u>113 575</u>

X

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

Noter till Balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade 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>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-10 668 965	-9 284 837
-Årets avskrivning enligt plan	-1 384 128	-1 384 128
	<u>-12 053 093</u>	<u>-10 668 965</u>
Redovisat värde vid årets slut	118 505 417	119 889 545
Taxeringsvärde		
Byggnader	57 200 000	57 200 000
Mark	99 800 000	99 800 000
	<u>157 000 000</u>	<u>157 000 000</u>
Bostäder	129 000 000	129 000 000
Lokaler	28 000 000	28 000 000
	<u>157 000 000</u>	<u>157 000 000</u>

Fastigheten upplåtes med tomträtt av Stockholms Stad.

Not 7 Kassa och bank

Konto	2020-12-31	2019-12-31
SEB företagskonto	2 598	518
SEB enkla spar ftg	2 999 738	1 599 738
Summa kassa och bank	3 002 336	1 600 256
Fastighetsägarna Service SHB transaktionskonto*	1 491 204	2 389 522

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

Totalt likvida medel	4 493 540	3 989 778
-----------------------------	------------------	------------------

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare, ränta och villkorsändringsdag	2020-12-31	2019-12-31
SEB (0,60%) 2022-06-28	10 038 992	10 038 992
SEB (0,42%) 2022-01-28	3 238 992	3 238 992
	<u>13 277 984</u>	<u>13 277 984</u>

Handwritten initials and a circled 'P' at the bottom right of the page.

Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<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

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga eventualförpliktelser	inga	inga
Summa eventualförpliktelser		

Underskrifter

Stockholm 5 / 5 2021



Pär Rahm
Ordförande



Ulf Arvidsson
Styrelseledamot



Peter Oskarsson
Styrelseledamot



Anders Lundbeck
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har avgivits den 17 / 5 2021



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Östermalmstorg 5 för år 2020.

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 2020 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 misstag.

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.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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. 

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Östermalmstorg 5 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

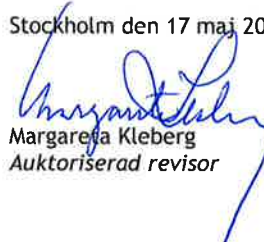
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 17 maj 2021



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor