



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Österbäcken

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

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2045.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-07-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-01-15 och nuvarande stadgar registrerades 2004-05-24 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Bäckbornas samfällighet. Föreningens andel är 32 procent. Samfälligheten förvaltar parkering.

##### Styrelsen

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

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Carina Toresson

Ordinarie Extern

Ralf Toresson Revision AB

### Valberedning

Harri Gustafsson

Johan Hahne

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-20.

Extra föreningsstämma hölls 2019-06-25. Extra stämma med anledning av stadgeändringar.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
NATURVÅRDEN 1	1991	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1991 och består av 1 flerbostadshus.

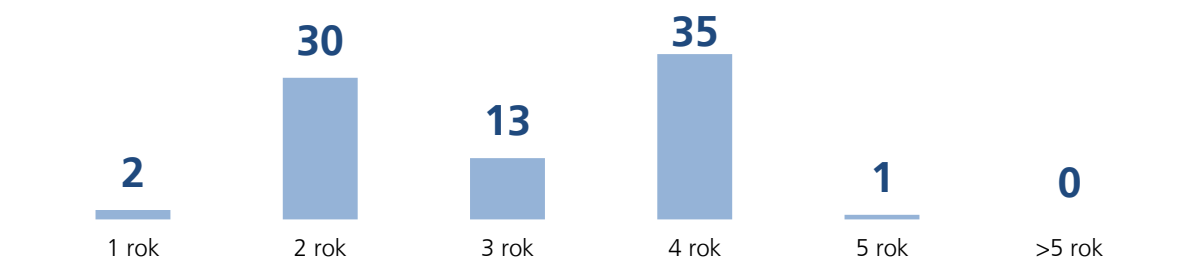
Värdeåret är 1992.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 823 m<sup>2</sup>, varav 6 823 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 81 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Styrelserum

### Kommentar

Port 13

### Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fortsatt rep. av balkonggolvet	2019	Löpande
Reparation av balkonggolvet	2014	fortlöpande

Planerat underhåll	År
Låskolvar	2020
Reparation fasadskarvar	2021

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

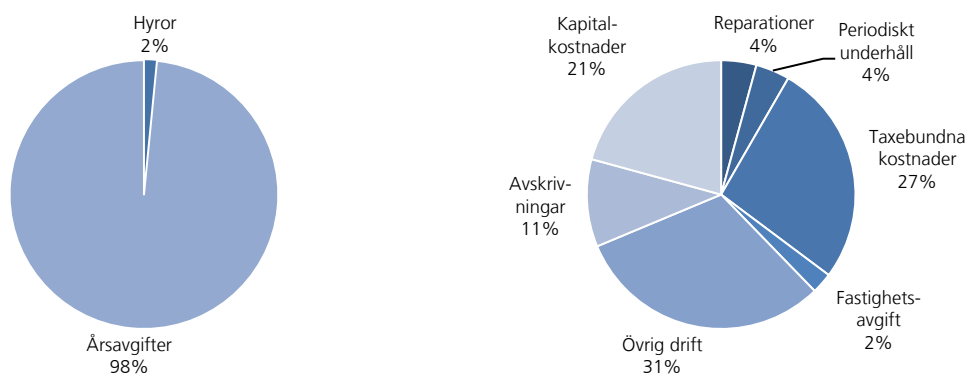
Avtal	Leverantör
Internet Tv leverantör	Comhem
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	Fastighetsägarna Stockholm AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Internetleverantör	telenor
Internetuppkopplingstyp	Bredband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

### Föreningens ekonomi

	2019	2018
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>11 129 302</b>	<b>7 325 488</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	5 092 376	5 103 171
Finansiella intäkter	79	99
Minskning kortfristiga fordringar	3 033	4 462
Medlemsinsatser	0	3 250 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	94 662
	<b>5 095 487</b>	<b>8 452 394</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 992 957	3 235 971
Finansiella kostnader	901 437	912 609
Minskning av långfristiga skulder	2 500 000	500 000
Minskning av kortfristiga skulder	98 643	0
	<b>6 493 038</b>	<b>4 648 580</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>9 731 752</b>	<b>11 129 302</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-1 397 550</b>	<b>3 803 813</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Omplanteringen av träd på gårdsplanen har slutförts och de träd som tidigare blev felplacerade har placerats om. Under hösten har skyddsrummet i fastigheten på gårdsplanen även renoverats enligt bestämmelser från MSB och beräknas vara färdigställt under slutet av året.

Under oktober månad lades det största fastighetslånet om till en lägre ränta med en bindning på 10 år. Två miljoner kronor har även amorterats och fortsatt amortering kommer att ske med en halv miljon kronor per år. En stamspolning har även utförts i samtliga trappuppgångar enligt underhållsplan.

Föreningsstämman har beslutat att låta SBC hantera betalningspåminnelser för sen betalning av månadsavgiften. Denna avgift tillfaller lägenhetsägaren och uppgår till 600 kr. Denna avgift har tidigare betalats av föreningen. Ekonomin ser god ut framöver och ingen avgiftshöjning bedöms vara nödvändig. Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden och en årsstämma samt en extrastämma.

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 81 st  
Överlåtelser under året: 7 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 109  
Tillkommande medlemmar: 10  
Avgående medlemmar: 8  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 111

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	731	740	732	705
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	0	0	0	277
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	7 664	8 151	8 225	8 300
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	39	36	31	30
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	97	98	96	92
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	20	25	25	24
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	132	134	136	144
Soliditet (%)	41	39	37	37
Resultat efter finansiella poster (tkr)	738	495	-1 063	388
Nettoomsättning (tkr)	5 089	5 071	5 007	4 839

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 823 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	10 509 400	0	0	10 509 400
Upplåtelseavgifter	3 102 260	0	0	3 102 260
Kapitaltillskott	20 400 099	0	0	20 400 099
Fond för yttre underhåll	3 813 901	531 000	-251 584	3 534 485
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>37 825 660</b>	<b>531 000</b>	<b>-251 584</b>	<b>37 546 244</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 795 130	-531 000	746 506	-2 010 636
Årets resultat	738 294	738 294	-494 923	494 923
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 056 836</b>	<b>207 294</b>	<b>251 583</b>	<b>-1 515 714</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>36 768 824</b>	<b>738 294</b>	<b>-1</b>	<b>36 030 530</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	738 294
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 264 129
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-531 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 056 835</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

180 779
<b>-876 056</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 089 476	5 070 969
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 900	32 201
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 092 376</b>	<b>5 103 171</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 619 217	-2 766 953
Övriga externa kostnader	Not 5	-155 259	-279 175
Personalkostnader	Not 6	-218 482	-189 843
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-459 767	-459 767
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 452 724</b>	<b>-3 695 738</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 639 652</b>	<b>1 407 433</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		79	99
Räntekostnader och liknande resultatposter		-901 437	-912 609
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-901 358</b>	<b>-912 510</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>738 294</b>	<b>494 923</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>738 294</b>	<b>494 923</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	Not 8 80 190 823	80 650 591
Maskiner	Not 9 0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>80 190 823</b>	<b>80 650 591</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>80 190 823</b>	<b>80 650 591</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	5 176	5 764
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 8 735 369	10 141 394
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>8 740 545</b>	<b>10 147 158</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	996 382	990 352
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>996 382</b>	<b>990 352</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>9 736 928</b>	<b>11 137 510</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>89 927 751</b>	<b>91 788 101</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		13 611 660	13 611 660
Kapitaltillskott		20 400 099	20 400 099
Fond för yttre underhåll	Not 11	3 813 901	3 534 485
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>37 825 660</b>	<b>37 546 244</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 795 130	-2 010 636
Årets resultat		738 294	494 923
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 056 836</b>	<b>-1 515 714</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>36 768 824</b>	<b>36 030 530</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	51 790 494	54 290 494
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>51 790 494</b>	<b>54 290 494</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	500 000	500 000
Leverantörsskulder		291 450	405 640
Skatteskulder		1 427	3 980
Övriga skulder		46 174	32 680
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	529 382	524 777
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 368 433</b>	<b>1 467 077</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>89 927 751</b>	<b>91 788 101</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	5-10 år	5-10 år
Standardförbättringar	10 år	10 år
Tvättstuga	10 år	10 år
Värme/kylanläggning	10 år	10 år
Soprum/sophus	10 år	10 år
Kabel-TV	10 år	10 år
Markinventarier	10 år	10 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgifter	4 989 532	4 974 343
Hyror förråd	78 473	76 559
Parkering	20 000	20 000
Avgift andrahandsuthyrning	1 400	0
Öresutjämning	71	67
	<b>5 089 476</b>	<b>5 070 969</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Kommunalt bidrag	0	28 000
Övriga intäkter	2 900	4 201
	<b>2 900</b>	<b>32 201</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	111 973	109 152
	Fastighetskötsel beställning	9 511	5 171
	Fastighetskötsel gård beställning	13 550	40 356
	Snöröjning/sandning	79 120	52 730
	Städning entreprenad	100 035	86 849
	Städning enligt beställning	0	7 325
	Hissbesiktning	6 181	6 068
	Myndighetstillsyn	2 950	41 800
	Gemensamma utrymmen	0	2 785
	Sophantering	0	18 480
	Gård	22 368	14 073
	Serviceavtal	19 745	30 040
	Förbrukningsmateriel	8 436	4 638
	Fordon	338	0
		<b>374 207</b>	<b>419 467</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	4 279	0
	Gemensamma utrymmen	5 988	0
	Tvättstuga	6 352	10 351
	Sophantering/återvinning	0	10 400
	Entré/trapphus	0	18 333
	Lås	3 927	5 592
	VVS	75 975	4 644
	Värmeanläggning/undercentral	22 173	11 948
	Ventilation	0	48 462
	Elinstallationer	20 794	5 719
	Hiss	15 277	23 920
	Fönster	1 243	2 188
	Balkonger/altaner	0	3 150
	Mark/gård/utemiljö	29 875	77 376
	Skador/klotter/skadekörelse	666	1 888
		<b>186 549</b>	<b>223 971</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Lokaler	0	132 559
	Gemensamma utrymmen	82 029	0
	Tvättstuga	0	87 775
	Balkonger/altaner	98 750	31 250
		<b>180 779</b>	<b>251 584</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	263 491	245 819
	Värme	661 818	668 145
	Vatten	133 495	167 354
	Sophämtning/renhållning	111 323	59 678
	Grovsopor	0	22 391
		<b>1 170 127</b>	<b>1 163 387</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	184 220	168 077
	Självrisk	0	15 000
	Tomträttsavgäld	385 400	385 400
	Kabel-TV	22 558	22 137
	Bredband	3 840	3 840
		<b>596 018</b>	<b>594 454</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>111 537</b>	<b>114 090</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 619 217</b>	<b>2 766 953</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Tele- och datakommunikation	4 484	6 107
	Revisionsarvode extern revisor	19 556	19 556
	Föreningskostnader	5 947	388
	Styrelseomkostnader	0	3 800
	Fritids- och trivselkostnader	9 388	9 650
	Förvaltningsarvode	88 446	85 750
	Administration	10 569	7 315
	Korttidsinventarier	0	1 874
	Konsultarvode	4 579	132 635
	Tidningar facklitteratur	318	318
	Föreningsavgifter	5 142	5 082
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 830	6 700
		<b>155 259</b>	<b>279 175</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har haft anställda.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	172 000	88 700
	Löner	0	60 500
	Sociala kostnader	46 482	40 643
		<b>218 482</b>	<b>189 843</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	457 667	457 667
	Förbättringar	2 100	2 100
		<b>459 767</b>	<b>459 767</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	91 954 320	91 954 320
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>91 954 320</b>	<b>91 954 320</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-11 303 729	-10 843 962
	Årets avskrivningar enligt plan	-459 767	-459 767
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-11 763 496</b>	<b>-11 303 729</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>80 190 823</b>	<b>80 650 591</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	68 000 000	59 585 000
	Taxeringsvärde mark	40 000 000	33 128 000
		<b>108 000 000</b>	<b>92 713 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	108 000 000	92 000 000
	Lokaler	0	713 000
		<b>108 000 000</b>	<b>92 713 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Not 9</b>	MASKINER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	26 402	26 402
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>26 402</b>	<b>26 402</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-26 402	-26 402
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-26 402</b>	<b>-26 402</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Klientmedel hos SBC	6 735 352	8 138 932
	Placeringskonto hos SBC	2 000 017	2 000 017
	Fordringar	0	2 445
		<b>8 735 369</b>	<b>10 141 394</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	3 534 485	4 765 985
	Reservering enligt stadgar	531 000	531 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-251 584	-1 762 500
	<b>Vid årets slut</b>	<b>3 813 901</b>	<b>3 534 485</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	
		<b>2019-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
	Swedbank	1,800 %	14 000 000	14 000 000	<b>Villkors- ändringsda g</b>
	Swedbank	1,480 %	13 000 000	13 000 000	2020-12-18
	Swedbank	1,620 %	25 290 494	27 790 494	2021-02-25
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>52 290 494</b>	<b>54 790 494</b>	2029-10-25
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-500 000	-500 000	
			<b>51 790 494</b>	<b>54 290 494</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 49 290 494 kr.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	60 457 000	60 457 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Ränta	134 087	144 726
	Avgifter och hyror	395 295	380 051
		<b>529 382</b>	<b>524 777</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Fortsatt arbete med byte av låskolvar. Planerat byte av undercentral under 2020. Trädgården planeras att göras om under våren. Laddstolpar för elbilar planeras även att installeras på parkeringen utanför port 7. En OVK kommer även att utföras under 2020. Renovering av balkonger fortsätter enligt satt budget. Ett lån skall omförhandlas under 2020.

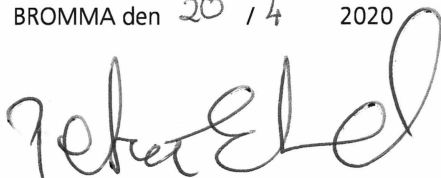


---


## Styrelsens underskrifter

---

BROMMA den 20 / 4 2020



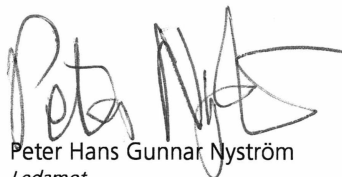
Peter Olof Eklund  
*Ledamot*



Annelie Jane Astrid S Jonsson  
*Ledamot*



Maud Catharina Lundberg  
*Ledamot*



Peter Hans Gunnar Nyström  
*Ledamot*

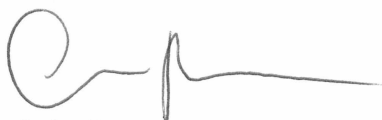


Hooshang Torkaman Momeny  
*Ledamot*



Ingrid Marie Elisabet Åkerström  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 / 5 2020



Carina Toresson  
*Extern revisor*

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF  
Österbäcken för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt  
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i  
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens  
ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella  
resultat för året enligt årsredovisningslagen.  
Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens  
övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer  
resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.  
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i  
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande  
till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i  
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

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

#### *Styrelsens ansvar*

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

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för  
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta  
verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om  
förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta  
verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.  
Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut  
har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om  
huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några  
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på  
oegentligheter eller på fel, och att lämna en  
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig  
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen  
garanti för att en revision som utförts enligt god  
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 min revision använder jag professionellt  
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning  
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under  
revisionen, däribland eventuella betydande brister i den  
interna kontrollen som jag identifierat.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även  
utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF  
Österbäcken för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till  
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### *Grund för uttalanden*

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

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

### **Styrelsens ansvar**

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

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

### **Revisorns ansvar**

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 20 maj 2020



Carina Toresson

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2020</b>	<b>Utfall 2019</b>	<b>Budget 2019</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	4 989 000	4 989 532	4 989 000
Hyror förråd	77 000	78 473	74 000
Parkering	15 000	20 000	15 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	1 400	0
Öresutjämning	0	71	0
Övriga intäkter	0	2 900	0
	<b>5 081 000</b>	<b>5 092 376</b>	<b>5 078 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-114 000	-111 973	-111 000
Fastighetsskötsel beställning	-11 000	-9 511	-16 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	0	-12 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-18 000	-13 550	-9 000
Snöröjning/sandning	-96 000	-79 120	-96 000
Städning entreprenad	-91 000	-100 035	-96 000
Städning enligt beställning	-5 000	0	-5 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-100 000	0	0
Hissbesiktning	-7 000	-6 181	-10 000
Myndighetstillsyn	-44 000	-2 950	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-1 000
Sopphantering	-13 000	0	-6 000
Gård	-17 000	-22 368	-14 000
Serviceavtal	-32 000	-19 745	-20 000
Förbrukningsmateriel	-13 000	-8 436	-16 000
Störningsjour och larm	0	0	-1 000
Fordon	0	-338	0
	<b>-562 000</b>	<b>-374 207</b>	<b>-413 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-180 000	-4 279	-100 000
Gemensamma utrymmen	0	-5 988	0
Tvättstuga	0	-6 352	0
Lås	0	-3 927	0
VVS	0	-75 975	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-22 173	0
Elinstallationer	0	-20 794	0
Hiss	0	-15 277	0
Fönster	0	-1 243	0
Mark/gård/utemiljö	0	-29 875	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-666	0
	<b>-180 000</b>	<b>-186 549</b>	<b>-100 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Gemensamma utrymmen	0	-82 029	0
Lås	0	0	-250 000
Installationer	-300 000	0	0
Balkonger/altaner	-200 000	-98 750	0
Mark/gård/utemiljö	-250 000	0	-200 000
	<b>-750 000</b>	<b>-180 779</b>	<b>-450 000</b>

<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-256 000	-263 491	-220 000
Värme	-696 000	-661 818	-682 000
Vatten	-168 000	-133 495	-172 000
Sophämtning/renhållning	-63 000	-111 323	-57 000
Grovsopor	-24 000	0	0
	<b>-1 207 000</b>	<b>-1 170 127</b>	<b>-1 131 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-175 000	-184 220	-170 000
Tomträttsavgäld	-386 000	-385 400	-386 000
Kabel-TV	-24 000	-22 558	-23 000
Bredband	-4 000	-3 840	-5 000
	<b>-589 000</b>	<b>-596 018</b>	<b>-584 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-111 609	-111 537	-120 000
	<b>-111 609</b>	<b>-111 537</b>	<b>-120 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Tele- och datakommunikation	-7 000	-4 484	-7 000
Juridiska åtgärder	0	0	-10 000
Revisionsarvode extern revisor	-21 000	-19 556	-20 000
Föreningskostnader	-1 000	-5 947	-2 000
Styrelseomkostnader	-4 000	0	-4 000
Fritids- och trivselkostnader	-10 000	-9 388	-5 000
Förvaltningsarvode	-91 000	-88 446	-87 000
Administration	-12 000	-10 569	-12 000
Konsultarvode	-20 000	-4 579	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	-318	-1 000
Föreningsavgifter	-6 000	-5 142	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 830	-7 000
	<b>-180 000</b>	<b>-155 259</b>	<b>-160 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Lön - övrigt	-61 000	0	0
Styrelsearvode	-120 000	-153 400	-120 000
Övriga arvoden	0	-18 600	-50 000
Arbetsgivaravgifter	-51 000	-46 482	-50 000
	<b>-232 000</b>	<b>-218 482</b>	<b>-220 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-458 000	-457 667	-458 000
Förbättringar	-3 000	-2 100	-3 000
	<b>-461 000</b>	<b>-459 767</b>	<b>-461 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-4 272 609</b>	<b>-3 452 724</b>	<b>-3 639 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>808 391</b>	<b>1 639 652</b>	<b>1 439 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	79	0
Låneräntor	-915 000	-900 252	-915 000
Övriga räntekostnader	0	-1 185	0
	<b>-915 000</b>	<b>-901 358</b>	<b>-915 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-106 609</b>	<b>738 294</b>	<b>524 000</b>

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,  
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[WWW.SBC.SE](http://WWW.SBC.SE)