



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Österbäcken



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 bostads-

rättsföreningen. 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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

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

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Österbäcken

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

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.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 2019-06-25 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 gemensam parkering & förrådshus..

Styrelsen

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

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carina Toresson

Ordinarie Extern

Ralf Toresson Revision AB

Valberedning

Harri Gustafsson

Johan Hahne

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-24.

Extra föreningsstämma hölls 2020-08-26. Extra stämma med anledning Information Bergvärme.

Extra föreningsstämma hölls 2020-09-21. Extra stämma med anledning av Beslut Bergvärmeav.

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.

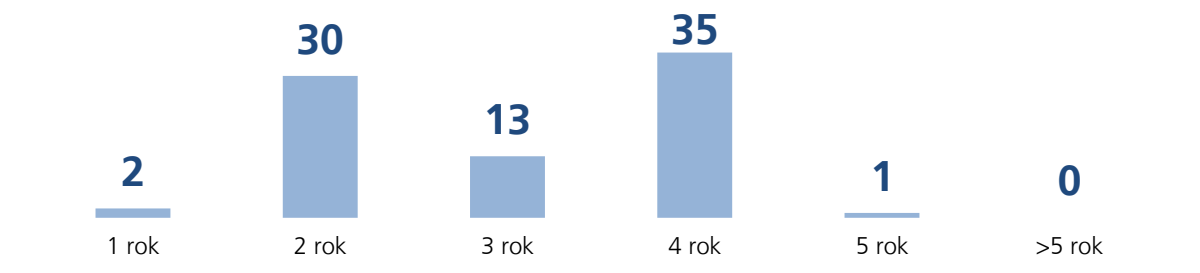
Värdeåret är 1992.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 823 m², varav 6 823 m² 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
OVK	2020	
Upprustning gröna ytor på gård	2020	
Fortsatt rep. av balkonggolv	2020	Löpande
Fortsatt rep. av balkonggolv	2019	Löpande
Reparation av balkonggolv	2014	fortlöpande

Planerat underhåll	År
Laddstolpar elbil	2021
Genomgång och förebyggande åtgärd ballofixer	2021
Låskolvar	2021
Borrning av bergvärme	2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internet Tv leverantör	Comhem
Teknisk förvaltning	Fastighetsägarna Stockholm AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Internetleverantör	telenor
Hiss service	I.T.K.
Internetuppkopplingsleverantör fiber	Stockholms Stadsnät

Föreningens ekonomi

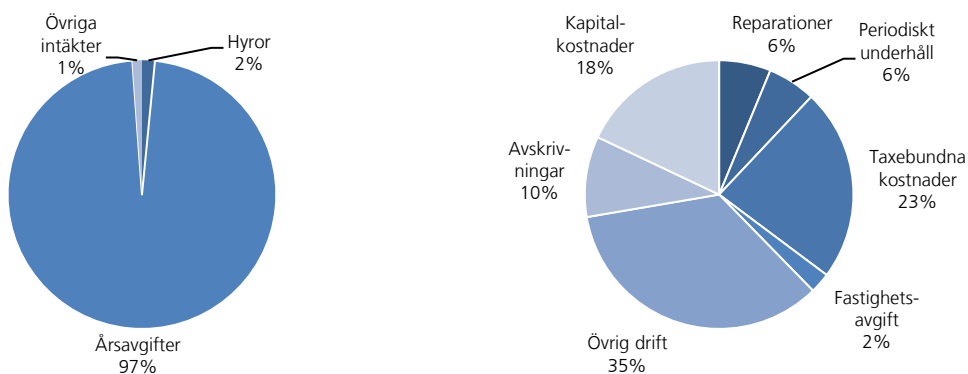
Föreningens räntekostnader kommer att sjunka ytterligare, då vi i februari sätter om lån 3/3 till lägre ränta.

Bergvärmern kommer även den innebära lägre kostnader för föreningen.

	2020	2019
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	9 731 752	11 129 302
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 127 614	5 092 376
Finansiella intäkter	227	79
Minskning kortfristiga fordringar	0	3 033
Ökning av kortfristiga skulder	130 978	0
	5 258 819	5 095 487
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 401 989	2 992 957
Finansiella kostnader	845 647	901 437
Ökning av kortfristiga fordringar	27 566	0
Minskning av långfristiga skulder	500 000	2 500 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	98 643
	4 775 202	6 493 038
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	10 215 369	9 731 752
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	483 617	-1 397 550

*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 1 429 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

Under året har våra gröna ytor uppdaterats med nya buskar och perenner.

Föreningen har, efter extrastämma, tagit beslut om att borra efter bergvärme. Detta för att minska våra uppvärmningskostnader som är den enskilt högsta kostnaden föreningen har. Beräknad besparing 405 000:-/år.

En OVK, genomgång av ventilationssystemet, har genomförts.

Ett lån på 14 milj. har lagt om till en ränta på 0.9% på 5 år. Den tidigare räntan låg på 1,8%.

Under året har 9 protokollförda styrelsemöten, 1 årsstämma samt 2 extrastämmor hållits.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 81 st
Överlåtelser under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 111
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 109

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	731	731	740	732
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 591	7 664	8 151	8 225
Elkostnad/m ² totalyta	32	39	36	31
Värmekostnad/m ² totalyta	95	97	98	96
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	20	25	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	124	132	134	136
Soliditet (%)	41	41	39	37
Resultat efter finansiella poster (tkr)	420	738	495	-1 063
Nettoomsättning (tkr)	5 094	5 089	5 071	5 007

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 823 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
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	4 164 122	531 000	-180 779	3 813 901
S:a bundet eget kapital	38 175 881	531 000	-180 779	37 825 660
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 407 057	-531 000	919 073	-1 795 130
Årets resultat	420 438	420 438	-738 294	738 294
S:a ansamlad förlust	-986 619	-110 562	180 779	-1 056 836
S:a eget kapital	37 189 262	420 438	0	36 768 824

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	420 438
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-876 056
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-531 000
summa balanserat resultat	-986 618

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	269 943
att i ny räkning överförs	-716 675

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 094 209	5 089 476
Övriga rörelseintäkter	Not 3	33 406	2 900
Summa rörelseintäkter		5 127 614	5 092 376
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 958 297	-2 619 217
Övriga externa kostnader	Not 5	-185 623	-155 259
Personalkostnader	Not 6	-258 070	-218 482
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-459 767	-459 767
Summa rörelsekostnader		-3 861 756	-3 452 724
RÖRELSERESULTAT		1 265 858	1 639 652
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		227	79
Räntekostnader och liknande resultatposter		-845 647	-901 437
Summa finansiella poster		-845 420	-901 358
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		420 438	738 294
ÅRETS RESULTAT		420 438	738 294

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8,13 79 731 056	80 190 823
Maskiner	Not 9 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	79 731 056	80 190 823
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	79 731 056	80 190 823
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	32 742	5 176
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 9 210 406	8 735 369
Summa kortfristiga fordringar	9 243 148	8 740 545
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 004 962	996 382
Summa kassa och bank	1 004 962	996 382
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	10 248 111	9 736 928
SUMMA TILLGÅNGAR	89 979 167	89 927 751

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 611 660	13 611 660
Kapitaltillskott		20 400 099	20 400 099
Fond för yttre underhåll	Not 11	4 164 122	3 813 901
Summa bundet eget kapital		38 175 881	37 825 660
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 407 057	-1 795 130
Årets resultat		420 438	738 294
Summa fritt eget kapital		-986 619	-1 056 836
SUMMA EGET KAPITAL		37 189 262	36 768 824
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	38 290 494	51 790 494
Summa långfristiga skulder		38 290 494	51 790 494
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	13 500 000	500 000
Leverantörsskulder		365 674	291 450
Skatteskulder		5 639	1 427
Övriga skulder		72 113	46 174
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	555 985	529 382
Summa kortfristiga skulder		14 499 411	1 368 433
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		89 979 167	89 927 751

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	fullt avskriven	fullt avskriven
Standardförbättringar	fullt avskriven	fullt avskriven
Tvättstuga	fullt avskriven	fullt avskriven
Värme/kylanläggning	fullt avskriven	fullt avskriven
Soprum/sophus	fullt avskriven	fullt avskriven
Kabel-TV	fullt avskriven	fullt avskriven
Markinventarier	fullt avskriven	fullt avskriven

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	4 989 532	4 989 532
Hyror förråd	79 450	78 473
Parkering	25 150	20 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	1 400
Öresutjämning	76	71
	5 094 209	5 089 476

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	32 806	0
Övriga intäkter	600	2 900
	33 406	2 900

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	105 000	111 973
	Fastighetsskötsel beställning	12 352	9 511
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	120 445	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	63 480	13 550
	Snöröjning/sandning	15 230	79 120
	Städning entreprenad	96 035	100 035
	OVK Obl. Ventilationskontroll	53 125	0
	Hissbesiktning	9 151	6 181
	Myndighetstillsyn	5 380	2 950
	Sophantering	26 806	0
	Gård	13 964	22 368
	Serviceavtal	20 675	19 745
	Förbrukningsmateriel	16 483	8 436
	Brandskydd	2 975	0
	Fordon	0	338
		561 101	374 207
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	150 000	4 279
	Gemensamma utrymmen	0	5 988
	Tvättstuga	4 778	6 352
	Entré/trapphus	3 409	0
	Lås	4 230	3 927
	VVS	15 083	75 975
	Värmeanläggning/undercentral	22 032	22 173
	Ventilation	8 306	0
	Elinstallationer	17 582	20 794
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	9 527	0
	Hiss	37 295	15 277
	Fönster	0	1 243
	Mark/gård/utemiljö	0	29 875
	Skador/klotter/skadegörelse	0	666
	Vattenskada	22 500	0
		294 742	186 549
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	34 711	0
	Gemensamma utrymmen	0	82 029
	VVS	20 625	0
	Balkonger/altaner	82 107	98 750
	Mark/gård/utemiljö	132 500	0
		269 943	180 779
	Taxebundna kostnader		
	El	216 212	263 491
	Värme	645 392	661 818
	Vatten	166 985	133 495
	Sophämtning/renhållning	62 267	111 323
		1 090 856	1 170 127

	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	198 438	184 220
	Självrisk	15 450	0
	Tomträttsavgäld	385 400	385 400
	Kabel-TV	22 778	22 558
	Bredband	3 840	3 840
		625 906	596 018
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	115 749	111 537
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 958 297	2 619 217
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Medlemsinformation	2 120	0
	Tele- och datakommunikation	4 484	4 484
	Juridiska åtgärder	32 095	0
	Revisionsarvode extern revisor	19 556	19 556
	Föreningskostnader	5 505	5 947
	Styrelseomkostnader	1 900	0
	Fritids- och trivselkostnader	3 046	9 388
	Förvaltningsarvode	89 812	88 446
	Administration	11 424	10 569
	Konsultarvode	1 163	4 579
	Tidningar facklitteratur	451	318
	Föreningsavgifter	5 184	5 142
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 970	6 830
	OBS konto	1 912	0
		185 623	155 259
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	204 900	172 000
	Sociala kostnader	53 170	46 482
		258 070	218 482
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	457 667	457 667
	Förbättringar	2 100	2 100
		459 767	459 767

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	91 954 320	91 954 320
	Utgående anskaffningsvärde	91 954 320	91 954 320
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-11 763 496	-11 303 729
	Årets avskrivningar enligt plan	-459 767	-459 767
	Utgående avskrivning enligt plan	-12 223 263	-11 763 496
	Planenligt restvärde vid årets slut	79 731 056	80 190 823
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	68 000 000	68 000 000
	Taxeringsvärde mark	40 000 000	40 000 000
		108 000 000	108 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	108 000 000	108 000 000
		108 000 000	108 000 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	26 402	26 402
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	26 402	26 402
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-26 402	-26 402
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-26 402	-26 402
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Klientmedel hos SBC	7 210 389	6 735 352
	Placeringskonto hos SBC	2 000 017	2 000 017
		9 210 406	8 735 369

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	3 813 901	3 534 485
	Reservering enligt stadgar	531 000	531 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-180 779	-251 584
	Vid årets slut	4 164 122	3 813 901

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	
				Villkors- ändringsda g	
	Swedbank	0,900 %	14 000 000	14 000 000	2025-12-22
	Swedbank	1,480 %	13 000 000	13 000 000	2021-02-25
	Swedbank	1,620 %	24 790 494	25 290 494	2029-10-25
	Summa skulder till kreditinstitut		51 790 494	52 290 494	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-13 500 000	-500 000	
			38 290 494	51 790 494	

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	60 457 000	60 457 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	129 751	134 087
	Avgifter och hyror	426 234	395 295
		555 985	529 382

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Borring av bergvärme förväntas påbörjas under våren.

Vi har blivit beviljade bidrag från Naturvårdsverket för installation av laddstolpar och beräknar påbörja arbetet under kvartal 2.

Föreningen ska sätta om ett lån på 13milj i februari och vi förväntar oss att få en ränta runt 1% mot dagens 1,48%.

Under maj månad byter vi internetleverantör till fiber via Stockholms Stadsnät. Vi har fått ett väldigt bra erbjudande som gör att vi nu erbjuder våra medlemmar detta gratis i 5 år.

Vi fortsätter ta in förslag och offerter på lås-lösningar från olika leverantörer.

Styrelsens underskrifter

BROMMA den 21, 4 2021



Ingrid Marie Elisabet Åkerström
Ordförande



Leif Christian Carlsten
Ledamot



Peter Olof Eklund
Ledamot



Annelie Jane Astrid S Jonsson
Ledamot



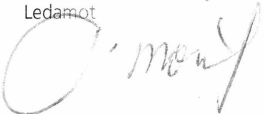
Paul Viking Listi
Ledamot



Maud Catharina Lundberg
Ledamot



Hooshang Torkaman Momeny
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 25, 5 2021



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 2020.

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 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 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
uppträda 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 2020 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 25/5 2021



Carina Toresson

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	4 989 000	4 989 532	4 989 000
Hyror förråd	78 000	79 450	77 000
Parkering	15 000	25 150	15 000
Öresutjämning	0	76	0
Fakturerade kostnader	0	32 806	0
Övriga intäkter	0	600	0
	5 082 000	5 127 614	5 081 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-117 000	-105 000	-114 000
Fastighetsskötsel beställning	-8 000	-12 352	-11 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	-120 445	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-22 000	-63 480	-18 000
Snöröjning/sandning	-96 000	-15 230	-96 000
Städning entreprenad	-105 000	-96 035	-91 000
Städning enligt beställning	-5 000	0	-5 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-53 125	-100 000
Hissbesiktning	-7 000	-9 151	-7 000
Myndighetstillsyn	-4 000	-5 380	-44 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-1 000
Sopphantering	-13 000	-26 806	-13 000
Gård	-16 000	-13 964	-17 000
Serviceavtal	-21 000	-20 675	-32 000
Förbrukningsmateriel	-8 000	-16 483	-13 000
Brandskydd	-10 000	-2 975	0
	-433 000	-561 101	-562 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-212 000	-150 000	-180 000
Tvättstuga	0	-4 778	0
Entré/trapphus	0	-3 409	0
Lås	0	-4 230	0
VVS	0	-15 083	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-22 032	0
Ventilation	0	-8 306	0
Elinstallationer	0	-17 582	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-9 527	0
Hiss	0	-37 295	0
Vattenskada	0	-22 500	0
	-212 000	-294 742	-180 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-200 000	-34 711	0
Gemensamma utrymmen	-500 000	0	0
Installationer	0	0	-300 000
VVS	0	-20 625	0
Värmeanläggning	-3 500 000	0	0
Balkonger/altaner	-200 000	-82 107	-200 000
Mark/gård/utemiljö	0	-132 500	-250 000
	-4 400 000	-269 943	-750 000

Taxebundna kostnader			
El	-275 000	-216 212	-256 000
Värme	-300 000	-645 392	-696 000
Vatten	-134 000	-166 985	-168 000
Sophämtning/renhållning	-116 000	-62 267	-63 000
Grovsopor	0	0	-24 000
	-825 000	-1 090 856	-1 207 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-192 000	-198 438	-175 000
Självrisk	0	-15 450	0
Tomträttsavgäld	-386 000	-385 400	-386 000
Kabel-TV	-24 000	-22 778	-24 000
Bredband	-30 000	-3 840	-4 000
	-632 000	-625 906	-589 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-112 000	-115 749	-111 609
	-112 000	-115 749	-111 609
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Medlemsinformation	0	-2 120	0
Tele- och datakommunikation	-5 000	-4 484	-7 000
Juridiska åtgärder	-30 000	-32 095	0
Revisionsarvode extern revisor	-21 000	-19 556	-21 000
Föreningskostnader	-6 000	-5 505	-1 000
Styrelseomkostnader	0	-1 900	-4 000
Fritids- och trivselkostnader	-10 000	-3 046	-10 000
Förvaltningsarvode	-93 000	-89 812	-91 000
Administration	-13 000	-11 424	-12 000
Konsultarvode	0	-1 163	-20 000
Tidningar facklitteratur	-1 000	-451	-1 000
Föreningsavgifter	-6 000	-5 184	-6 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 970	-7 000
OBS konto	0	-1 912	0
	-192 000	-185 623	-180 000
Personalkostnader			
Lön - övrigt	0	0	-61 000
Styrelsearvode	-120 000	-187 650	-120 000
Övriga arvoden	-19 000	-17 250	0
Arbetsgivaravgifter	-51 000	-53 170	-51 000
	-190 000	-258 070	-232 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-458 000	-457 667	-458 000
Förbättringar	-63 000	-2 100	-3 000
	-521 000	-459 767	-461 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-7 517 000	-3 861 756	-4 272 609
RÖRELSERESULTAT	-2 435 000	1 265 858	808 391
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	230	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	-3	0
Låneräntor	-915 000	-845 586	-915 000
Övriga räntekostnader	0	-61	0
	-915 000	-845 420	-915 000
RESULTAT	-3 350 000	420 438	-106 609

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 omsättnings-tillgångar (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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

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