



BRF ÖSTHAMMAREN

Org.nr 769605-3599

ÅRSREDOVISNING

2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Östhammaren

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 2007 och 2027.
- 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. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-02-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-10-05 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-09 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Ingrid Jedvall	Ordförande
Jenny Strömberg	Sekreterare
Anders Degselius	Kassör
Carlotta Granath	Ledamot
Jaan Tombach	Ledamot

Ellen Cross	Suppleant
Cecilia Ejhed	Suppleant
William Larsten	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Catrin Moberg	Ordinarie Extern	KPMG
Éréne Bergman	Ordinarie Intern	
Sofia Rylander	Suppleant Intern	

Valberedning

Henrik Lundquist
Angela Nermark

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
London 2	2000	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

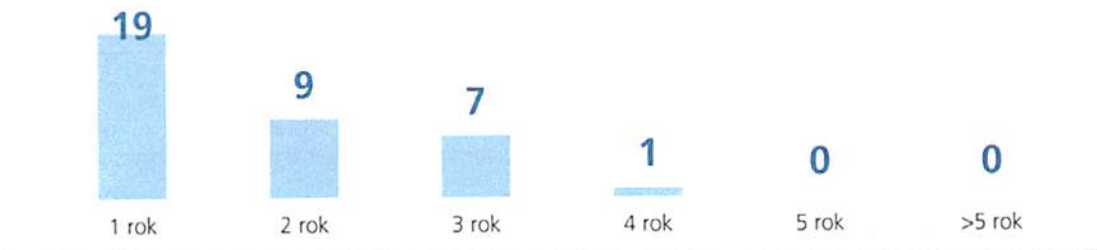
Fastigheten bebyggdes 1944 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1958.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 626 m², varav 1 588 m² utgör lägenhetsyta och 38 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



RB
17

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2007 och sträcker sig fram till 2027.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Takomläggning	2020	1 081 936 kr
Besiktning av balkonger	2019	34 200 kr
Besiktning av tak	2019	8 500 kr
Nytt cykelställ	2019	7 450 kr
Energideklaration	2019	8 775 kr
Målning av trapphus, källare och soprum	2018	240 125 kr
Reparation av klinker i fasad	2018	35 627 kr
Obligatorisk ventilationskontroll - OVK	2018	16 000 kr
Fönsterrenovering inkl underhåll av portar	2017	968 564 kr
Stamspolning	2017	34 188 kr
Fiberinstallation	2017	0 kr
Takarbeten, ny gångbrygga med vajersystem samt snörasskydd	2016	223 750 kr
Renovering av elsystemet i gemensamma utrymmen, bl a installation av rörelseaktiverad belysning i trapphus och på vinden	2012	179 063 kr
OVK och åtgärder för att få godkänd OVK	2012	177 133 kr
Reparation värmeinstallationer	2012	96 252 kr
Dränering, isolering av grunden, renovering av fasadens klinkerbeklädnad samt omläggning av trädgården	2011 - 2012	1 088 128 kr
Fasadrenovering, inkl. byte av fönsterbleck, tak- och stuprännor och ommålning av balkonger	2006	1 696 469 kr
Ny värmecentral	2005	245 650 kr
Renovering och målning av samtliga fönster	2003	443 000 kr
Ventilation, översyn	2001	
Elinstallationer i samtliga lägenheter	2001	1 500 000 kr
Stambyte	2001 - 2002	3 937 500 kr
Planerat underhåll	År	
Målning hyreslägenhet	2021	
Bättringsmålning i entréer och trapphus	2021	
Målning av f d soprum i källaren	2021	
Rengöring och polering av golv i entréer och klinker runt portarna	2021	
Uppfräschning av takterrassen	2021	
Diverse arbeten på tomten	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel, jour, snöröjning, städning och markskötsel	City Förvaltning AB
Försäkring	Länsförsäkringar (fullvärdesförsäkring som inkluderar bl a styrelseansvar och ersättning för skadedjursangrepp)
Lån	Nordea och Svenska Handelsbanken
Medlemskap, inkl energipool	Stockholms Fastighetsägareförening och Bostadsrätterna
El, förbrukning	Vattenfall
El, nätaggift	Ellevio AB
Fibernät	IP-Only
Stockholm Exergi AB	Fjärrvärme, varmvatten
Kabel-TV och bredband	ComHem AB
Sophämtning, hushållssopor	Stockholm Vatten och Avfall AB
Sophämtning, grovsopor	Veolia Recyclings Solutions Sweden AB
SUEZ Recycling AB	Returpappershämtning
Snöröjning på tak	Björn Perssons Plåtslageri AB

Föreningens ekonomi

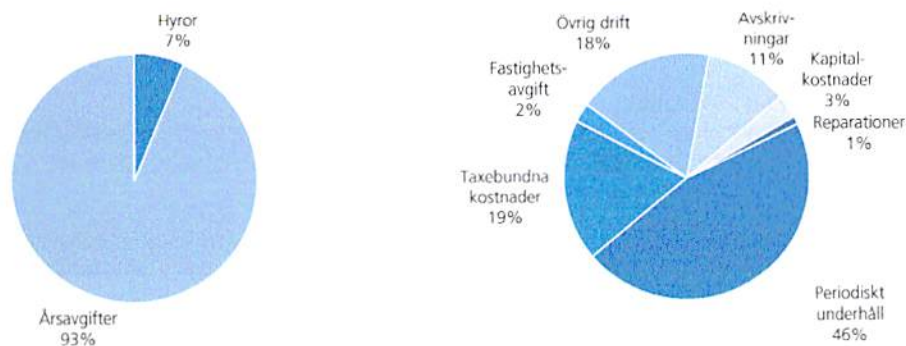
Styrelsens hantering av föreningens ekonomi kan utläsas av årets resultat och hur de likvida medlen har förändrats. Styrelsen arbetar enligt självkostnadsprincip, där föreningens intäkter bör täcka tre olika sorters kostnader: driftkostnader, kapitalkostnader och slitagekostnader. Driftkostnader är kostnader som kan hänföras till föreningens drift, som t ex reparationer, uppvärmning, externa tjänster, inköpt material och styrelsearvoden. Kapitalkostnader består dels av räntor på föreningens lån, dels av löpande amorteringar. Slitagekostnader är den del av kommande underhållskostnader som årets innehavare har gett upphov till. Dessa beräknas i underhållsplanen och avspeglas i föreningens årliga avsättning till reserv för framtida fastighetsunderhåll.

Föreningen har två lån hos Nordea på vardera 1 500 000 kr och ett lån hos Svenska Handelsbanken till ett belopp på 4 460 702 kr.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 290 650	1 107 327
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 252 309	1 277 945
Finansiella intäkter	72	118
Ökning av långfristiga skulder	433 288	0
Ökning av kortfristiga skulder	9 999	0
	1 695 668	1 278 063
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 990 187	928 422
Finansiella kostnader	70 607	73 472
Ökning av kortfristiga fordringar	770	19 812
Minskning av långfristiga skulder	0	66 712
Minskning av kortfristiga skulder	0	6 322
	2 061 563	1 094 740
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	924 754	1 290 650
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-365 896	183 323

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Intäkter		Kostnader	
Årsavgifter	1 167	Reparationer	25
Hyror bostäder	57	Periodiskt underhåll	1 062
Hyror lokaler	6	Taxebundna kost.	430
Hyror garage/parkering	19	Skatt	57
Överlåtelse/pantsättning	0	Övrigt	258
		Avskrivningar	252
		Kapital	71

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

Omläggning av taket

Efter besiktning utförd av Besiktningsman.se Sverige AB i december 2019 beslöts att låta lägga om yttertaket. Eftersom det var ett stort arbete beslöt styrelsen att göra upphandlingen med hjälp av konsult, och efter att ha tagit in vederbörliga offerter engagerade vi i april Roslagens Plåtkonsult AB. Roslagens Plåtkonsult tog fram ett förfrågningsunderlag som skickades till fyra olika entreprenörer. Alla inkom med offerter, och valet föll på Tello Service Partner AB, som både kommit med det lägsta anbudet, 992 250 kr inkl moms, och hade goda referenser. Startmöte hölls i augusti, varpå arbetet påbörjades i september; det avslutades i stort sett planenligt trots lite fördröjning p g a covid-19. Takarbetet besiktigades två gånger av Roslagens Plåtkonsult AB, dels vid en oförberedd besiktning den 24 september, dels vid slutbesiktningen den 3 december. Båda gav godkänt resultat, även om slutbesiktningen resulterade i anmärkningar på några detaljer som senare rättats till. Visst måleriarbete måste vänta till våren 2021. Den sammanlagda kostnaden för takomläggningen blev 1 081 936 kr inkl moms, varav 74 675 kr till Roslagens Plåtkonsult AB och 1 007 261 kr till Tello Service Partner AB under 2020. Kostnaden utöver Tellos ursprungliga anbud berodde på tillkommande beställning på plåtslageriarbete kring vindsbalkongen och en skorsten. Garantitiden för entreprenaden är 5 år, t o m 2025-12-03. I samband med takomläggningen togs det gamla expansionskärlet på vinden bort.

Avgifter och hyror

Årsavgiften för medlemmar har varit oförändrad sedan den 1 september 2006, medan avgiften för hyresgäster senast höjdes från den 1 januari 2017. Den genomsnittliga årsavgiften för föreningens lägenheter uppgick oförändrat till 755 kr/m². Föreningen hyr ut två P-platser på baksidan av huset och det ena av två förrådsutrymmen i källarplanet.

Nytt lån

Ytterligare ett lån på 500 000 kr togs upp i oktober för att täcka delar av kostnaden för takomläggningen. Långivare är Svenska Handelsbanken, och lånet löper på 3 år med fast ränta 0,71%.

Energiförbrukning

Fastigheten värms med fjärrvärme. Ventilationen av lägenheterna sker med mekanisk frånluft och tilluft genom springventiler under fönstren. 2019 förbrukades 318 MWh för uppvärmning och varmvatten, och under 2020 låg energiförbrukningen på en något lägre nivå, 290 MWh. Elförbrukningen har legat stabilt på samma nivå sedan 2012 efter utförda förbättringsarbeten, omkring 19 000 kWh per år, men under 2020 var den lägre, drygt 18 000 kWh.

Brandskyddsbesiktning och kontroll av rökluckorna

utfördes i december 2020 av City Förvaltning AB. Rökluckorna fungerade tillfredsställande.

Städdag ägde rum den 25 oktober.

Den städdag som hade planerats i april inställdes p g a corona-pandemin. I oktober hade container beställts så att boende kunde kasta skrymmande föremål. Städdagen avslutades denna gång med kaffe och bullar.

Husesynen.

Medlemmar av styrelsen företog den 15 september den årliga husesynen. Några fel kvarstod sedan 2019 års husesyn men sköts, bl a med hänsyn till den pågående takomläggningen, till 2021, andra åtgärdades i september-oktober av City Förvaltning AB.

Tvättstugan

Ny avfuktare installerades i november efter att den gamla slutat fungera tillfredsställande. Tidigare under hösten hade den tillhörande takfläkten fått bytas ut eftersom den tjänat ut. Den sammanlagda kostnaden för avfuktare och fläkt var 56 090 inkl moms.

Föreningens hemsida

(<http://brfosthammaren.bostadsraterna.se/>) uppdaterades under året och ska sedan december 2020 helt ersätta den tidigare utdelade boendepärmen.

Matavfallshantering

I september beslöts att låta anpassa ett av de tre skåpen i sopstationen på gården till att bara ta emot sådant avfall som kan komposteras för utvinning av biogas och gödsel. Skåpet byggdes om i januari 2021 till en kostnad av 4 181 kr, och nödvändig utrustning för sopsortering delades ut till alla boende. Inga extra kostnader tillkommer vare sig för tömning av bioavfall eller för hushållens utrustning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st
Överlåtelse under året: 1 st
Nyupplåtelser under året: 0 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 46
Tillkommande medlemmar: 1
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 45

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	756	754	768	762
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 832	4 551	4 667	4 705
Elkostnad/m ² totalyta	19	21	18	18
Värmekostnad/m ² totalyta	171	177	181	176
Vattenkostnad/m ² totalyta	36	26	32	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	43	45	60	89
Soliditet (%)	67	69	69	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 067	10	-271	-1 175
Nettoomsättning (tkr)	1 245	1 278	1 270	1 259

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 1 588 m² bostäder och 38 m² lokaler.

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	15 408 820	0	0	15 408 820
Upplåtelseavgifter	4 081 101	0	0	4 081 101
Fond för yttre underhåll	351 600	175 800	0	175 800
S:a bundet eget kapital	19 841 521	175 800	0	19 665 721
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 299 099	-175 800	9 962	-3 133 261
Årets resultat	-1 060 241	-1 060 241	-9 962	9 962
S:a ansamlad förlust	-4 359 340	-1 236 041	0	-3 123 299
S:a eget kapital	15 482 181	-1 060 241	0	16 542 422

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 060 241
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 123 300
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-175 800
summa balanserat resultat	-4 359 341

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

351 600
-4 007 741

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	1 251 469	1 277 705
Övriga rörelseintäkter	Not 3	840	240
Summa rörelseintäkter		1 252 309	1 277 945
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 731 993	-711 608
Övriga externa kostnader	Not 5	-201 165	-158 234
Personalkostnader	Not 6	-57 029	-58 580
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-251 828	-266 207
Summa rörelsekostnader		-2 242 015	-1 194 629
RÖRELSERESULTAT		-989 706	83 316
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		72	118
Räntekostnader och liknande resultatposter		-70 607	-73 472
Summa finansiella poster		-70 535	-73 354
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 060 241	9 962
ÅRETS RESULTAT		-1 060 241	9 962



Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,14	22 205 687	22 448 187
Inventarier	Not 9	9 329	18 658
Summa materiella anläggningstillgångar		22 215 017	22 466 845
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		22 215 017	22 466 845
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		63	2 384
Ovriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	379 654	599 804
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	10 295
Summa kortfristiga fordringar		379 717	612 483
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		609 635	741 995
Summa kassa och bank		609 635	741 995
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		989 352	1 354 478
SUMMA TILLGÅNGAR		23 204 369	23 821 323

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 489 921	19 489 921
Fond för yttre underhåll	Not 12	351 600	175 800
Summa bundet eget kapital		19 841 521	19 665 721
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 299 099	-3 133 261
Årets resultat		-1 060 241	9 962
Summa fritt eget kapital		-4 359 340	-3 123 299
SUMMA EGET KAPITAL		15 482 181	16 542 422
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 500 000	6 960 702
Summa långfristiga skulder		3 500 000	6 960 702
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 960 702	66 712
Leverantörsskulder		147 890	125 574
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	113 596	125 914
Summa kortfristiga skulder		4 222 188	318 200
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 204 369	23 821 323

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 anspråktagande 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, oavsett om fortsatt belåning sker 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	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	10, 40 år	10, 40 år
Markanläggning	40 år	40 år
Inventarier	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 167 492	1 164 930
Hyror bostäder	57 176	57 176
Hyror lokaler	6 000	13 200
Hyror garage/parkering	19 200	19 200
Avgift andrahandsuthyrning	1 577	23 170
Öresutjämning	24	29
	1 251 469	1 277 705

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	840	240
	840	240

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	38 575	37 100
	Fastighetsskötsel beställning	3 717	6 642
	Fastighetsskötsel gård beställning	11 771	8 891
	Snöröjning/sandning	9 095	11 158
	Städning entreprenad	43 075	38 225
	Städning enligt beställning	0	1 600
	Myndighetstillsyn	0	8 775
	Gemensamma utrymmen	0	10 924
	Garage/parkering	1 500	0
	Gård	2 164	2 900
	Serviceavtal	4 500	4 375
	Förbrukningsmateriel	3 213	2 499
	Störningsjour och larm	0	4 018
	Fordon	0	2 498
		117 610	139 605
	Reparationer		
	Tvättstuga	12 271	2 786
	Källare	0	5 198
	Entré/trapphus	3 924	0
	VVS	1 107	2 613
	Ventilation	0	19 251
	Elinstallationer	6 265	7 259
	Tak	0	20 471
	Fönster	0	7 875
	Vattenskada	1 200	0
		24 767	65 453
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	49 875	0
	Tak	1 011 911	0
		1 061 786	0
	Taxebundna kostnader		
	El	31 151	33 509
	Värme	278 694	287 846
	Vatten	59 119	41 923
	Sophämtning/renhållning	60 693	48 162
		429 657	411 440
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	30 698	29 632
	Kabel-TV	9 981	9 856
		40 679	39 488
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	57 494	55 622
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 731 993	711 608

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Medlemsinformation	0	318
	Revisionsarvode extern revisor	21 906	20 313
	Föreningskostnader	11 376	13 401
	Fritids- och trivselkostnader	259	369
	Studieverksamhet	3 000	4 375
	Förvaltningsarvode	60 400	59 050
	Förvaltningsarvoden övriga	10 984	10 278
	Administration	3 550	5 207
	Konsultarvode	78 825	34 200
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Föreningsavgifter	5 184	5 142
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 230	5 130
		201 165	158 234

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	47 300	46 500
	Sociala kostnader	9 729	12 080
		57 029	58 580

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	150 837	150 837
	Förbättringar	64 563	64 563
	Markanläggning	27 101	27 101
	Inventarier	9 328	23 707
		251 828	266 207

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	25 516 652	25 516 652
	Utgående anskaffningsvärde	25 516 652	25 516 652
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 068 465	-2 825 965
	Årets avskrivningar enligt plan	-242 500	-242 500
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 310 964	-3 068 465
	Planenligt restvärde vid årets slut	22 205 687	22 448 187
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 196 672	7 196 672
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	18 083 000	18 083 000
	Taxeringsvärde mark	40 522 000	40 522 000
		58 605 000	58 605 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	58 000 000	58 000 000
	Lokaler	605 000	605 000
		58 605 000	58 605 000

Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	423 709	423 709
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	423 709	423 709
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-405 051	-381 344
	Årets avskrivningar enligt plan	-9 328	-23 707
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-414 379	-405 051
	Redovisat restvärde vid årets slut	9 330	18 658

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Kundfordringar 1	5 800	5 800
	Skattekonto	50 729	41 791
	Skattefordran	1 686	3 558
	Klientmedel hos SBC	315 119	548 655
	Fordran andrahandsavgift	6 320	
		379 654	599 804

55
07

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Avgift för andrahandsuthyrning	0	6 320
	Reparation fönster kreditering	0	3 975
		0	10 295

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	175 800	142 000
	Reservering enligt stadgar	175 800	175 800
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-142 000
	Vid årets slut	351 600	175 800

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
Nordea	1,100 %	1 500 000	1 500 000	2024-09-18
Nordea	0,900 %	1 500 000	1 500 000	2022-09-21
Handelsbanken	0,990 %	3 960 702	4 027 414	2021-06-01
Handelsbanken	0,710 %	500 000	0	2023-09-30
Summa skulder till kreditinstitut		7 460 702	7 027 414	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 960 702	-66 712	
		3 500 000	6 960 702	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 127 142 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	9 800 000	9 800 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	1 251	1 251
	Avgifter och hyror	112 345	124 663
		113 596	125 914

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Framtida utveckling

För det långsiktiga underhållet finns en underhållsplan som sträcker sig till 2027.

Styrelsens målsättning är och har varit att följa denna underhållsplan vid planering av åtgärder. På sidan 3 i denna årsredovisning finns redovisat de större åtgärder som genomförts både före och efter 2007.

Det stora markarbetet 2011 fanns inte med i underhållsplanen men bedömdes som nödvändigt.

Ur verksamhetsplan 2021

Ommålning i hyreslägenhet

Bättringsmålning i entréer och trapphus

Ommålning av f d soprum i källare

Rengöring/polering av golv på entréplanet och klinker runt portarna

Uppfräschning av takterrassen

Diverse arbeten på tomten

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 4/5 2021



Ingrid Jedvall
Ordförande



Jenny Strömberg
Sekreterare



Anders Degselius
Kassör



Carlotta Granath
Ledamot



Jan Tombach
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

6/5 2021



Catrin Moberg
Auktoriserad revisor



Eréne Bergman
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF ÖSTHAMMAREN, org. nr 769605-3599

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF ÖSTHAMMAREN för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp lyser, 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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF ÖSTHAMMAREN för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

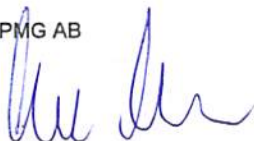
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 6 maj 2021

KPMG AB



Catrin Moberg

Auktoriserad revisor