

Årsredovisning för
Bostadsföreningen Östermalm u.p.a.
702002-6873

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Noter till resultaträkning	9-10
Övriga noter	12
Underskrifter	12

Styrelsen för Bostadsföreningen Östermalm u.p.a (702002-6873) avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsföreningen registrerades 1897-09-30 och nuvarande stadgar registrerades 2021-07-26. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Föreningen äger fastigheten Flundran 5 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Grev Turegatan 56, Karlavägen 42 och Karlavägen 44. Flundran 5 byggdes år 1882. Marken innehas med äganderätt. I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
28	Lägenheter, bostadsrätt	2 245
2	Lokaler, bostadsrätt	212
3	Lokaler, hyresrätt	175

Styrelsen

Styrelsen har utgjorts av: Fredrik Lundqvist (Ordförande), Clara Fredriksson (ledamot), Lars Hygrell (Ledamot), Johanna Sterner (Ledamot), samt Patrik Hedelin (Ledamot). Ingen suppleant har utsetts.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden. Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 23 maj 2023.

Revisor har varit Rävissor AB.

Valberedningen har utgjorts av Claes Carnefeldt och Denise Edlind.

Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 30 st. Under året har 3 medlemmar inträtt samt 3 medlemmar utträtt. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 30 st.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga åtgärder har utförts under 2023, emedan ökade omkostnader och det osäkra omvärldsläget har gjort att styrelsen bedömt det vara klokare att, för säkerhets skull, hushålla med resurserna och bygga upp en större kassa inför kommande år.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	2 326	2 130	2 084	2 081
Resultat efter fin. poster (tkr)	84	-402	-74	536
Soliditet (%)	29,1	28,3	30,0	30,0

Nyckeltal

Årsavgift per kvm BR-yta (kr)	574
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)	3 019
Sparande per kvm totalyta (kr)	131
Räntekänslighet (%)	6
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	223

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems -insatser</i>	<i>Reservfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	2 922 910	70 661	945 475	-402 183	3 536 863
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>					
Förändring av reservfond		58 884	-58 884		
Balanseras i ny räkning			-402 183	402 183	
Årets resultat				83 755	83 755
Belopp vid årets utgång	2 922 910	129 545	484 408	83 755	3 620 618

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	484 408
Årets resultat	83 755
Totalt	568 163
Avsättning till reservfond	58 884
Balanseras i ny räkning	509 279
Summa	568 163

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

Avsättning till reservfonden med 0,5% av anskaffningsvärdet (11 776 809).

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 325 510	2 129 907
Övriga rörelseintäkter	3	<u>22 822</u>	<u>26 912</u>
Summa rörelseintäkter		2 348 332	2 156 819
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 579 331	-2 075 597
Övriga externa kostnader	6	-22 490	-38 116
Personalkostnader och arvoden	5	-97 645	-93 308
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-226 392</u>	<u>-226 392</u>
Summa rörelsekostnader		-1 925 858	-2 433 413
Rörelseresultat		422 474	-276 594
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 184	1 003
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-354 903</u>	<u>-126 591</u>
Summa finansiella poster		-338 719	-125 588
Resultat efter finansiella poster		83 755	-402 182
Resultat före skatt		83 755	-402 182
Övriga skatter			
Årets resultat		83 755	-402 183

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	10 992 385	11 199 757
Inventarier, maskiner och installationer	8	<u>37 948</u>	<u>56 968</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		11 030 333	11 256 725
Summa anläggningstillgångar		<u>11 030 333</u>	<u>11 256 725</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 164	2
Övriga fordringar		12 209	15 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>13 276</u>	<u>46 891</u>
Summa kortfristiga fordringar		32 649	61 893
<i>Kassa och bank</i>	9		
Kassa och bank		<u>1 389 052</u>	<u>1 175 358</u>
Summa kassa och bank		1 389 052	1 175 358
Summa omsättningstillgångar		<u>1 421 701</u>	<u>1 237 251</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>12 452 034</u>	<u>12 493 976</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 922 910	2 922 910
Reservfond		129 545	70 661
Summa bundet eget kapital		3 052 455	2 993 571
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		484 408	945 475
Årets resultat		83 755	-402 183
Summa fritt eget kapital		568 163	543 292
Summa eget kapital		3 620 618	3 536 863
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	10	7 945 572	8 165 572
Leverantörsskulder		138 880	128 242
Skatteskulder		104 821	77 905
Övriga skulder		15 000	15 240
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		627 143	570 154
Summa kortfristiga skulder		8 831 416	8 957 113
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 452 034	12 493 976

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	422 474	-276 595
Avskrivningar	226 392	226 392
Erlagd ränta och ränteintäkter	-338 719	-125 588
	<u>310 147</u>	<u>-175 791</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	310 147	-175 791
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-7 162	5 010
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	36 406	17 980
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	10 638	-52 215
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	83 665	86 343
Kassaflöde från den löpande verksamheten	433 694	-118 673
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheten, byggnadsinventarier m.m.	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-220 000	-120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-220 000	-120 000
Årets kassaflöde	213 694	-238 673
Likvida medel vid årets början	1 175 358	1 414 031
Likvida medel vid årets slut	1 389 052	1 175 358

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes).

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Fjärrvärmeanläggning	5%	(5%)
Ventilation lokal	2%	(2%)
Dekorationsmålningar	6,66% (15 år)	(6,66%) (15 år)
Maskiner, tvättmaskin	5%	(5%)
Porttelefon	2%	(2%)
Bredband	10%	(10%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	1 289 044	1 292 532
Hyror	1 036 466	837 375
	<u>2 325 510</u>	<u>2 129 907</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 003	4 348
Försäkringsersättning	-	8 536
Elstöd	10 328	-
Övriga rörelseintäkter	5 491	14 028
Summa	<u>22 822</u>	<u>26 912</u>

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2023	2022
Drift		
Fastighetsskötsel	44 688	65 517
Serviceavtal Anticimex	-72 239	-
Städning	138 188	106 478
Tillsyn, besiktning, kontroller	10 477	14 421
Trädgårdsskötsel	1 680	8 137
Snöröjning	6 299	5 995
Sotning	3 880	-
Reparationer	153 738	222 084
El	61 728	73 279
Uppvärmning	442 547	398 728
Vatten	82 919	81 312
Sophämtning	94 305	79 898
Försäkringspremie	84 362	78 143
Fastighetsavgift bostäder	44 492	42 532
Fastighetsskatt lokaler	152 000	152 000
Övriga fastighetskostnader	10 584	9 822
Kabel-tv/Bredband/IT	69 217	59 164
Förvaltningsarvode ekonomi	90 006	84 527
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	900	9 234
Panter och överlåtelser	8 406	6 643
Juridiska åtgärder	107 651	139 433
Övriga externa tjänster	9 610	11 427
	<u>1 545 438</u>	<u>1 648 774</u>
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	33 893	72 795
Tvättstuga	-	123 992
Hissar	-	36 398
Fönster	-	193 638
	<u>33 893</u>	<u>426 823</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>1 579 331</u>	<u>2 075 597</u>

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	74 300	71 000
Sociala kostnader	<u>23 345</u>	<u>22 308</u>
	97 645	93 308

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Porto / Telefon	6 490	22 167
Konsultarvode	-	3 477
Revisionarvode	<u>16 000</u>	<u>12 472</u>
Summa	22 490	38 116

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	9 413 038	9 413 038
-Ombyggnad	2 363 771	2 363 771
-Lägenheter ombyggnation	<u>2 675 000</u>	<u>2 675 000</u>
	14 451 809	14 451 809
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 252 052	-3 044 680
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-207 372</u>	<u>-207 372</u>
	-3 459 424	-3 252 052
Redovisat värde vid årets slut	10 992 385	11 199 757
Taxeringsvärde		
Byggnader	52 800 000	52 800 000
Mark	<u>101 400 000</u>	<u>101 400 000</u>
	154 200 000	154 200 000
Bostäder	139 000 000	139 000 000
Lokaler	<u>15 200 000</u>	<u>15 200 000</u>
	154 200 000	154 200 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	277 397	277 397
	277 397	277 397
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-220 429	-201 409
-Årets avskrivning enligt plan	-19 020	-19 020
	-239 449	-220 429
Redovisat värde vid årets slut	37 948	56 968

Not 9 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 389 052	1 175 358
Summa	1 389 052	1 175 358

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Kreditgivare	Villkors- ändrings- dag	Räntesats 2023-12-31	Skuldbelopp 2023-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2022-12-31
Swedbank hypotek		4,799%	3 567 786	-120 000	3 687 786
Swedbank hypotek		4,730%	3 677 786	-100 000	3 777 786
Swedbank hypotek		4,799%	500 000	-	500 000
Swedbank hypotek		4,747%	200 000	-	200 000
			7 945 572	-220 000	8 165 572
Varav långfristig del			-		-
Varav kortfristig del			7 945 572		8 165 572
Kommande års planerade amortering			220 000		

På grund av ändrade redovisningsrekommendationer klassificeras föreningens samtliga lån från 2021 såsom kortfristiga, vilket beror på att lånen löper med rörlig 3-månaders ränta. Lånen kommer alltså inte att lösas under 2024.

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	9 156 025	9 156 025
Summa ställda säkerheter	9 156 025	9 156 025

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

Underskrifter

Stockholm 2024-

Fredrik Lundqvist
Ordförande

Johanna Sterner
Ledamot

Lars Hygrell
Ledamot

Patrik Hedelin
Ledamot

Clara Fredriksson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2024-

David Walman
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

26.04.2024 14:15

SENT BY OWNER:

Johanna Tinnis · 25.04.2024 11:35

DOCUMENT ID:

S1e3eIdb0

ENVELOPE ID:

Sk-ie4sDWA-S1e3eIdb0

DOCUMENT NAME:

2023 ÅR BF Östermalm upa.pdf

13 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FREDRIK LUNDQVIST lundqvist.fredrik@outlook.com	Signed Authenticated	25.04.2024 14:17 25.04.2024 14:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/07/02) IP: 84.217.76.227
2. JOHANNA STERNER johannasterner@hotmail.com	Signed Authenticated	25.04.2024 14:39 25.04.2024 14:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/03/10) IP: 94.191.136.79
3. LARS HYGRELL lhygrell@hotmail.com	Signed Authenticated	26.04.2024 10:40 26.04.2024 10:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/09/11) IP: 46.253.189.46
4. Jens Patrik Hedelin patrik@eequity.se	Signed Authenticated	26.04.2024 10:41 26.04.2024 10:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/02/06) IP: 188.95.34.65
5. CLARA FREDRIKSSON clara.fredriksson@gmail.com	Signed Authenticated	26.04.2024 11:43 26.04.2024 11:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 2000/11/22) IP: 90.143.158.54
6. David Oskar Petter Walman info@ravisor.se	Signed Authenticated	26.04.2024 14:15 26.04.2024 14:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/02/04) IP: 83.227.16.49

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Östermalm u.p.a.
702002-6873**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsföreningen Östermalm u.p.a. för år 2023.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2023-12-31 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsföreningen Östermalm u.p.a. för år 2023.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Rävisor AB
David Walman
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.05.2024 18:39

SENT BY OWNER:

Johanna Tinnis · 13.05.2024 15:00

DOCUMENT ID:

S1bmk91mR

ENVELOPE ID:

rkZAWy9kmR-S1bmk91mR

DOCUMENT NAME:

rb Bostadsföreningen Östermalm u.p.a_.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. David Oskar Petter Walman info@ravisor.se	Signed Authenticated	13.05.2024 18:39 13.05.2024 15:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/02/04) IP: 83.227.16.49

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed