

Brf Ostkammaren

Org.nr: 769613-9141

Årsredovisning 2021

Räkenskapsåret 20210101 - 20211231



Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Ostkammaren, organisationsnummer 769613-9141, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Ostkammaren registrerades hos Bolagsverket 2006-02-23. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens säte är i Stockholm

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

Föreningen beskattas som en äkta förening

Försäkring

Fastighetsförsäkring är tecknad i Gjensidige.

Styrelse

Ordförande	Antonijo Berac
Ledamot	Anette Dahlqvist
Ledamot	Martin Cronler
Ledamot	Natalie Karjalainen
Ledamot	Björn Weidinger
Suppleant	Zandra Petersson
Suppleant	Niklas Pedersen

Revisor

Extern Clas Niklasson
Grant Thornton Sweden AB

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-22

Information om fastigheten

Föreningens adresser:

Bjursätragatan 33 och 35 i Bandhagen

Nybyggnadsår: 2011

Värdeår: 2011

Fastighetsbeteckning: Ostkammaren 3

Bostadslägenheter

upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m²
1,5 rok	26	1 183
2 rok	12	648
3 rok	12	805
4 rok	12	936
Summa	62	3 572

P-platser

Antal platser
38

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning - FRUBO AB

Ekonomi

Under 2021 hölls avgifterna oförändrade.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Projekt Balkonginglasning blev realiserad under 2021. Under första halvåret BRF Ostkammaren ansökte om bygglov och fick den godkänd i juni 2021. Själva installationen av balkonginglasning påbörjades i december 2021 och fram tills årsskifte 75% av projekt har varit utförd.

I mars 2021 uppsagt avtal med Open Universe och ett nytt avtal för gruppanslutning tecknades med Bahnhof. Ny avtal resulterar med minskade kostnader för bredband och ökad hastighet för detsamma.

Vårstädning ställs in pga Covid-19. Höststädning utfördes enligt praxis från tidigare år. En container för grovsopor beställdes ut tillsammans med grannförening för att underlätta för medlemmarna.

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början 81
Tillkommande medlemmar under året 13
Avgående medlemmar under året 14
Under året har 11 överlåtelse skett.

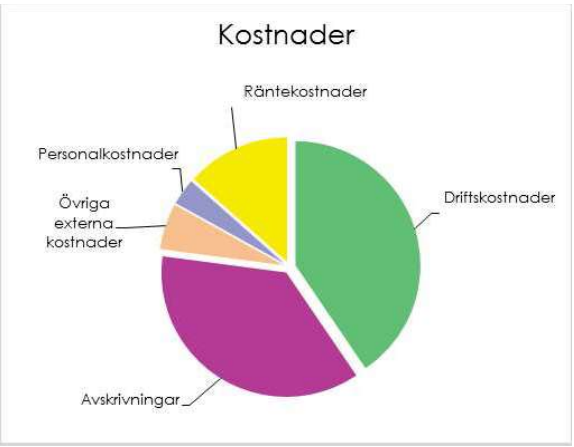
62 bostadsrätter

80 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	2 972	2 969	2 977	2 986
Resultat efter finansiella poster, tkr	256	391	211	272
Soliditet ¹ , %	72	73	73	72
Balansomslutning, tkr	110 813	108 585	108 314	109 404
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	795	795	795	795

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning



Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	78 430 000	2 366 098	-1 397 455	390 673
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		430 000	-430 000	
Balanseras i ny räkning			390 673	-390 673
Årets resultat				255 602
Belopp vid årets utgång	78 430 000	2 796 098	-1 436 782	255 602

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans föfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 436 782
Årets resultat	255 602
Totalt	-1 181 180

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	430 000
Balanseras i ny räkning	-1 611 180
Totalt	-1 181 180

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2021

2020

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning

1

2 972 407

2 968 877

Övriga rörelseintäkter

8 239

36 528

Summa Rörelseintäkter**2 980 646****3 005 405****RÖRELSEKOSTNADER**

Driftkostnader

2

-1 109 509

-1 048 941

Övriga externa kostnader

3

-163 583

-134 321

Personalkostnader

-93 833

-93 246

Avskrivningar

-994 976

-935 760

Summa Rörelsekostnader**-2 361 901****-2 212 268****RÖRELSERESULTAT****618 745****793 137****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

800

0

Räntekostnader och liknande resultatposter

-363 943

-402 464

Summa Finansiella poster**-363 143****-402 464****RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER****255 602****390 673****RESULTAT FÖRE SKATT****255 602****390 673****ÅRETS RESULTAT****255 602****390 673**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	106 838 787	105 875 680
Summa materiella anläggningstillgångar		106 838 787	105 875 680
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		106 838 787	105 875 680
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5 374	4 067
Övriga fordringar		2 493	1 854
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	24 169	22 826
Summa kortfristiga fordringar		32 036	28 747
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 942 149	2 680 295
Summa kassa och bank		3 942 149	2 680 295
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 974 185	2 709 042
SUMMA TILLGÅNGAR		110 812 972	108 584 722

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		78 430 000	78 430 000
Fond för yttre underhåll		2 796 098	2 366 098
Summa bundet eget kapital		81 226 098	80 796 098
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 436 782	-1 397 455
Årets resultat		255 602	390 673
Summa fritt eget kapital		-1 181 180	-1 006 782
SUMMA EGET KAPITAL		80 044 918	79 789 316
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	27 947 092	28 123 014
Summa långfristiga skulder		27 947 092	28 123 014
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	234 007	231 413
Leverantörsskulder		2 132 838	104 347
Skatteskulder		1 985	4 220
Övriga skulder		10 029	6 764
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	442 103	325 648
Summa kortfristiga skulder		2 820 962	672 392
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		110 812 972	108 584 722

Noter

Redovisningsprinciper

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

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)	Avskrivning (%)
Byggnad	100	1
Passersystem 2020	5	20
Balkonginglasning	15	6,7

Not 1. Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	2 841 528	2 841 528
Hysesintäkter förråd	0	1 100
Hysesintäkter garage och p-platser	130 879	126 250
Totalt nettoomsättning	2 972 407	2 968 878

Not 2. Driftkostnader

	2021	2020
Fastighetsel	85 730	68 611
Uppvärmning	401 706	370 143
Vatten och avlopp	89 951	84 035
Sophämtning	49 046	51 423
Service värmeanläggning	3 875	3 875
Grundavtal hiss	36 986	34 367
Hissbesiktning	6 330	2 448
Grovsopor/återvinning	5 429	8 206
Fastighetsskötsel extra	4 297	0
Fastighetsstäd	9 720	9 576
Teknisk förvaltning	147 481	192 898
Klottersanering	4 594	11 563
Snöröjning/sandning	90 341	48 197
Bevakningskostnader	13 648	12 908
Kommunikation	3 735	0
Bredband	7 560	5 720
TV	-16 965	16 965
Försäkring	48 772	45 497
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	24 140	23 644
Förbrukningsmaterial	1 994	2 244
Förbrukningsinventarier	0	959
Reparation och underhåll portar och lås	3 206	53 158
Reparation och underhåll hiss	5 220	0
Reparation och underhåll tvättstuga	56 354	0
Reparation och underhåll VVS	3 035	2 504
Reparation- och underhållsmaterial	23 324	0
Totalt driftkostnader	1 109 509	1 048 941

Not 3. Övriga externa kostnader

	2021	2020
Medlems- och föreningsavgifter	6 390	6 330
Arvode ekonomisk förvaltning	87 912	87 672
Extra ekonomisk förvaltning	6 531	8 450
Revisionsarvode	15 625	15 000
Webbsida	2 212	186
Telefon	2 686	1 324
Konsultarvode	10 130	0
Bankkostnader	3 796	3 058
Inkassokostnader	2 747	0
Övriga administrativa kostnader	0	4 336
Föreningsomkostnader	11 830	4 830
Övriga kostnader	13 725	3 134
Totalt övriga externa kostnader	163 583	134 321

Not 4. Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	93 926 000	93 576 000
Anskaffningsvärde mark	18 500 000	18 500 000
Inköp	1 958 083	350 000
Utgående anskaffningsvärden	114 384 083	112 426 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 6 550 320	- 5 614 560
Årets avskrivningar	- 994 976	- 935 760
Utgående avskrivningar	-7 545 296	-6 550 320
Utgående redovisat värde	106 838 787	105 875 680
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	58 151 000	58 151 000
Taxeringsvärde mark	24 000 000	24 000 000
	82 151 000	82 151 000

Not 5. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Gjensidige	16 638	15 500
FRUBO AB	7 531	7 326
Summa	24 169	22 826

Not 6. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31
SBAB 2234 9252	2022-12-06	0,72 %	11 011 792	11 035 120
SBAB 2234 9260	2022-11-21	2,26 %	9 584 653	9 659 653
SBAB 2234 9244	2022-02-03	0,69 %	7 584 654	7 659 654
Summa skulder till kreditinstitut			28 181 099	28 354 427
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-234 007	-231 413
			27 947 092	28 123 014

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 29 611 663 kronor.

De skulder som förfaller under kommande år avses förlängas i takt med att de löper ut, de redovisas därför som långfristig skuld.

Not 7. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna utgiftsräntor	0	1 066
Förskottsbet avgift/hyra	252 398	237 329
Telavox AB	0	224
E:ON	1 053	859
Fortum Värme	57 840	47 328
Ellevio	8 606	5 437
Stockholm vatten och avfall	33 358	33 405
Räntekostand	88 848	0
Summa	442 103	325 648

Not 8. Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	33 746 000	33 746 000
Summa:	33 746 000	33 746 000

Underskrifter

Stockholm den / 2022

Antonijo Berac

Anette Dahlqvist

Martin Cronler

Björn Weidinger

Zandra Petersson

Ersätter ledamot Natalie Karjalainen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 -

Grant Thornton Sweden AB

Clas Niklasson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ostkammaren
Org.nr. 769613-9141

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ostkammaren för år 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ostkammaren för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god 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:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella

bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping den

Clas Niklasson

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR