



BRF ÖSTHAMMAREN

Org.nr 769605-3599

ÅRSREDOVISNING

2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Östhammaren

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 höjdes med 5 % från och med januari 2023.

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 |
| Cecilia Ejhed | Kassör |
| Jaan Tombach | Ledamot |
| Greta Eulau | Suppleant |
| Felicia Thörn | Suppleant |

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

| | | |
|-----------------------|------------------|---------|
| Catrin Moberg | Ordinarie Extern | KPMG AB |
| Eréne Bergman Sarring | Ordinarie Intern | |
| Malin Björk | Suppleant Intern | |

Valberedning

Henrik Lundquist
Angela Nermark

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19.

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

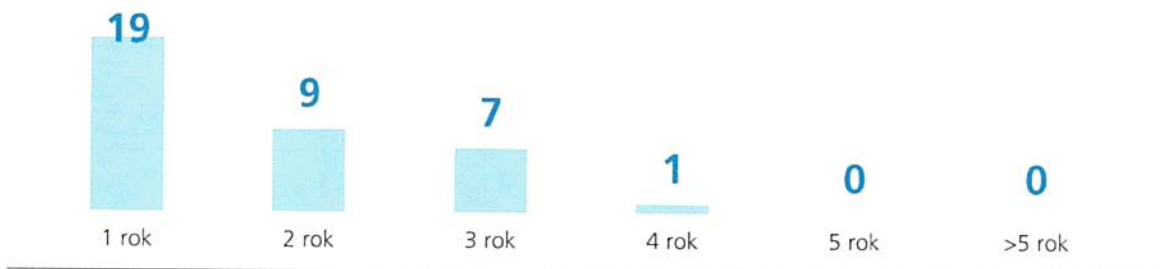
Fastigheten bebyggdes 1944 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1958.

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

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



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 |
|--|-------------|---------------------|
| Bättringsmålning i entréer och trapphus, ommålning av f d soprum i källaren | 2022 | 28 375 kr |
| Slipning och polering av golv i entréer och trapphus samt rengöring av klinker runt portarna | 2022 | 99 344 kr |
| Stamspolning | 2022 | 42 625 kr |
| Byte av lås och nycklar till gemensamma utrymmen | 2022 | 40 625 kr |
| Renovering av körväg | 2021 | 15 000 kr |
| 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 | 8 750 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 |
| Fiberinstallation | 2017 | 0 kr |
| Fönsterrenovering inkl underhåll av portar | 2017 | 968 564 kr |
| Stamspolning | 2017 | 34 188 kr |
| Takarbeten, ny gångbrygga med vajersystem och snörasskydd | 2016 | 223 750 kr |
| Renovering av elsystemet i gemensamma utrymmen, bl a installation av rörelseaktiverad belysning i trapphus och på vinden | 2012 | 177 133 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 | Kommentar |
| Viss renovering i källaren | 2024 | Tidpunkt ej bestämd |
| Skåp och kärl för utökad avfallssortering | 2026 | Lagkrav från 2027 |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal | Leverantör |
|---|---|
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Fastighetsskötsel, jour, snöröjning, städning och markskötsel | CFAB 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, nätavgift | Ellevio AB |
| Fjärrvärme, varmvatten | Stockholm Exergi AB |
| Fibernät | IP-Only |
| Kabel-TV och bredband | Tele2 |
| Returpappershämtning | PreZero AB |
| Sophämtning, hushållssopor | Stockholm Vatten och Avfall AB |
| Sophämtning, grovsopor | Remondis AB |
| Snöröjning på tak | Björn Perssons Plåtslageri AB |
| Parkeringsbevakning | Apcoa AB |

Hållbarhetsinformation

Föreningens fastighet har fjärrvärme från Stockholm Exergi, 86 % är förnybar energi.

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 83 % kvinnor och 17 % män.

Föreningens ekonomi

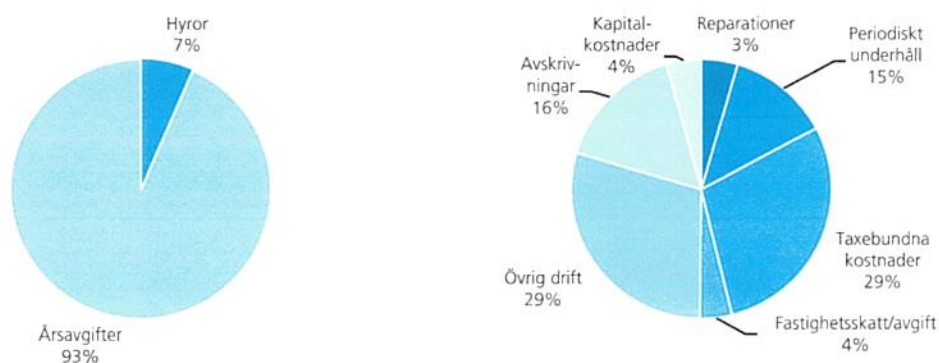
Styrelsens hantering av föreningens ekonomi kan utläsas av årets resultat och hur de likvida medlen har förändrats. Styrelsen arbetar enligt självkostnadsprincip, där föreningens intäkter bör täcka tre olika sorters kostnader: drift-, kapital- och slitagekostnader. Driftkostnader är sådant som kan hänföras till föreningens drift, 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 på vardera 1 500 000 kr hos Nordea och två hos Svenska Handelsbanken, på 3 827 278 kr respektive 500 000 kr.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2022 | 2021 |
|--|------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 976 801 | 924 754 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 1 257 504 | 1 269 544 |
| Finansiella intäkter | 937 | 118 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 0 | 6 402 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 72 456 | 0 |
| | 1 330 897 | 1 276 064 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 1 198 135 | 1 013 582 |
| Finansiella kostnader | 64 575 | 69 463 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 22 391 | 0 |
| Minskning av långfristiga skulder | 66 712 | 66 712 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 0 | 74 261 |
| | 1 351 813 | 1 224 018 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 955 884 | 976 801 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | -20 916 | 52 046 |

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Golvrenovering

Golven i entréer och trapphus slipades i mars av Scan Coor Cristalisering AB till en kostnad av 99 344 kr.

Målning

Bättringsmålning i trapphusen utfördes i april av Timblads Måleri AB, och det gamla soprummet i källaren målades och försågs med upphängningsanordningar för städ- och trädgårdsredskap. Måleriarbetet kostade 28 375 kr.

Nya lås och nycklar

Lås och nycklar till gemensamma utrymmen byttes i april av Lindells Låsservice AB. Kostnad 40 625 kr.

Trädfällning

Den ena almen på husets västsida hade drabbats av almsjuka och sågades ner i oktober av Arborea AB, till en kostnad av 21 250 kr.

Grusning av körvägen

Stora Skuggan Entreprenad AB fyllde på grus på körvägen i oktober till en kostnad av 8 125 kr.

Stampsolning

Avloppsledningarna underhållsspolades i oktober-november av Solna Högtryckssolning AB, till en kostnad av 46 625 kr.

Ny dörr

Säkerhetsdörr installerades i hyreslägenheten i december. Kostnad 16 915 kr.

Ny spis

Vår hyresgäst har fått en ny elspis, av typ Induktion, som ersatte hans gamla gasspis.

Omförhandling av lån

Ett lån på 1 500 000 kr hos Nordea omförhandlades i september och löper till september 2024 med 3,94% ränta, en höjning på drygt 3%.

Avgifter och hyror

Den genomsnittliga årsavgiften för föreningens lägenheter var 756 kr/kvm. I november 2022 beslöts att årsavgiften skulle höjas med 5% från och med den 1 januari 2023. (I september 2023 ska föreningens största lån, på drygt 3,8 miljoner kr, omförhandlas, vilket kan göra att ytterligare en avgiftshöjning blir nödvändig.) Årsavgiften för hyreslägenheten höjs från den 1 juni med 4,45 % i enlighet med hyreshöjningen inom allmännyttan i Stockholmsområdet. Föreningen hyr ut två parkeringsplatser på husets östsida och det ena av två förrådsutrymmen i källaren. Månadsavgiften för bilplatserna höjs under 2023 till 1 100 kr/månad, d v s detsamma som för boendeparkering på gatumark.

Energiförbrukning

Huset värms med fjärrvärme. Ventilationen av lägenheterna sker med mekanisk frånluft och tilluft genom springventiler under fönstren. Under 2021 förbrukades 322,2 MWh för uppvärmning och varmvatten; för 2022 var motsvarande siffra strax över 300 MWh. Elförbrukningen var 16 963 kWh under 2022, att jämföra med 16 079 kWh 2021.

Städdagar

Städning i trädgård och gemensamma utrymmen anordnades den 1 juni och 23 oktober. Vid det senare tillfället hade container beställts så att boende kunde kasta skrymmande föremål. Städdagarna avslutades med kaffe och bullar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st

Överlåtelser under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 45

Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 47

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|-------|-------|--------|-------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 727 | 756 | 756 | 754 |
| Hyror/m ² hyresrättsyta | 1 436 | 1 436 | 1 436 | 1 599 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 4 746 | 4 789 | 4 832 | 4 551 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 20 | 18 | 19 | 21 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 178 | 179 | 171 | 177 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 41 | 38 | 36 | 26 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 40 | 43 | 43 | 45 |
| Soliditet (%) | 67 | 67 | 67 | 69 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -291 | -65 | -1 060 | 10 |
| Nettoomsättning (tkr) | 1 210 | 1 249 | 1 251 | 1 278 |

Ytuppgifter 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 | 314 850 | 175 800 | -36 750 | 175 800 |
| S:a bundet eget kapital | 19 804 771 | 175 800 | -36 750 | 19 665 721 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -4 387 800 | -175 800 | -28 461 | -4 183 540 |
| Årets resultat | -291 419 | -291 419 | 65 211 | -65 211 |
| S:a fritt eget kapital | -4 679 219 | -467 219 | 36 750 | -4 248 750 |
| S:a eget kapital | 15 125 552 | -291 419 | 0 | 15 416 971 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| årets resultat | -291 419 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -4 212 000 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -175 800 |
| summa balanserat resultat | -4 679 219 |

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

| |
|-------------------|
| 219 094 |
| -4 460 125 |

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

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2022 | 2021 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 1 209 832 | 1 249 130 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 3 022 | 20 414 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 212 854 | 1 269 544 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -982 073 | -830 818 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -158 214 | -125 085 |
| Personalkostnader | Not 6 | -57 848 | -57 679 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -242 500 | -251 828 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 440 635 | -1 265 410 |
| RÖRELSERESULTAT | | -227 781 | 4 134 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 937 | 118 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -64 575 | -69 463 |
| Summa finansiella poster | | -63 638 | -69 345 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -291 419 | -65 211 |
| ÅRETS RESULTAT | | -291 419 | -65 211 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader | Not 8,13 | 21 720 688 | 21 963 188 |
| Inventarier | Not 9 | 1 | 1 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 21 720 689 | 21 963 189 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 21 720 689 | 21 963 189 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 17 006 | 60 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 10 | 484 138 | 456 661 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 501 144 | 456 721 |
| KASSA OCH BANK | | | |
| Kassa och bank | | 535 327 | 578 275 |
| Summa kassa och bank | | 535 327 | 578 275 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 1 036 471 | 1 034 997 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 22 757 160 | 22 998 185 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 19 489 921 | 19 489 921 |
| Fond för yttre underhåll | Not 11 | 314 850 | 175 800 |
| Summa bundet eget kapital | | 19 804 771 | 19 665 721 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -4 387 800 | -4 183 540 |
| Årets resultat | | -291 419 | -65 211 |
| Summa fritt eget kapital | | -4 679 219 | -4 248 750 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 15 125 552 | 15 416 971 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 2 933 288 | 5 827 278 |
| Summa långfristiga skulder | | 2 933 288 | 5 827 278 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 4 393 990 | 1 566 712 |
| Leverantörsskulder | | 127 376 | 74 081 |
| Skatteskulder | | 1 774 | 0 |
| Övriga skulder | | 44 650 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 | 130 531 | 113 144 |
| Summa kortfristiga skulder | | 4 698 321 | 1 753 937 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 22 757 160 | 22 998 185 |

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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 | 2022 | 2021 |
|-------------------------|-----------|-----------|
| Byggnader | 100 år | 100 år |
| Fastighetsförbättringar | 10, 40 år | 10, 40 år |
| Markanläggning | 40 år | 40 år |

| Not 2 NETTOOMSÄTTNING | 2022 | 2021 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 1 122 842 | 1 167 492 |
| Hyror bostäder | 57 176 | 57 176 |
| Hyror lokaler | 6 000 | 6 000 |
| Hyror garage/parkering | 19 200 | 19 200 |
| Överlåtelse/pantsättning | 4 589 | 0 |
| Avgift andrahandsuthyrning | 0 | -767 |
| Öresutjämning | 25 | 29 |
| | 1 209 832 | 1 249 130 |

| Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | 2022 | 2021 |
|------------------------------|--------------|---------------|
| Övriga intäkter | 3 022 | 20 414 |
| | 3 022 | 20 414 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2022 | 2021 |
|-------|--|----------------|----------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel entreprenad | 47 183 | 39 800 |
| | Fastighetsskötsel beställning | 3 358 | 21 731 |
| | Fastighetsskötsel gård beställning | 27 544 | 31 984 |
| | Snöröjning/sandning | 55 700 | 49 850 |
| | Städning entreprenad | 43 699 | 44 443 |
| | Gemensamma utrymmen | 0 | 2 213 |
| | Garage/parkering | 0 | 477 |
| | Gård | 2 140 | 4 770 |
| | Serviceavtal | 0 | 4 625 |
| | Förbrukningsmateriel | 3 230 | 6 232 |
| | | 182 853 | 206 124 |
| | Reparationer | | |
| | Fastighet förbättringar | 16 915 | 0 |
| | Tvättstuga | 0 | 4 987 |
| | Sophantering/återvinning | 0 | 5 226 |
| | Vind | 0 | 22 379 |
| | VVS | 7 420 | 5 582 |
| | Värmeanläggning/undercentral | 612 | 0 |
| | Elinstallationer | 14 490 | 15 925 |
| | | 39 437 | 54 099 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Gemensamma utrymmen | 28 375 | 0 |
| | Entré/trapphus | 99 344 | 0 |
| | Lås | 40 625 | 0 |
| | VVS | 42 625 | 0 |
| | Mark/gård/utemiljö | 8 125 | 36 750 |
| | | 219 094 | 36 750 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 32 236 | 28 721 |
| | Värme | 288 905 | 291 562 |
| | Vatten | 66 096 | 61 303 |
| | Sophämtning/renhållning | 50 656 | 52 115 |
| | Grovsopor | -1 718 | 0 |
| | | 436 175 | 433 701 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 33 009 | 31 497 |
| | Kabel-TV | 10 551 | 10 074 |
| | | 43 560 | 41 571 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 60 954 | 58 574 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 982 073 | 830 818 |

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2022 | 2021 |
|--------------|---------------------------------|----------------|----------------|
| | Medlemsinformation | 325 | 0 |
| | Juridiska åtgärder | 15 600 | 12 375 |
| | Hysesförluster | 60 | 0 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 36 575 | 23 125 |
| | Föreningskostnader | 1 250 | 2 394 |
| | Styrelseomkostnader | 4 000 | 0 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 395 | 5 452 |
| | Förvaltningsarvode | 64 784 | 46 314 |
| | Förvaltningsarvodena övriga | 1 725 | 5 664 |
| | Administration | 16 329 | 5 248 |
| | Konsultarvode | 5 400 | 13 500 |
| | Tidningar facklitteratur | 1 239 | 689 |
| | Föreningsavgifter | 5 162 | 5 034 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 5 370 | 5 290 |
| | | 158 214 | 125 085 |

| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2022 | 2021 |
|--------------|--|---------------|---------------|
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 48 298 | 47 600 |
| | Sociala kostnader | 9 550 | 10 079 |
| | | 57 848 | 57 679 |

| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2022 | 2021 |
|--------------|----------------------|----------------|----------------|
| | Byggnad | 150 837 | 150 837 |
| | Förbättringar | 64 563 | 64 563 |
| | Markanläggning | 27 101 | 27 101 |
| | Inventarier | 0 | 9 328 |
| | | 242 500 | 251 828 |

| Not 8 | BYGGNADER OCH MARK | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
| | Ackumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 25 516 652 | 25 516 652 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 25 516 652 | 25 516 652 |
| | Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -3 553 464 | -3 310 964 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -242 500 | -242 500 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -3 795 964 | -3 553 464 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 21 720 688 | 21 963 188 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 7 196 672 | 7 196 672 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 22 905 000 | 18 083 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 58 522 000 | 40 522 000 |
| | | 81 427 000 | 58 605 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 80 800 000 | 58 000 000 |
| | Lokaler | 627 000 | 605 000 |
| | | 81 427 000 | 58 605 000 |
| Not 9 | INVENTARIER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| | Ackumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 423 709 | 423 709 |
| | Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 423 709 | 423 709 |
| | Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -423 708 | -414 380 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | 0 | -9 329 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | -423 708 | -423 709 |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | 1 | 0 |
| Not 10 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| | Skattekonto | 63 581 | 57 530 |
| | Skattefordran | 0 | 606 |
| | Klientmedel hos SBC | 382 763 | 398 525 |
| | Räntekonto hos SBC | 37 794 | 0 |
| | | 484 138 | 456 661 |

| Not 11 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Vid årets början | 175 800 | 351 600 |
| | Reservering enligt stadgar | 175 800 | 175 800 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -36 750 | -351 600 |
| | Vid årets slut | 314 850 | 175 800 |

| Not 12 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | Räntesats | Belopp | Belopp | Villkors- |
|---------------|--|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| | | 2022-12-31 | 2022-12-31 | 2021-12-31 | ändringsdag |
| | Nordea | 1,100 % | 1 500 000 | 1 500 000 | 2024-09-18 |
| | Nordea | 3,940 % | 1 500 000 | 1 500 000 | 2024-09-18 |
| | Handelsbanken | 0,650 % | 3 827 278 | 3 893 990 | 2023-09-01 |
| | Handelsbanken | 0,710 % | 500 000 | 500 000 | 2023-09-30 |
| | Summa skulder till kreditinstitut | | 7 327 278 | 7 393 990 | |
| | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -4 393 990 | -1 566 712 | |
| | | | 2 933 288 | 5 827 278 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 599 728 kr.

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

| Not 13 | STÄLLDA SÄKERHETER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------|------------------------|------------|------------|
| | Fastighetsinteckningar | 9 800 000 | 9 800 000 |

| Not 14 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------|--|----------------|----------------|
| | Ränta | 0 | 5 790 |
| | Avgifter och hyror | 114 709 | 107 354 |
| | Upplupna kostnader | 15 822 | 0 |
| | | 130 531 | 113 144 |

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Framtida utveckling

Underhållsplan

För det långsiktiga underhållet finns en underhållsplan som sträcker sig till 2027. Styrelsens målsättning är och har varit att följa denna plan när större åtgärder ska vidtas. På sid 3 i denna årsredovisning finns redovisat de större åtgärder som genomförts både före och efter 2007. (Markarbetet 2011 fanns inte i underhållsplanen men bedömdes som nödvändigt.)

Ur verksamhetsplan 2023

Cykelutrensning

Utrensning av herrelösa cyklar påbörjades under våren 2022 med information, varefter omärkta cyklar flyttades ner i källaren under hösten. Samtliga cyklar är anmälda till Polisen för att se om de finns listade som är stulna. Eftersom det redan har gått lagstadgad tid, 6 månader, sedan anmälan ska nu cyklarna forslas bort utan kostnad.

Nya brandvarnare

Tidigare utdelade brandvarnare har tjänat ut och ska ersättas, och under hösten 2022 fick samtliga boende förfrågan om vilka brandvarnare som de facto finns i lägenheterna. Nya brandvarnare med extralång batteritid köps in för att ersätta gamla där det behövs, och boende erbjuds hjälp av fastighetsskötaren för att sätta upp dem.

Trädvård

Den stora almen vid trappan, som enligt arborist fortfarande är frisk, vaccinerats mot almsjuka under våren 2023.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den 27/4 2023



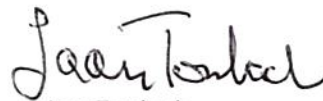
Ingrid Jedvall
Ordförande



Jenny Strömberg
Sekreterare



Cecilia Ejhed
Kassör



Jaan Tombach
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9/5 2023



Catrin Moberg
Extern revisor



Eréne Bergman Sarring
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Östhammaren, org. nr 769605-3599

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Östhammaren för år 2022.

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 2022 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 god revisionsd i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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 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 misstag, 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 misstag, 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Bostadsrättsföreningen Östhammaren för år 2022 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 revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 ersättningsskyldighet 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 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 revisionsd i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorsers 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 överträdelser 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.

Stockholm 2023 -05-09

Catrin Moberg
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Eréne Bergman Sarring
Förtroendevald revisor