

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Österbäcken



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Österbäcken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2045.
- 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 att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-07-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-01-15 och nuvarande stadgar registrerades 2004-05-24 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Bäckbornas samfällighet. Föreningens andel är 32 procent. Samfälligheten förvaltar parkering.

Styrelsen

Peter Eklund	Ledamot
Annelie Jonsson	Ledamot
Mathias Kartano	Ledamot
Catharina Lundberg	Ledamot
Peter Nyström	Ledamot
Hooshang Torkaman Momeny	Ledamot
Anita Wennerholm	Ledamot
Marie Åkerström	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
-----------------	------------------	----------------------

Valberedning

Johan Hahne
Daniel Åkerström

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-23.
Extra föreningsstämmor hölls 2016-06-10 och 2016-11-07. (Se Väsentliga händelser sid 4.)

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
NATURVÅRDEN 1	1991	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

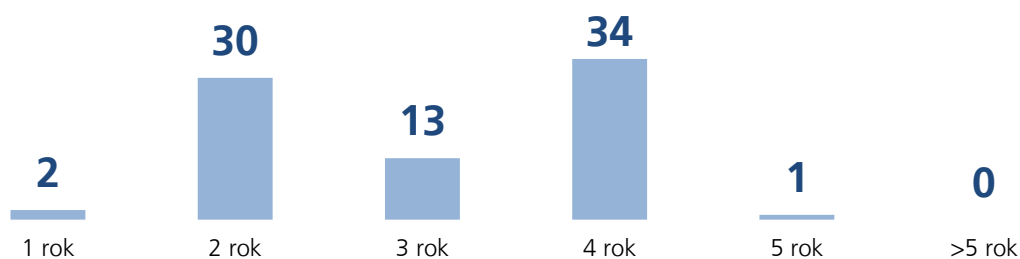
Fastigheten bebyggdes 1991 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1992.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 799 m², varav 6 722 m² utgör lägenhetsyta och 77 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 80 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Styrelserum

Kommentar

Port 13

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2045. Underhållsplanen uppdaterades 2015-05-29.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Reparation av balkonggolv	2014 - 2015	fortlöpande
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fortsatt rep. av balkonggolv	2015	Löpande
Asfaltarbete gator parkering	2015	2016
Reparation fasadskarvar	2016	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

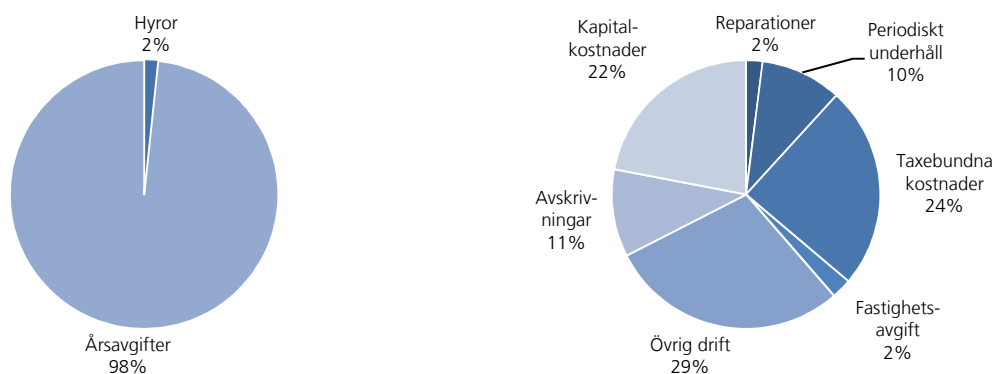
Avtal	Leverantör
Internet Tv leverantör	Comhem
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	Fastighetsägarna Stockholm AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Internetleverantör	Bredbandsbolaget
Internetuppkopplingstyp	Bredband
Hiss service	I.T.K.

Föreningens ekonomi

	2016	2015
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	8 168 531	7 379 633
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 841 893	5 879 350
Finansiella intäkter	777	37 060
Minskning kortfristiga fordringar	0	124 990
	4 842 670	6 041 400
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 003 573	3 221 743
Finansiella kostnader	979 734	1 226 047
Ökning av kortfristiga fordringar	23 197	0
Minskning av långfristiga skulder	500 000	500 000
Minskning av kortfristiga skulder	215 461	304 713
	4 721 965	5 252 503
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	8 289 236	8 168 531
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	120 705	788 898

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 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

Ordinarie årsstämma 23 maj 2016. Vi hade en extrastämma i juni på begäran av boende i föreningen. Anledning var en stor oro som framkommit genom kommunens långt framskridna planer på att bygga tillfälliga bostäder för nykomna flyktingar som fått tillfälliga uppehållstillstånd.

Byggnationen förväntades ske på ett vattensjukt område i direkt anslutning till vår samfällighet. Styrelsen kallade till ännu en extrastämma den 7 november.

Vi ville ha föreningens medgivande till att bygga om befintlig samlingslokal till en lägenhet på fyra rum och uteplats. Efter färdigställd byggnation skall lägenheten säljas genom mäklare. Styrelsens begäran godkändes av samtliga närvarande medlemmar.

Vid tidpunkten för extrastämman angående flyktingboendet fanns det ännu inte någon information som vi som förening kunde ta ställning till. Vi lovade återkomma så snart denna information från kommunen var tillgänglig. Vid detta informationstillfälle röstade en övervägande majoritet för att vi skulle överklaga byggnationen. Styrelsen hade med hänsyn till dem som inte motsatte sig bygget utan gärna såg det komma till stånd på ett tidigt stadium bestämt att inte överklaga som styrelse utan lämnat frågan till enskilda medlemmar. Den medlem som var mest drivande i frågan och också åtog sig att ombesörja överklagandet har inte gjort det.

Det finns alltså inget överklagande från Österbäcken.

Under verksamhetsåret har vi genomfört en obligatorisk radonmätning. Urvalet av lägenheter var samtliga marklägenheter samt ytterligare 1 lägenhet per trappuppgång, 21 st. 1 lägenhet fick anmärkning. Ommätning sker under våren 2017.

Vi har renoverat och målat om samtliga trapphus.

Vi har byggt ytterligare förråd för uthyrning. Vi har ianspråktagit ett grovsoprum och slutligen har vi byggt ett utomhusförråd på gården för uppställning av motordrivna fordon som på grund av brandrisk enligt försäkring inte får förvaras inomhus eller på balkonger alltså mopeder och motorcyklar.

Föreningen firade sitt 25-års jubileum med en gårdsfest den 10 september. Inbjudan löd " Tag med dig det du vill äta så bjuder föreningen på dryck, bröd och sallad". Det blev en fantastisk fest med underbart väder långt in på kvällen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 80 st
Överlåtelse under året: 10 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 125
Tillkommande medlemmar: 14
Avgående medlemmar: 30
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 109

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	705	836	866	904
Hyror/m ² hyresrättsyta	277	1 657	1 636	1 315
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 300	8 374	8 448	8 454
Elkostnad/m ² totalyta	30	35	32	41
Värmekostnad/m ² totalyta	92	83	60	80
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	20	20	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	144	180	379	376
Soliditet (%)	37	37	36	35
Resultat efter finansiella poster (tkr)	388	994	380	620
Nettoomsättning (tkr)	4 839	5 843	6 041	6 256

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 722 m² bostäder och 77 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	10 361 660	0	0	10 361 660
Kapitaltillskott	20 400 099	0	0	20 400 099
Fond för yttre underhåll	4 671 335	531 600	-213 453	4 353 188
S:a bundet eget kapital	35 433 094	531 600	-213 453	35 114 947
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 472 546	-531 600	1 207 463	-3 148 409
Årets resultat	388 121	388 121	-994 010	994 010
S:a ansamlad förlust	-2 084 424	-143 479	213 453	-2 154 399
S:a eget kapital	33 348 670	388 121	0	32 960 548

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	388 121
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 940 945
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-531 600</u>
summa balanserat resultat	-2 084 424

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>436 350</u>
att i ny räkning överförs	-1 648 074

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 838 893	5 843 293
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 000	36 057
Summa rörelseintäkter		4 841 893	5 879 350
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 643 731	-2 748 541
Övriga externa kostnader	Not 5	-141 338	-245 880
Personalkostnader	Not 6	-218 504	-227 322
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-471 242	-474 611
Summa rörelsekostnader		-3 474 815	-3 696 353
RÖRELSERESULTAT		1 367 078	2 182 997
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		777	37 060
Räntekostnader och liknande resultatposter		-979 734	-1 226 047
Summa finansiella poster		-978 957	-1 188 987
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		388 121	994 010
ÅRETS RESULTAT		388 121	994 010

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	Not 8 81 570 125	82 041 367
Maskiner och inventarier	Not 9 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	81 570 125	82 041 367
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	81 570 125	82 041 367
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	20
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 7 346 408	7 216 921
Summa kortfristiga fordringar	7 346 408	7 216 941
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	971 015	956 579
Summa kassa och bank	971 015	956 579
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	8 317 423	8 173 521
SUMMA TILLGÅNGAR	89 887 548	90 214 887

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 361 660	10 361 660
Kapitaltillskott		20 400 099	20 400 099
Fond för yttre underhåll	Not 11	4 671 335	4 353 188
Summa bundet eget kapital		35 433 094	35 114 947
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 472 546	-3 148 409
Årets resultat		388 121	994 010
Summa fritt eget kapital		-2 084 424	-2 154 399
SUMMA EGET KAPITAL		33 348 670	32 960 548
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	55 290 494	55 790 494
Summa långfristiga skulder		55 290 494	55 790 494
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	500 000	500 000
Leverantörsskulder		153 670	437 049
Övriga skulder		40 244	22 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	554 470	504 296
Summa kortfristiga skulder		1 248 384	1 463 845
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		89 887 548	90 214 887

Tilläggsupplysningar

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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

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

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	5-10 år	5-10 år
Standardförbättringar	10 år	10 år
Tvättstuga	10 år	10 år
Värme/kylanläggning	10 år	10 år
Soprum/sophus	10 år	10 år
Kabel-TV	10 år	10 år
Markinventarier	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	4 737 227	5 617 858
Hyror lokaler	21 315	127 575
Hyror förråd	60 274	69 821
Parkering	20 000	28 000
Öresutjämning	77	39
	4 838 893	5 843 293

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Försäkringsersättning	0	33 055
Övriga intäkter	3 000	3 002
	3 000	36 057

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	104 521	100 669
	Fastighetsskötsel beställning	18 264	21 753
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	16 125
	Snöröjning/sandning	58 370	75 063
	Städning entreprenad	88 112	77 864
	Städning enligt beställning	0	7 622
	Hissbesiktning	5 870	8 981
	Myndighetstillsyn	13 845	0
	Gemensamma utrymmen	0	1 116
	Gård	24 466	7 124
	Serviceavtal	17 976	17 735
	Förbrukningsmateriel	22 954	14 698
	Störningsjour och larm	0	2 632
	Brandskydd	0	72 015
	Fordon	0	2 823
		354 378	426 220
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	28 216	1 835
	Tvättstuga	449	47 793
	Entré/trapphus	0	1 842
	Lås	4 285	54 581
	VVS	14 150	75 200
	Värmeanläggning/undercentral	14 253	51 422
	Ventilation	4 669	22 710
	Elinstallationer	5 191	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	3 431
	Hiss	16 560	95 830
	Fönster	3 282	1 781
	Mark/gård/utemiljö	0	12 799
		91 055	369 224
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	42 350	0
	Entré/trapphus	394 000	0
	Mark/gård/utemiljö	0	213 453
		436 350	213 453
	Taxebundna kostnader		
	El	205 236	237 625
	Värme	623 063	565 570
	Vatten	161 352	133 455
	Sophämtning/renhållning	60 424	63 488
	Grovsopor	35 103	77 488
		1 085 178	1 077 626
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	157 499	145 728
	Tomträttsavgäld	385 400	385 400
	Kabel-TV	21 461	21 380
	Bredband	3 840	4 370
		568 200	556 878
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	108 570	105 140
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 643 731	2 748 541

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Tele- och datakommunikation	5 598	4 485
	Juridiska åtgärder	0	13 656
	Inkassering avgift/hyra	0	600
	Revisionsarvode extern revisor	18 625	18 625
	Föreningskostnader	2 525	5 632
	Styrelseomkostnader	3 554	3 911
	Fritids- och trivselkostnader	8 049	3 473
	Förvaltningsarvode	80 431	77 280
	Förvaltningsarvodena övriga	0	3 688
	Administration	8 085	9 483
	Korttidsinventarier	0	27 444
	Konsultarvode	2 633	66 084
	Tidningar facklitteratur	318	0
	Föreningsavgifter	4 950	4 950
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 570	6 570
		141 338	245 880
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	59 600	137 900
	Löner	118 650	33 600
	Sociala kostnader	40 254	55 822
		218 504	227 322
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	457 667	457 667
	Förbättringar	13 575	16 944
		471 242	474 611

Not 8	BYGGNADER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	91 954 320	91 954 320
	Utgående anskaffningsvärde	91 954 320	91 954 320
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 912 953	-9 438 342
	Årets avskrivningar enligt plan	-471 242	-474 611
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 384 195	-9 912 953
	Planenligt restvärde vid årets slut	81 570 125	82 041 367
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	59 585 000	58 460 000
	Taxeringsvärde mark	33 128 000	28 110 000
		92 713 000	86 570 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	92 000 000	86 000 000
	Lokaler	713 000	570 000
		92 713 000	86 570 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	26 402	26 402
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	26 402	26 402
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-26 402	-26 402
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-26 402	-26 402
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattefordran	1 540	4 970
	Klientmedel hos SBC	5 318 203	5 212 351
	Placeringskonto hos SBC	2 000 017	1 999 600
	Fordringar	26 647	0
		7 346 408	7 216 921

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	4 353 188	4 093 478
	Reservering enligt stadgar	531 600	259 710
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-213 453	0
	Vid årets slut	4 671 335	4 353 188

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Swedbank	1,800 %	14 000 000	14 000 000	2020-12-18
	Swedbank	1,480 %	13 000 000	13 000 000	rörligt
	Swedbank	1,690 %	28 790 494	29 290 494	2019-10-25
	Summa skulder till kreditinstitut		55 790 494	56 290 494	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-500 000	-500 000	
			55 290 494	55 790 494	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 53 290 494 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	60 457 000	60 457 000

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vi har påbörjat arbetet med att bygga om samlingslokalen till en lägenhet.

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Löner	0	19 200
	Arvoden	0	27 000
	Sociala avgifter	0	22 428
	Ränta	155 093	187 230
	Förutbetalda avgifter och hyror	399 377	248 438
		554 470	504 296

Styrelsens underskrifter

BROMMA den 244 2017

Peter Olof Eklund
Ledamot

Annelie Jane Astrid S Jonsson
Ledamot

Gabriel Olov Mathias Kartano
Ledamot

Maud Catharina Lundberg
Ledamot

Peter Hans Gunnar Nyström
Ledamot

Hooshang Torkaman Momeny
Ledamot

Anita Maria Wennerholm
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 / 5 2017

Ralf Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Österbäcken, org.nr 716421-3345.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Österbäcken för räkenskapsåret 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella
resultat för året enligt årsredovisningslagen.
Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens
övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer
resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande
till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland eventuella betydande brister i den
interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även
utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF
Österbäcken för räkenskapsåret 2016 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:

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 11 maj 2017



Carina Toresson

Budget

BUDGET	Budget 2017	Utfall 2016	Budget 2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	4 919 424	4 737 227	4 737 000
Hyror lokaler	0	21 315	0
Hyror förråd	80 000	60 274	70 000
Parkering	16 000	20 000	30 000
Öresutjämning	0	77	0
Övriga intäkter	0	3 000	0
	5 015 424	4 841 893	4 837 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-90 000	-104 521	-70 000
Fastighetskötsel beställning	-20 000	-18 264	0
Fastighetskötsel gård entreprenad	-15 000	0	-15 000
Snöröjning/sandning	-50 000	-58 370	-150 000
Städning entreprenad	-80 000	-88 112	-80 000
Städning enligt beställning	-10 000	0	-10 000
Hissbesiktning	-18 000	-5 870	-18 000
Myndighetstillsyn	-13 000	-13 845	0
Gård	-15 000	-24 466	-10 000
Serviceavtal	-20 000	-17 976	-20 000
Förbrukningsmateriel	-10 000	-22 954	-10 000
	-341 000	-354 378	-383 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-80 000	-28 216	-100 000
Lokaler	0	0	-10 000
Tvättstuga	-10 000	-449	-5 000
Sophantering/återvinning	0	0	-10 000
Entré/trapphus	-10 000	0	-200 000
Lås	-10 000	-4 285	-3 000
VVS	-10 000	-14 150	-5 000
Värmeanläggning/undercentral	-80 000	-14 253	-50 000
Ventilation	-80 000	-4 669	-20 000
Elinstallationer	-15 000	-5 191	-10 000
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	-5 000	0	-3 000
Hiss	-100 000	-16 560	-100 000
Fasad	-80 000	0	-100 000
Fönster	-10 000	-3 282	-6 000
Balkonger/altaner	-10 000	0	-10 000
Mark/gård/utemiljö	-30 000	0	-50 000
Skador/klotter/skadegörelse	-10 000	0	-5 000
	-540 000	-91 055	-687 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-42 350	0
Entré/trapphus	0	-394 000	0
	0	-436 350	0
Taxebundna kostnader			
El	-250 000	-205 236	-180 000
Värme	-650 000	-623 063	-600 000
Vatten	-150 000	-161 352	-150 000
Sophämtning/renhållning	-50 000	-60 424	-50 000
Grovsopor	-25 000	-35 103	-25 000
	-1 125 000	-1 085 178	-1 005 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-145 000	-157 499	-145 000
Tomträttsavgäld	-400 000	-385 400	-400 000
Samfällighetsavgift	-10 000	0	0
Kabel-TV	-20 000	-21 461	-10 000
Bredband	-3 000	-3 840	-2 000
	-578 000	-568 200	-557 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-100 000	-108 570	-70 000
	-100 000	-108 570	-70 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-5 000	-5 598	-10 000
Juridiska åtgärder	-10 000	0	-50 000
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-18 625	-20 000
Föreningskostnader	-3 000	-2 525	-3 000
Styrelseomkostnader	0	-3 554	0
Fritids- och trivselkostnader	-10 000	-8 049	-3 000
Förvaltningsarvode	-80 000	-80 431	-57 000
Administration	-10 000	-8 085	-5 000
Konsultarvode	-10 000	-2 633	-50 000
Tidningar facklitteratur	0	-318	0
Föreningsavgifter	-5 000	-4 950	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 500	-6 570	-6 500
OBS konto	-10 000	0	-5 000
	-169 500	-141 338	-214 500
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	0	-300	0
Lön - övrigt	0	-118 350	0
Styrelsearvode	-60 000	-59 600	-60 000
Övriga arvoden	-50 000	0	-50 000
Arbetsgivaravgifter	-35 000	-40 254	-35 000
	-145 000	-218 504	-145 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-457 700	-457 667	-300 000
Förbättringar	-2 100	-13 575	-30 000
	-459 800	-471 242	-330 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 458 300	-3 474 815	-3 391 500
RÖRELSERESULTAT	1 557 124	1 367 078	1 445 500
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	576	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	120	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	81	0
Låneräntor	-936 000	-979 734	-1 085 000
	-936 000	-978 957	-1 085 000
RESULTAT	621 124	388 121	360 500