

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Österskärs Station

Org.nr. 769609-9436

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	12

Brf Österskärs Station

Org.nr. 769609-9436

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Fastigheter

Tuna 10:32, Österåkers kommun

Strandvägen 2 A-B

184 51 ÖSTERSKÄR

Samtliga 21 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen upplåter 15 garageplatser och 7 markparkeringar med hyresrätt. Samtliga p-platser är fn uthyrda. I garageplats ledig.

Lägenhetsfördelning: 1 st 1 rok, 3 st 2 rok, 10 st 3 rok och 7 st 4 rok.

Total byggrätt enligt taxeringsbeskedet 1.500 m², varav 1.778 m² utgör faktisk lägenhetsyta (BOA).

Föreningen klassas som ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.(1999:1229)

Föreningens säte: Österåkers kommun

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan ordinarie årsstämman 2018.

Ledamöter

Harriet Fristedt	Ordförande
Johan Böhlin	Ledamot
Anders Nygren	Ledamot

Suppleanter

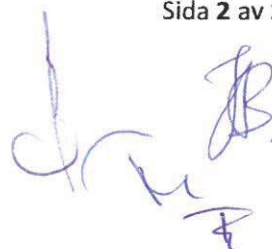
Aina Forsgren

Revisor

Tomas Randér	Retora Revision & rådgivning AB	Revisor
Malena Wegin	Retora Revision & rådgivning AB	Revisorssuppleant

Valberedning

Valberedning har varit Håkan Lundin, Sven-Erik Borg och Kurt Fristedt (sammankallande) .



Brf Österskärs Station

Org.nr. 769609-9436

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 april 2018.

Nya stagar antogs i samband med föreningsstämman.

Styrelsen har under perioden arbetat med flera förenings- och fastighetsfrågor, samt avhållit 6 protokollförda sammanträden, och ett flertal informella möten.

Förvaltning

Styrelsen har under året löpande besiktigat föreningens fastighet.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Canseko AB.

För den tekniska skötseln och trappstädningen har Rentec Fastighetsservice AB anlåtats.

Avtal med Svensk Arboristtjänst AB avseende vinterunderhåll 2018.

Avtal för hissar finns med Hissen AB.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret AB.

I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar.

Föreningen är medlem i Österskärs vägförening.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna f d SBC.

Fastigheten

Styrelsen arbetar regelbundet med att få vår hemsida aktuell och informativ.

OVK besiktning har utförts under 2018.

Energideklaration har utförts under 2018.

Spolning av badrumsavlopp har utförts under 2018.

Ekonomi

Den ekonomiska situationen för föreningen ser ut som följer:

Månadsavgifterna har sänkts med 5% from 2018.

Den kommunala avgiften för fastigheten har ett fast belopp 2018 på 1337 kr / lägenhet/ år.

Fastighetsskatt för lokaler (garage) utgår med 1 % år 2018, vilket för föreningen innebär en kostnad på 9 990 kr per år.

Styrelsen arbetar aktivt med att långsiktigt ha en fördelaktig räntekostnad genom korta och långa bindningstider på lånen.

Ett lån har omsatts under 2018 till en räntesats på 1,51% tom 2023-09-30.

Föreningens snitt ränta är fn 1,54%.

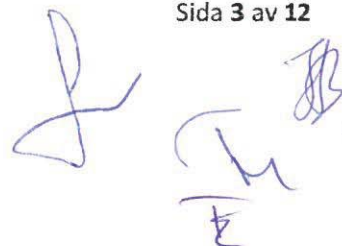
Föreningen har löpande amorteringar på 200.000:-/år

Avskrivningar på fastigheten uppgår till 348.000:- vilket ej påverkar kassaflödet.

Kassaflödet är fortsatt mycket bra

En underhållsplan är framtagen för de närmsta 12 åren. Bedömningen är att avsättningar till fonden för yttre underhåll i snitt kommer att uppgå till 200.000:- per år. För år 2018 föreslås att 200 000:- avsätts till den yttre fonden.

Underhållsplanen uppdateras fortlöpande.



Brf Österskärs Station

Org.nr. 769609-9436

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början:	30 st
En medlem har lämnat	1
<i>Tvc</i> En medlem har tillkommit under året.	3
Antal medlemmar vid årets slut:	32

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 405 812	1 426 621	1 552 796	1 552 763
Resultat efter finansiella poster	-38 324	11 849	165 492	-236 882
Soliditet (%)	63,30	63,06	62,41	62,06
Lån/m2 boyta	10 689	10 801	11 111	11 179
Avgift/ m2 boyta	719	726	797	797
Kostnadräntor/ m2 boyta	176	196	223	270
Operativt resultat	309 676	359 849	513 492	111 118
Boyta: 1 778 m2				

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	32 872 001	758 045	300 000	-771 804	11 849
Vinst disposition				11 849	-11 849
Avsättning till yttre underhålls fond			200 000	-200 000	
Årets resultat					-38 324
Belopp vid årets utgång	32 872 001	758 045	500 000	-959 955	-38 324

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-959 955
Årets resultat	-38 324
	<hr/>
	-998 279

Förslag till disposition:	
Avsättning till yttre underhålls fond	200 000
Balanseras i ny räkning	-1 198 279
	<hr/>
	-998 279

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Österskärs Station


Org.nr. 769609-9436

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 405 812	1 426 621
Övriga rörelseintäkter		0	-1
Summa rörelseintäkter		<u>1 405 812</u>	<u>1 426 620</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-602 793	-608 000
Övriga externa kostnader	4	-146 043	-72 922
Personalkostnader	5	-33 594	-37 627
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-348 000	-348 000
Summa rörelsekostnader		<u>-1 130 430</u>	<u>-1 066 549</u>
Rörelseresultat		275 382	360 071
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	-2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-313 706	-348 220
Summa finansiella poster		<u>-313 706</u>	<u>-348 222</u>
Resultat efter finansiella poster		-38 324	11 849
Resultat före skatt		-38 324	11 849
Årets resultat		<u>-38 324</u>	<u>11 849</u>



BALANSRÄKNING		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6, 7	51 546 230	51 894 230
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>51 546 230</u>	<u>51 894 230</u>
Summa anläggningstillgångar		51 546 230	51 894 230
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		3 282	12 163
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	<u>17 190</u>	<u>17 000</u>
Summa kortfristiga fordringar		20 472	29 163
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>767 468</u>	<u>676 145</u>
Summa kassa och bank		767 468	676 145
Summa omsättningstillgångar		787 940	705 308
SUMMA TILLGÅNGAR		52 334 170	52 599 538


Sida 6 av 12

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	2018-12-31	2017-12-31
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	32 872 001	32 872 001
Upplåtelseavgifter	758 045	758 045
Fond för yttre underhåll	500 000	300 000
Summa bundet eget kapital	<u>34 130 046</u>	<u>33 930 046</u>
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-959 955	-771 804
Årets resultat	-38 324	11 849
Summa fritt eget kapital	<u>-998 279</u>	<u>-759 955</u>
Summa eget kapital	33 131 767	33 170 091
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	9 <u>18 805 000</u>	<u>19 005 000</u>
Summa långfristiga skulder	18 805 000	19 005 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	9 200 000	200 000
Leverantörsskulder	0	3 606
Skatteskulder	612	11 760
Övriga skulder	14 847	14 847
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 <u>181 944</u>	<u>194 234</u>
Summa kortfristiga skulder	397 403	424 447
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	52 334 170	52 599 538

Brf Österskärs Station

Org.nr. 769609-9436

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader och mark

Antal år

100

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter Brf

Hyror bilplatser

Påminnelseavgifter, öresavrundning

2018

1 279 152

126 600

60

1 405 812

2017

1 290 421

136 200

-1

1 426 620



Brf Österskärs Station

Org.nr. 769609-9436

Not 3 Driftskostnader	2018	2017
Fastighetsskötsel & Städning		
Fastighetsskötsel	139 610	177 926
Trädgård	11 993	23 919
Serviceavtal hiss	7 736	7 444
Summa	<u>159 339</u>	<u>209 289</u>
Reparationer		
Hiss	2 319	0
Installationer	12 616	0
Övriga reparationer	4 999	0
Summa	<u>19 934</u>	<u>0</u>
Taxebundna kostnader och uppvärmning		
Värme och fastighetsel	171 725	162 806
Vatten	73 971	71 341
Sophämtning	29 327	24 012
Vinterunderhåll	42 000	33 244
Fastighetsskatt och kommunal avgift	38 067	37 605
Summa	<u>355 090</u>	<u>329 008</u>
Övriga driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	20 701	20 209
Vägföreningen	45 360	45 360
Övriga kostnader	2 369	4 134
Summa	<u>68 430</u>	<u>69 703</u>
Summa Total	602 793	608 000

Not 4 Övriga externa kostnader

Administrationskostnader	99 547	19 482
Revisionsarvoden	13 000	20 500
Förvaltningsarvode	33 496	32 940
	<u>146 043</u>	<u>72 922</u>

Brf Österskärs Station

Org.nr. 769609-9436

Not 5 Personal	2018	2017
Styrelsen:		
Arvoden	<u>25 000</u>	<u>25 000</u>
	25 000	25 000
Övriga ersättning:		
	<u>2 400</u>	<u>6 200</u>
	2 400	6 200
Sociala kostnader	6 194	6 427
Summa styrelse och övriga	<u>33 594</u>	<u>37 627</u>

Not 6 Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	<u>54 699 230</u>	<u>54 699 230</u>
Utgående anskaffningsvärden	54 699 230	54 699 230
Ingående avskrivningar	-2 805 000	-2 457 000
Årets avskrivningar	<u>-348 000</u>	<u>-348 000</u>
Utgående avskrivningar	-3 153 000	-2 805 000
Redovisat värde	51 546 230	51 894 230
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	3 455 000	3 455 000
Byggnader	<u>18 344 000</u>	<u>18 344 000</u>
	21 799 000	21 799 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

Ingående anskaffningsvärden	157 500	157 500
Ingående avskrivningar	<u>-157 500</u>	<u>-157 500</u>
Redovisat värde	0	0

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkring	8 626	8 626
Förvaltningsarvode	<u>8 564</u>	<u>8 374</u>
	17 190	17 000

Brf Österskärs Station

Org.nr. 769609-9436

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånenr	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Stadshypotek	082140	0,650%	2019-03-01	4 790 000	
Stadshypotek	3046	1,940%	2022-03-01	5 325 000	
Stadshypotek	127592	1,510%	2023-09-30	4 032 500	70 000
Stadshypotek	936362	2,040%	2021-03-30	4 857 500	130 000
				19 005 000	200 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					18 805 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					18 005 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda avgifter	116 846	118 046
Revision	16 000	18 000
Fastighetsel	15 132	11 459
Räntor	33 966	46 729
	<u>181 944</u>	<u>194 234</u>

Not 11 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	21 128 000	21 128 000
------------------------	------------	------------

Not 12 Definition av nyckeltal

Soliditet = Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Operativt resultat = Årets resultat exklusive avskrivningar

Brf Österskårs Station

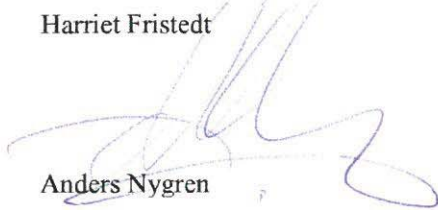
Org.nr. 769609-9436

Österskär 2019-03-25

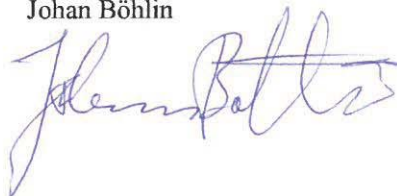


Harriet Fristedt

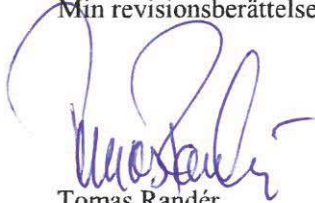
Johan Böhlin



Anders Nygren



Min revisionsberättelse har lämnats den 3 april 2019



Tomas Randér

Auktoriserad revisor, FAR

Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i
BRF Österskärs Station**
Org.nr 769609-9436

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Österskärs Station för räkenskapsåret 2018.

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 2018-12-31 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 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 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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 BRF Österskärs Station för räkenskapsåret 2018 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Täby den 3 april 2019


Tomas Randér

Auktoriserad revisor, FAR