

# Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

Brf Östervärn  
Org nr: 7382000524



---

# Innehållsförteckning

|                              |    |
|------------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse ..... | 4  |
| Resultaträkning .....        | 7  |
| Balansräkning .....          | 8  |
| Noter .....                  | 10 |





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Östervärn får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1950-01-10. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1953-06-09 och nuvarande stadgar registrerades 2012-05-15.

Föreningen har sitt säte i Kristianstad kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 372 % till 428 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 105 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 233 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Musketören 3 i Kristianstad kommun. På fastigheten finns 18 lägenheter samt 1 lokal uppförda.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

### Lägenhetsfördelning

| Standard      | Antal |
|---------------|-------|
| 1 rum och kök | 1     |
| 2 rum och kök | 10    |
| 3 rum och kök | 7     |

### Dessutom tillkommer

| Användning      | Antal |
|-----------------|-------|
| Antal p-platser | 9     |
| Antal lokaler   | 1     |

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

### **Teknisk status**

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 12 och planerat underhåll för 0. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

### **Styrelse**

#### **Ordinarie ledamöter**

Thomas Fehrm  
Sara Josefina Holmgren  
Kristian Törnkvist  
Ingelöf Oredsson

#### **Uppdrag**

Ordförande  
Ledamot  
Sekreterare  
Ledamot

### **Suppleanter**

Bengt Törnkvist  
Axel Nilsson

### **Revisorer och övriga funktionärer**

#### **Revisorer**

Carina Jörnrud  
Annika Nilsson

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## **Medlemsinformation**

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 22 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 23 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 564 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett.

## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr)      | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|-----------------------------------|------|------|------|------|------|
| Nettoomsättning                   | 688  | 675  | 642  | 642  | 659  |
| Resultat efter finansiella poster | 128  | 32   | -224 | 12   | 69   |
| Soliditet %                       | 95   | 94   | 93   | 92   | 91   |

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital                     | Bundet          |                     |                    |                 | Fritt               |                |
|----------------------------------|-----------------|---------------------|--------------------|-----------------|---------------------|----------------|
|                                  | Medlemsinsatser | Upplåtelse-avgifter | Uppskrivnings-fond | Underhålls-fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början          | 23 000          | 0                   | 8 944 629          | 31 587          | 1 217 785           | 32 479         |
| Disposition enl. årsstämmobeslut |                 |                     |                    |                 | 32 479              | -32 479        |
| Reservering underhållsfond       |                 |                     |                    | 31 587          | -31 587             |                |
| Årets resultat                   |                 |                     |                    |                 |                     | 127 694        |
| <b>Vid årets slut</b>            | <b>23 000</b>   | <b>0</b>            | <b>8 944 629</b>   | <b>63 174</b>   | <b>1 218 677</b>    | <b>127 694</b> |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

|                                       |                  |
|---------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat                   | 1 250 264        |
| Årets resultat                        | 127 694          |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -31 587          |
| <b>Summa</b>                          | <b>1 346 371</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **1 346 371**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 |       | 2018-01-01<br>2018-12-31 | 2017-01-01<br>2017-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                                 |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 687 588                  | 674 733                  |
| Övriga rörelseintäkter                                                      |       | 4 954                    | 0                        |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>692 542</b>           | <b>674 733</b>           |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftkostnader                                                              | Not 3 | -400 627                 | -489 675                 |
| Övriga externa kostnader                                                    |       | -48 049                  | -28 153                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |       | -105 245                 | -110 256                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-553 921</b>          | <b>-628 084</b>          |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>138 620</b>           | <b>46 649</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar                      |       | 2 173                    | 0                        |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |       | 26                       | 0                        |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |       | -13 125                  | -14 170                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |       | <b>-10 926</b>           | <b>-14 170</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>127 694</b>           | <b>32 479</b>            |
| <hr/>                                                                       |       |                          |                          |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>127 694</b>           | <b>32 479</b>            |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                   |       | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |       |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |       |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |       |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | Not 4 | 10 423 755        | 10 529 000        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | Not 5 | 0                 | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |       | <b>10 423 755</b> | <b>10 529 000</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |       | <b>10 423 755</b> | <b>10 529 000</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |       |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |       |                   |                   |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar           |       | 66                | 0                 |
| Övriga fordringar                             |       | 9 995             | 23 638            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  |       | 28 403            | 16 887            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |       | <b>38 464</b>     | <b>40 525</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |       |                   |                   |
| Kassa och bank                                |       | 547 379           | 381 694           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |       | <b>547 379</b>    | <b>381 694</b>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |       | <b>585 842</b>    | <b>422 219</b>    |
| <b>Summa tillgångar</b>                       |       | <b>11 009 597</b> | <b>10 951 219</b> |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |       | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|----------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |       |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |       |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |       |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |       | 23 000            | 23 000            |
| Uppskrivningsfond                            |       | 8 944 629         | 8 944 629         |
| Reservfond                                   |       | 29 380            | 29 380            |
| Fond för yttre underhåll                     |       | 63 174            | 31 587            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |       | <b>9 060 183</b>  | <b>9 028 596</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |       |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |       | 1 218 677         | 1 217 785         |
| Årets resultat                               |       | 127 694           | 32 479            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |       | <b>1 346 371</b>  | <b>1 250 264</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |       | <b>10 406 554</b> | <b>10 278 860</b> |
| <b>SKULDER</b>                               |       |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |       |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 6 | 466 050           | 558 730           |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |       | <b>466 050</b>    | <b>558 730</b>    |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |       |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 6 | 46 340            | 0                 |
| Leverantörsskulder                           |       | 20 033            | 56 368            |
| Skatteskulder                                |       | 706               | 310               |
| Övriga skulder                               |       | 240               | 13 333            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |       | 69 674            | 43 618            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |       | <b>136 993</b>    | <b>113 629</b>    |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |       | <b>11 009 597</b> | <b>10 951 219</b> |

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar                   | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-----------------------------------------|---------------------|----------|
| Byggnader                               | Linjär              | 25-100   |
| Inventarier, verktyg och installationer | Linjär              | 5        |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

**Not 2 Nettoomsättning**

|                              | <b>2018-01-01<br/>2018-12-31</b> | <b>2017-01-01<br/>2017-12-31</b> |
|------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Årsavgifter, bostäder        | 653 508                          | 649 663                          |
| Hyror, lokaler               | 33 000                           | 24 000                           |
| Hyror, p-platser             | 1 080                            | 1 070                            |
| <b>Summa nettoomsättning</b> | <b>687 588</b>                   | <b>674 733</b>                   |

**Not 3 Driftkostnader**

|                                      | <b>2018-01-01<br/>2018-12-31</b> | <b>2017-01-01<br/>2017-12-31</b> |
|--------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Reparationer                         | -11 942                          | -55 428                          |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -25 456                          | -25 060                          |
| Försäkringspremier                   | -11 985                          | -12 074                          |
| Kabel- och digital-TV                | -31 544                          | -31 096                          |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | -5 620                           | 0                                |
| Trädgårdsskötsel                     | 0                                | -18 249                          |
| Obligatoriska besiktningar           | -3 796                           | 0                                |
| Snö- och halkbekämpning              | -2 956                           | 0                                |
| Förbrukningsinventarier              | -4 855                           | 0                                |
| Vatten                               | -32 261                          | -25 481                          |
| Fastighetsel                         | -28 170                          | -31 200                          |
| Uppvärmning                          | -169 279                         | -164 706                         |
| Sophantering och återvinning         | -32 488                          | -73 672                          |
| Övriga fastighetskostnader           | 0                                | -17 377                          |
| Förvaltningsarvode drift             | -40 276                          | 0                                |
| <b>Summa driftkostnader</b>          | <b>-400 627</b>                  | <b>-454 343</b>                  |

**Not 4 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Byggnader                                              | 565 100           | 2 171 937         |
| Mark                                                   | 22 500            |                   |
| Tillkommande utgifter                                  | 1 584 337         |                   |
|                                                        | <b>2 171 937</b>  | <b>2 171 937</b>  |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>2 171 937</b>  | <b>2 171 937</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                   |                   |
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Byggnader                                              | -213 069          | -546 067          |
| Tillkommande utgifter                                  | -382 417          |                   |
|                                                        | <b>- 595 486</b>  | <b>- 546 067</b>  |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                   |                   |
| Årets avskrivning byggnader                            |                   | -41 499           |
|                                                        | <b>0</b>          | <b>- 41 499</b>   |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>- 595 486</b>  | <b>- 587 566</b>  |
| <b>Akkumulerade upp- och nedskrivningar</b>            |                   |                   |
| Ingående uppskrivningar                                | 9 363 169         | 8 903 130         |
| Årets uppskrivning                                     | 0                 | 110 256           |
| Årets avskrivningar på uppskrivet belopp               | 0                 | -68 757           |
| Ingående nedskrivningar                                | -515 865          |                   |
|                                                        | <b>8 847 304</b>  | <b>8 944 629</b>  |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>10 423 755</b> | <b>10 529 000</b> |
| <b>Varav</b>                                           |                   |                   |
| Byggnader                                              | 6 031 835         | 10 529 000        |
| Mark                                                   | 3 190 000         |                   |
| Tillkommande utgifter                                  | 1 201 920         |                   |

**Not 5 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | 2018-12-31      | 2017-12-31      |
|--------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                | 12 690          | 12 690          |
|                                                        | <b>12 690</b>   | <b>12 690</b>   |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>12 690</b>   | <b>12 690</b>   |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                 |                 |
| <b>Vid årets början</b>                                |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                | -12 690         | -12 690         |
|                                                        | <b>- 12 690</b> | <b>- 12 690</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar</b>                      |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                | -12 690         | -12 690         |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>- 12 690</b> | <b>- 12 690</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>0</b>        | <b>0</b>        |
| <b>Varav</b>                                           |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                | 0               | 0               |

**Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                  | 2018-12-31     | 2017-12-31     |
|------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Inteckningslån                                                   | 512 390        | 558 730        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -46 340        | -46 340        |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>466 050</b> | <b>512 390</b> |

**Not Ställda säkerheter**

|                        | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 990 600    | 990 600    |

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

# Brf Östervärn

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för  
Brf Östervärn i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)



## Revisors rapport

Till årsmötet i Bostadsrättsföreningen Östervärn UPA, org.nr. 738200-0524

I egenskap av lekmannarevisorer har vi granskat verksamheten i bostadsrättsföreningen Östervärn UPA för räkenskapsåret 2018. Granskningen har utförts enligt god sed för detta slag av granskning.

Vi bedömer att föreningens verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen varit tillräcklig.

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 2018 och av dess finansiella resultat före året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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

Kristianstad den 3 juni 2019

Annika Nilsson

Carina Jörnrud

**Styrelsens underskrifter**

2019-06-11  
Ort och datum

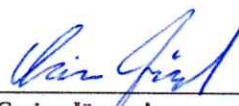
  
Thomas Fehrm

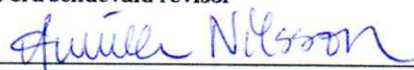
  
Sara Josefina Holmgren

  
Kristian Törnkvist

  
Ingelöf Oredsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

  
Carina Jörpud  
Förtroendevald revisor

  
Annika Nilsson  
Förtroendevald revisor