

# 2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Ostindiefararen på Norra Älvstranden



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Ostindiefararen på Norra Älvstranden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

### 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 2013 och 2043.
- 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 att sänkas.

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.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-10-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-10-31 och nuvarande stadgar registrerades 2006-10-31 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Skandäcket. Föreningens andel är 64 procent. Samfälligheten förvaltar gård, garage, hiss mellan gård garage, VVS, sopsug, el, fjärrvärme och vatten.

##### Styrelsen

Marco Chocilowicz	Ledamot
Thomas Laanemets	Ledamot
Lennart Lauenstein	Ledamot
Mirza Mujagic	Ledamot
Carin Wackfelt	Ledamot
Ingvor Andersson	Suppleant
Andreas Edström	Suppleant
Mats Hanegren	Suppleant

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ingvor Andersson, Andreas Edström, Mats Hanegren, Thomas Laanemets och Carin Wackfelt.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Maria Lugnö

Ordinarie Extern

Ernst & Young

### Valberedning

Håkan Ekblom

Rami El Aaraj

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-15.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sannegården 43:1	2008	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2008 och består av 2 flerbostadshus.

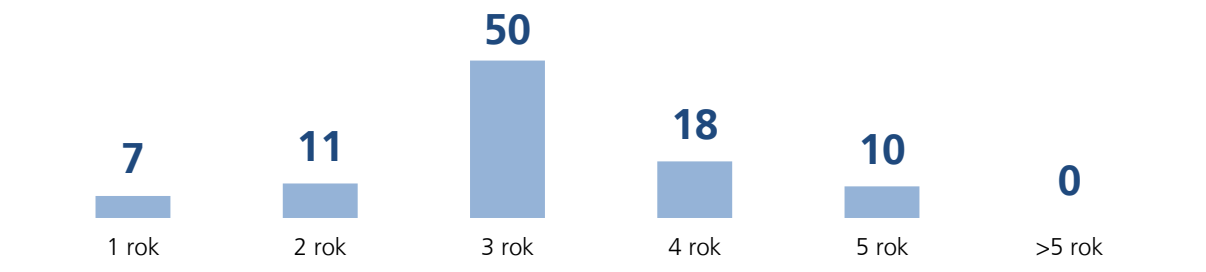
Värdeåret är 2008.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10 965 m<sup>2</sup>, varav 8 486 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 2 479 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 96 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Pizzeria	106 m <sup>2</sup>	2020-06-01
Frisörsalong	42 m <sup>2</sup>	2021-01-15
FT Diva Casino HB	44 m <sup>2</sup>	2021-02-28

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Sannegården ga:10	sopsugterminal och ledningar för sopsug inklusive ventiler
Källarlokal Barken Storegrund 2	Styrelsemöten etc.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2043.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Byte av undermåliga rör i vattensystemet, flertal läckage åtgärdade i källarutrymmen	2018	Pågående arbete, ersättningsanspråk accepterad av rörleverantör
Total restaurering av damm på gården	2018	slutfört
Reparation vattenläcka tak och vägg nedre garage	2017 - 2018	Inkl asfalteringsarbete på gården
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Målningsarbete i trappuppgångar	2020	Vid behov
Fasadförbättring	2020	Mindre avsnitt
Golv invändigt	2020	Blästring målning

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomisk förvaltare	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Städavtal	HSB
Hissleverantör	Kone
Porttelefon Bredband	Telia från 2018-10-01
Skötsel, service gård o garage	NOVO Fastighetsservice
Nät anslutning	Telia från 2018-10-01
Basutbud TV	Telia tripple play från 2018-10-01
Brandskyddsöversyn	Presto
Trädgårdsunderhåll	NOVO Fastighetsservice
El reparationer, installationer	Kungsladugård Elektriska
Sopsug	Envac
Filter till ventilation	Folkfilter
Entremattor	Berendsen

### Föreningens ekonomi

Extra inbetalning av lån, Sek 2 000 000 i Juni 2019

Aktuell skuld Sek 83 527 768

Lånet hos Nordea om 25 641 608 ska omsättas i Maj 2020

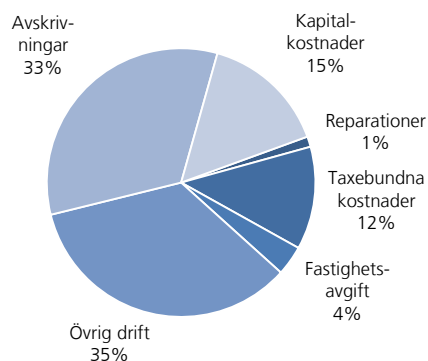
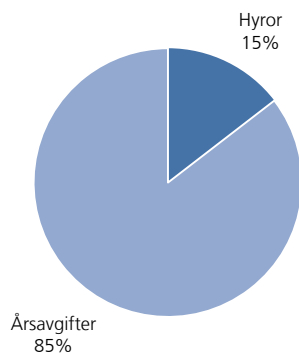
Ekonomi fortsatt stabil

Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2020-01-01 med 8 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 754 227</b>	<b>5 687 807</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	7 228 947	6 712 128
Finansiella intäkter	38	77
Medlemsinsatser	0	0
Ökning av kortfristiga skulder	59 490	0
	<b>7 288 475</b>	<b>6 712 205</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 164 023	3 148 045
Finansiella kostnader	924 044	1 068 123
Ökning av materiella anläggningstillgångar	50 881	0
Ökning av kortfristiga fordringar	10 190	11 240
Minskning av långfristiga skulder	2 848 000	4 348 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	70 376
	<b>6 997 138</b>	<b>8 645 784</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>4 045 565</b>	<b>3 754 227</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>291 338</b>	<b>-1 933 579</b>

\*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 1 377 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

Komplett genomgång av rörledning, varm och kallvatten. Samtliga berörda schakt inspekterade.

Defekta och bristfälliga rör har ersatts.

Ingen ekonomisk skada för föreningen, då samtliga kostnader tas av ansvarig entreprenör.

Vi planerar för installation av laddstationer till elbilar i våra garage.

Vi planerar även för installation av solceller på våra tak.

Offerter har inhämtats och arbete beräknas påbörjas under 2020.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 96 st

Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 166

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 164

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	727	667	727	667
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 295	1 262	1 184	1 095
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	9 841	10 176	10 689	10 789
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	12	17	11	10
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	41	45	51	56
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	16	15	19	18
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	84	97	122	120
Soliditet (%)	74	73	72	72
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 109	464	669	482
Nettoomsättning (tkr)	7 222	6 702	7 203	6 630

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 486 m<sup>2</sup> bostäder och 2 479 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	228 525 631	0	0	228 525 631
Fond för yttre underhåll	3 937 585	254 580	260 000	3 423 005
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>232 463 216</b>	<b>254 580</b>	<b>260 000</b>	<b>231 948 636</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	5 233 792	-254 580	203 538	5 284 834
Årets resultat	1 108 419	1 108 419	-463 538	463 538
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>6 342 211</b>	<b>853 839</b>	<b>-260 000</b>	<b>5 748 372</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>238 805 427</b>	<b>1 108 419</b>	<b>0</b>	<b>237 697 008</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 108 419
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	5 488 371
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-254 580</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>6 342 210</b>
Styrelsen föreslår följande disposition:	
extra reservering till fond för yttre underhåll	<u>-260 000</u>
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>6 082 210</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	7 221 857	6 702 015
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 090	10 113
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 228 947</b>	<b>6 712 128</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 709 436	-2 704 973
Övriga externa kostnader	Not 5	-223 090	-227 718
Personalkostnader	Not 6	-230 769	-214 627
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 032 499	-2 032 499
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 195 794</b>	<b>-5 179 817</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>2 033 153</b>	<b>1 532 311</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		38	77
Räntekostnader och liknande resultatposter		-924 044	-1 068 123
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-924 006</b>	<b>-1 068 046</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>1 109 147</b>	<b>464 265</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		-728	-727
		<b>-728</b>	<b>-727</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 108 419</b>	<b>463 538</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	318 731 342	320 763 841
Pågående byggnation	Not 9	50 881	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>318 782 223</b>	<b>320 763 841</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>318 782 223</b>	<b>320 763 841</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	882 022	1 113 049
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>882 022</b>	<b>1 113 049</b>
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>			
Kortfristiga placeringar	Not 11	800 000	800 000
		<b>800 000</b>	<b>800 000</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		3 191 441	2 658 886
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 191 441</b>	<b>2 658 886</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 873 463</b>	<b>4 571 935</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>323 655 686</b>	<b>325 335 776</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		228 525 631	228 525 631
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 937 585	3 423 005
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>232 463 216</b>	<b>231 948 636</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		5 233 792	5 284 834
Årets resultat		1 108 419	463 538
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>6 342 211</b>	<b>5 748 372</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>238 805 427</b>	<b>237 697 008</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	82 659 768	83 507 768
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>82 659 768</b>	<b>83 507 768</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	848 000	2 848 000
Leverantörsskulder		451 201	451 570
Skatteskulder		87 258	1 973
Övriga skulder		23 770	23 770
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	780 262	805 687
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 190 491</b>	<b>4 131 000</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>323 655 686</b>	<b>325 335 776</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### 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.

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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Byggnader	120 år	120 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgifter	6 171 980	5 657 649
Hyror lokaler	249 994	243 482
Hyror garage	800 820	800 820
Hyesrabatt	-1 000	0
Öresutjämning	62	64
	<b>7 221 857</b>	<b>6 702 015</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Återbäring försäkringsbolag	7 090	9 743
Övriga intäkter	0	370
	<b>7 090</b>	<b>10 113</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel beställning	1 586	3 062
	Städning entreprenad	189 719	184 621
	Mattvätt/Hyrmattor	37 802	33 089
	Hissbesiktning	19 374	18 622
	Myndighetstillsyn	0	1 450
	Serviceavtal	108 240	106 379
	Förbrukningsmateriel	0	188
	Teleport/hissanläggning	22 440	21 954
		<b>379 161</b>	<b>369 366</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lokaler	12 620	4 660
	Entré/trapphus	24 259	1 125
	Lås	10 904	4 484
	VVS	15 854	4 984
	Ventilation	3 534	0
	Fasad	5 119	0
	Balkonger/altaner	0	5 469
	Garage/parkering	0	7 617
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 608
	Vattenskada	8 613	600
		<b>80 903</b>	<b>30 547</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	136 406	182 554
	Värme	449 587	490 038
	Vatten	174 025	162 403
		<b>760 018</b>	<b>834 995</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	79 810	69 550
	Samfällighetsavgift	956 669	1 074 392
	Kabel-TV	116 282	0
	Bredband	116 282	191 095
		<b>1 269 042</b>	<b>1 335 037</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>220 312</b>	<b>135 028</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 709 436</b>	<b>2 704 973</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	3 063	2 450
	Medlemsinformation	0	875
	Tele- och datakommunikation	14 683	15 424
	Juridiska åtgärder	24 063	0
	Hysesförluster	1 500	1 458
	Revisionsarvode extern revisor	16 600	16 125
	Föreningskostnader	24 181	49 136
	Styrelseomkostnader	1 950	275
	Fritids- och trivselkostnader	1 733	1 356
	Förvaltningsarvode	123 728	119 939
	Administration	4 089	4 195
	Konsultarvode	0	9 125
	Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	7 500	7 360
		<b>223 090</b>	<b>227 718</b>

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse	188 333	164 267
	Sociala kostnader	42 436	50 360
		<b>230 769</b>	<b>214 627</b>
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	2 032 499	2 032 499
		<b>2 032 499</b>	<b>2 032 499</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	332 000 000	332 000 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>332 000 000</b>	<b>332 000 000</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-11 236 159	-9 203 660
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 032 499	-2 032 499
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-13 268 658</b>	<b>-11 236 159</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>318 731 342</b>	<b>320 763 841</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	99 000 000	99 000 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	163 800 000	149 400 000
	Taxeringsvärde mark	124 012 000	80 690 000
		<b>287 812 000</b>	<b>230 090 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	279 000 000	223 000 000
	Lokaler	8 812 000	7 090 000
		<b>287 812 000</b>	<b>230 090 000</b>
<b>Not 9</b>	PÅGÅENDE BYGGNATION	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Pågående om- och tillbyggnad	50 881	0
		<b>50 881</b>	<b>0</b>

<b>Not 10</b> ÖVRIGA FORDRINGAR		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>		
	Skattekonto	27 898	17 708		
	Klientmedel hos SBC	854 124	1 095 341		
		<b>882 022</b>	<b>1 113 049</b>		
<b>Not 11</b> KORTFRISTIGA PLACERINGAR		<b>Bokfört värde</b>	<b>Verkligt värde</b>	<b>Bokfört värde</b>	
		<b>2019-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
	Nordea Bostadsbligation A	800 000	829 580	800 000	
		<b>800 000</b>	<b>829 580</b>	<b>800 000</b>	
<b>Not 12</b> FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>		
	Vid årets början	3 423 005	3 130 526		
	Reservering enligt stadgar	254 580	254 580		
	Reservering enligt stämmobeslut	260 000	220 000		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-182 101		
	<b>Vid årets slut</b>	<b>3 937 585</b>	<b>3 423 005</b>		
<b>Not 13</b> SKULDER TILL KREDITINSTITUT		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	Handelsbanken	0,880 %	30 882 160	0	2024-06-01
	Nordea	1,500 %	25 641 608	26 201 608	2020-05-20
	Nordea		0	32 882 160	Omsatt till Handelsbanken
	Handelsbanken	1,550 %	13 276 000	13 708 000	2023-06-01
	Handelsbanken	0,460 %	13 708 000	13 564 000	2020-06-03
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>83 507 768</b>	<b>86 355 768</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-848 000	-2 848 000	
			<b>82 659 768</b>	<b>83 507 768</b>	
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 112 149 928 kr.					
<b>Not 14</b> STÄLLDA SÄKERHETER		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>		
	Fastighetsinteckningar	103 410 000	103 410 000		

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Arvoden	108 500	106 167
	Sociala avgifter	34 091	33 358
	Ränta	68 684	63 494
	Avgifter och hyror	568 987	602 668
		<b>780 262</b>	<b>805 687</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS  
SLUT

Vi kommer att påbörja arbete med installation av laddplatser för el/hybridbilar i våra garage.

Planerar för ett minde antal i uppstartsfasen.

Vi påbörjar arbetet med installation av solceller på våra tak, förhoppningsvis färdigställt under 2020.

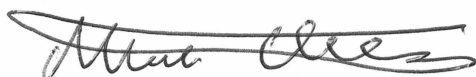


---

## Styrelsens underskrifter

---

GÖTEBORG den 19/3 2020



Marco Chocilowicz  
Ledamot



Thomas Laanemets  
Ledamot



Lennart Lauenstein  
Ledamot



Mirza Mujagic  
Ledamot



Carin Wackfelt  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7/4 2020  
Ernst & Young AB



Maria Lugnö  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ostindienfararen på Norra Älvstranden, org.nr 769615-3308

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ostindienfararen på Norra Älvstranden för år 2019 (räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

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 2019 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Ostindienfararen på Norra Älvstranden för år 2019 (räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 trygghetssätt.

### 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder vi 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella 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.

Sundsvall den 7 april 2020

Ernst & Young AB



Maria Lugnö  
Auktoriserad revisor

## Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2020</b>	<b>Utfall 2019</b>	<b>Budget 2019</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	5 678 000	6 171 980	6 172 000
Hyror lokaler	250 000	249 994	243 000
Hyror garage	800 000	800 820	800 000
Hysesrabatt	0	-1 000	0
Öresutjämning	0	62	0
Återbäring försäkringsbolag	0	7 090	0
	<b>6 728 000</b>	<b>7 228 947</b>	<b>7 215 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel beställning	-5 000	-1 586	-5 000
Städning entreprenad	-193 000	-189 719	-187 000
Mattvätt/Hymattor	-35 000	-37 802	-34 000
Hissbesiktning	-20 000	-19 374	-20 000
Myndighetstillsyn	-2 000	0	0
Gård	-3 000	0	-3 000
Serviceavtal	-111 000	-108 240	-109 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	0	-3 000
Teleport/hissanläggning	-23 000	-22 440	-23 000
Brandskydd	-2 000	0	-2 000
	<b>-397 000</b>	<b>-379 161</b>	<b>-386 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-80 000	0	-80 000
Lokaler	0	-12 620	0
Entré/trapphus	0	-24 259	0
Lås	0	-10 904	0
VVS	0	-15 854	0
Ventilation	0	-3 534	0
Fasad	0	-5 119	0
Vattenskada	0	-8 613	0
	<b>-80 000</b>	<b>-80 903</b>	<b>-80 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Entré/trapphus	0	0	-50 000
VVS	0	0	-100 000
Fasad	0	0	-50 000
Balkonger/altaner	0	0	-50 000
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-250 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-190 000	-136 406	-129 000
Värme	-510 000	-449 587	-587 000
Vatten	-163 000	-174 025	-206 000
	<b>-863 000</b>	<b>-760 018</b>	<b>-922 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-82 000	-79 810	-71 000
Samfällighetsavgift	-871 000	-956 669	-860 000
Kabel-TV	-158 000	-116 282	-310 000
Bredband	-158 000	-116 282	0
	<b>-1 269 000</b>	<b>-1 269 042</b>	<b>-1 241 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-221 000	-220 312	-204 000
	<b>-221 000</b>	<b>-220 312</b>	<b>-204 000</b>

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2020</b>	<b>Utfall 2019</b>	<b>Budget 2019</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-7 000	-3 063	-8 000
Medlemsinformation	-2 000	0	-2 000
Tele- och datakommunikation	-10 000	-14 683	-16 000
Juridiska åtgärder	-20 000	-24 063	-20 000
Inkassering avgift/hyra	-3 000	0	-3 000
Hysesförluster	0	-1 500	0
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-16 600	-17 000
Föreningskostnader	-25 000	-24 181	-40 000
Styrelseomkostnader	-1 000	-1 950	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-1 733	-2 000
Förvaltningsarvode	-129 000	-123 728	-125 000
Förvaltningsarvoden övriga	-5 000	0	-5 000
Administration	-6 000	-4 089	-6 000
Konsultarvode	-10 000	0	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	-8 000	-7 500	-8 000
	<b>-245 000</b>	<b>-223 090</b>	<b>-258 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-189 200	-188 333	-186 000
Arbetsgivaravgifter	-59 500	-42 436	-59 000
	<b>-248 700</b>	<b>-230 769</b>	<b>-245 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-2 033 000	-2 032 499	-2 033 000
	<b>-2 033 000</b>	<b>-2 032 499</b>	<b>-2 033 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-5 356 700</b>	<b>-5 195 794</b>	<b>-5 619 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>1 371 300</b>	<b>2 033 153</b>	<b>1 596 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	0	500
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	38	0
Låneräntor	-800 000	-924 044	-975 000
	<b>-800 000</b>	<b>-924 006</b>	<b>-974 500</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>	<b>571 300</b>	<b>1 109 147</b>	<b>621 500</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt	0	-728	0
	<b>0</b>	<b>-728</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>571 300</b>	<b>1 108 419</b>	<b>621 500</b>

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,  
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[WWW.SBC.SE](http://WWW.SBC.SE)