



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

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Österportsgatan

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 2016 och 2036.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 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 1992-11-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-05-14 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-19 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Styrelsen

Christel Renfro	Ordförande
Caroline Alnebring	Ledamot
Sandra Gustavsson	Ledamot
Emmy Håkansson	Ledamot

Gustaf Lilja	Suppleant
--------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Magnus Haak	Ordinarie Extern	Cederblads Revisionsbyrå AB
-------------	------------------	-----------------------------

Valberedning

André Christofferson
August Lundgren

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-12.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
UTANVERKET 3	2007	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1912 och består av 1 flerbostadshus.

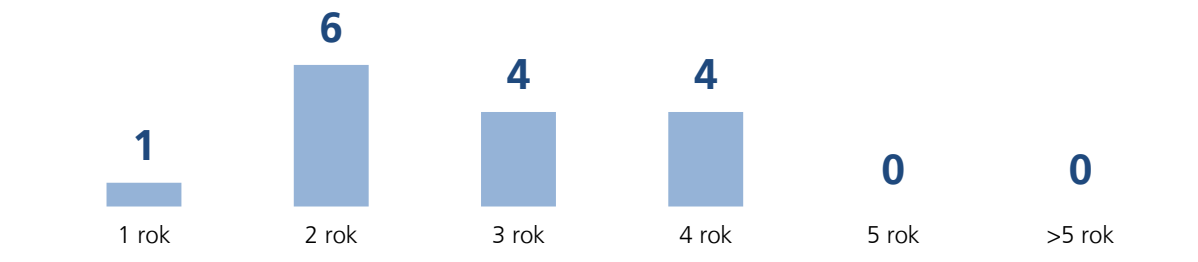
Värdeåret är 1970.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 071 m², varav 1 013 m² utgör lägenhetsyta och 58 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 15 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Leg. mottagning	58 m ²	2020-12-31

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övrigt	Gemensam vind och källare.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2036. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Radiator	2019	Installation källarplan
Radiator	2019	Byte trapphus
Energideklaration	2019	Upprätta rapport
VA-Spill	2019	Underhållsspolning
Brandskydd	2019	Nya brandvarnare, service brandsläckare, Hänvisningsarmatur, Utrymningsplan samt skyltning källareplan
Bredbandsavtal	2019	Uppdatering av avtal
Källare	2019	Färg och puts borttaget från ytterväggar
Dagvattenledningar	2019	Slutfört och besiktigt
Källare, gård och mark	2018	Besiktning
Fönster	2018	Besiktning
Vinterfönster i trapphus	2018	Motion 2016
Balkongbyggnation	2018	Motion 2016
OVK Besiktning	2018	Underhåll
Dagvattenledningar	2017	Byte av dagvattenledningar
Armatyr trapphus	2017	Ny tak- och väggarmaturer
Entrédörr 4A, Renovering av port 4 B	2016	Installation ny entrédörr
SBA	2016	Installation brandvarnare Brandsläckare, Gemensamma utrymmen
Utemiljö	2016	Kompletteringar till utemiljö, målning av trädgårdsmöbler, nya växter.
Porttelefon & Passagesystem	2015	Ny Installation
Planerat underhåll	År	Kommentar
Mark & gård	2020	Omläggning marksten
Källarplan	2020	Ventilationförbättring
Tak, Vind	2020	Besiktning
Fönster	2020	Renovering och målning
Portgång, trapphus	2020	Målning, Armatyr port
Fasaddelar & detaljer	2020	Grunden. Målning och putsning, fasadtvätt
Entrédörrar 4 B	2020	Ombyggnad
Fast utrustning på tomtmark	2020	Sedumtak över miljögård samt cykelställ Motion 2017
Värmecentralen	2021	Byte av värmeanläggning
Tegelfasad	2022	Omfogning
Elinstallationer	2022	Besiktning
Tvättstugsinstallationer	2022-2023	flytt av torkenhet till mangelrum
VA-Spill	2026	Underhållsspolning, rensning av stammar

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

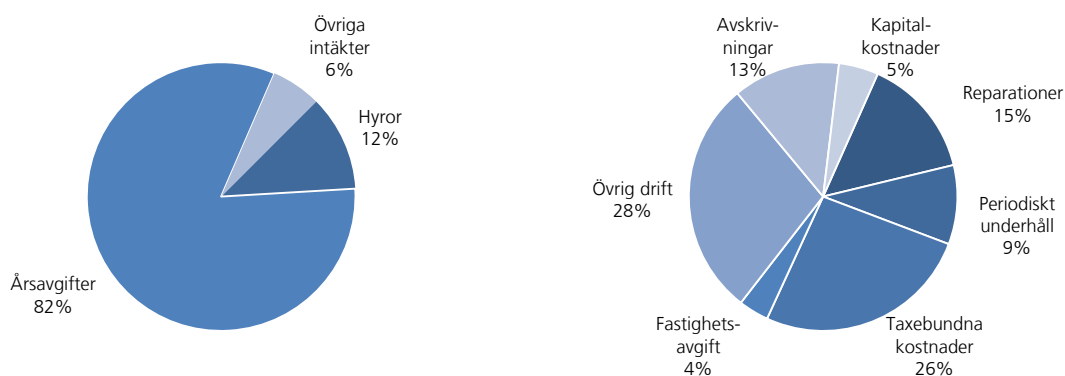
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telia
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Renhållning	RS Ren Servicegruppen Sverige AB
Fastighetsförsäkring	Bostadsrätterna
TV	Bredbandsbolaget
Medlem	Bostadsrätterna
Fjärrvärme	E.on
Brandsäkerhet	Firesafe Kidde AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 469 330	2 582 485
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	841 061	869 730
Finansiella intäkter	2 730	3 075
Minskning kortfristiga fordringar	50 157	0
Kapitaltillskott	24 036	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	9 527
	917 984	882 331
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	702 699	618 018
Finansiella kostnader	41 153	41 134
Ökning av materiella anläggningstillgångar	438 272	1 278 338
Ökning av kortfristiga fordringar	0	36 497
Minskning av långfristiga skulder	21 286	21 500
Minskning av kortfristiga skulder	253 741	0
	1 457 151	1 995 487
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	930 163	1 469 330
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-539 166	-1 113 155

*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

Utfört underhållsspolning av VA-ledningar.

Tagit ner färg och puts från ytterväggar för att ge en bättre miljö i källaren.

Genomfört brandskyddsåtgärder i föreningens gemensamma utrymmen. Nya brandvarnare och hänvisningsarmaturer har installerats, brandsläckarna har servats, skyltning och utrymningsplaner har satts upp.

Tagit fram en uppdaterat energideklaration. Rapporten utgör underlag för det fortsatta arbetet att effektivisera husets energiförbrukning.

Installerat nya radiatorer i källarplan och bytt ut befintliga i trappuppgångar. I samband med detta arbete har medlemmarna även erbjudits att byta ut gamla termostater som varit trasiga eller icke fullt brukbara i sina bostäder. Genom dessa samlade åtgärder har styrelsen redan kunnat se en minskad energiförbrukning.

Slutfört återstående arbeten med dagvattenledningar och balkongbyggnation. Dessa entreprenader har därmed besiktigats och avslutats ekonomiskt.

Samlats vid två tillfällen för vår- och höststädning av gemensamma utrymmen.

Omförhandlat det befintliga bredbandsavtalet till en lägre månadsavgift och högre hastighet. Leverans av uppdaterat bredbandsavtal sker under våren 2020.

Begärt in offerter för planerat underhåll 2020.

Antagit årsbudgeten för 2020 och beslutat om oförändrad årsavgift.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 15 st
Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 20
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 22

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	684	689	674	630
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 676	1 494	1 405	1 534
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 181	4 202	4 224	4 245
Elkostnad/m ² totalyta	35	33	31	27
Värmekostnad/m ² totalyta	132	147	163	163
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	31	30	31
Kapitalkostnader/m ² totalyta	38	38	39	38
Soliditet (%)	76	75	75	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-10	118	-294	-163
Nettoomsättning (tkr)	838	841	825	778

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 013 m² bostäder och 58 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	11 006 980	0	0	11 006 980
Uppskrivningsfond	11 524 175	-58 145	0	11 582 320
Upplåtelseavgifter	2 431 018	0	0	2 431 018
Kapitaltillskott	1 486 736	24 036	0	1 462 700
Fond för yttre underhåll	55 128	60 094	-77 164	72 198
S:a bundet eget kapital	26 504 037	25 985	-77 164	26 555 216
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-12 343 346	-1 949	195 580	-12 536 978
Årets resultat	-10 174	-10 174	-118 416	118 416
S:a ansamlad förlust	-12 353 520	-12 123	77 164	-12 418 561
S:a eget kapital	14 150 517	13 862	0	14 136 655

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-10 174
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-12 283 252
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-60 094
summa balanserat resultat	-12 353 520

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

55 128
-12 298 392

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	838 281	841 213
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 780	28 517
Summa rörelseintäkter		841 061	869 730
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-603 441	-523 424
Övriga externa kostnader	Not 5	-59 835	-68 310
Personalkostnader	Not 6	-39 423	-26 284
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-110 113	-95 237
Summa rörelsekostnader		-812 812	-713 254
RÖRELSERESULTAT		28 249	156 475
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 730	3 075
Räntekostnader och liknande resultatposter		-41 153	-41 134
Summa finansiella poster		-38 423	-38 059
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-10 174	118 416
ÅRETS RESULTAT		-10 174	118 416

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	17 594 438	16 119 079
Pågående byggnation	Not 9	0	1 147 200
Maskiner	Not 10	0	0
Inventarier	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		17 594 438	17 266 279
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		17 594 438	17 266 279
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	24 656
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	247 209	671 963
Summa kortfristiga fordringar		247 209	696 619
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		691 468	831 382
Summa kassa och bank		691 468	831 382
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		938 677	1 528 001
SUMMA TILLGÅNGAR		18 533 115	18 794 279

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 437 998	13 437 998
Uppskrivningsfond		11 524 175	11 582 320
Kapitaltillskott		1 486 736	1 462 700
Fond för yttre underhåll	Not 13	55 128	72 198
Summa bundet eget kapital		26 504 037	26 555 216
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 343 346	-12 536 978
Årets resultat		-10 174	118 416
Summa fritt eget kapital		-12 353 520	-12 418 561
SUMMA EGET KAPITAL		14 150 517	14 136 655
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	4 235 714	4 257 000
Leverantörsskulder		62 266	64 889
Övriga skulder		4 800	4 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	79 818	330 936
Summa kortfristiga skulder		4 382 598	4 657 625
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 533 115	18 794 279

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 årsboks slutet. 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	130 år	130 år
Fastighetsförbättringar	10 år / 30 år	10 år / 30 år
Porttelefon	20 år	20 år
Vinterfönster	20 år	20 år
Balkonger	60 år	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	693 396	697 970
Hyor lokaler	97 229	86 644
Hyor förråd	0	3 000
Kabel-TV intäkter	12 600	12 600
Bredbandsintäkter	36 000	36 000
Trappstädnings-/Städavgifter	-2 500	0
Avgift andrahandsuthyrning	1 550	4 998
Öresutjämning	7	0
	838 281	841 213

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	1 380	26 181
Övriga intäkter	1 400	2 336
	2 780	28 517

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	0	1 000
	Städning entreprenad	20 686	22 716
	Städning enligt beställning	1 500	750
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	22 570
	Myndighetstillsyn	8 125	0
	Gård	200	798
	Serviceavtal	3 756	7 580
	Förbrukningsmateriel	576	507
	Brandskydd	39 221	6 188
	Fordon	0	299
		74 064	62 408
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	45 500	0
	Brf Lägenheter	0	5 286
	Lokaler	5 340	0
	Tvättstuga	1 318	4 336
	Lås	3 711	0
	VVS	39 132	16 468
	Värmeanläggning/undercentral	0	1 900
	Ventilation	2 719	3 169
	Elinstallationer	0	9 792
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	8 411	0
	Tak	18 438	0
	Fönster	0	5 988
	Skador/klotter/skadegörelse	0	6 000
		124 569	52 939
	Periodiskt underhåll		
	Källare	0	17 500
	VVS	48 731	0
	Fönster	33 019	26 250
	Balkonger/altaner	0	33 414
		81 750	77 164
	Taxebundna kostnader		
	El	38 009	35 253
	Värme	140 969	157 782
	Vatten	34 241	33 721
	Sophämtning/renhållning	9 154	10 296
		222 373	237 052
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	17 981	16 199
	Kabel-TV	12 302	10 837
	Bredband	39 517	38 400
		69 800	65 436
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	30 885	28 425
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	603 441	523 424

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Medlemsinformation	99	0
	Tele- och datakommunikation	0	861
	Juridiska åtgärder	0	5 156
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Revisionsarvode extern revisor	15 000	14 375
	Föreningskostnader	563	2 333
	Fritids- och trivselkostnader	65	220
	Förvaltningsarvode	38 438	37 265
	Administration	1 430	3 515
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 240	4 160
		59 835	68 310
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	30 000	20 000
	Sociala kostnader	9 423	6 284
		39 423	26 284
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	79 651	79 651
	Förbättringar	30 462	15 586
		110 113	95 237

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	17 039 670	16 908 532
	Nyanskaffningar	1 585 472	131 138
	Utgående anskaffningsvärde	18 625 142	17 039 670
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-920 591	-825 354
	Årets avskrivningar enligt plan	-110 113	-95 237
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 030 704	-920 591
	Planenligt restvärde vid årets slut	17 594 438	16 119 079
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 347 429	6 347 429
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	11 247 000	9 053 000
	Taxeringsvärde mark	8 776 000	5 784 000
		20 023 000	14 837 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	19 000 000	14 000 000
	Lokaler	1 023 000	837 000
		20 023 000	14 837 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2019-12-31	2018-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	1 147 200
		0	1 147 200
Not 10	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	91 895	91 895
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	91 895	91 895
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-91 895	-91 895
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-91 895	-91 895
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11		2019-12-31	2018-12-31
INVENTARIER			
Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	49 856	49 856
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	49 856	49 856
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-49 856	-49 856
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-49 856	-49 856
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 12		2019-12-31	2018-12-31
ÖVRIGA FORDRINGAR			
	Skattekonto	0	25 480
	Skattefordran	6 075	8 535
	Klientmedel hos SBC	238 695	637 948
	Fordringar kreditfakturor	2 439	0
		247 209	671 963

Not 13		2019-12-31	2018-12-31
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL			
	Vid årets början	72 198	362 104
	Reservering enligt stadgar	60 094	60 094
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-77 164	-350 000
	Vid årets slut	55 128	72 198

Not 14		2019-12-31		2018-12-31	
SKULDER TILL KREDITINSTITUT		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	0,983 %	4 235 714	4 257 000	2020-05-08
	Summa skulder till kreditinstitut		4 235 714	4 257 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 235 714	-4 257 000	
			0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 022 854 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	6 500 000	6 500 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	10 001	2 000
	Sociala avgifter	3 142	628
	Ränta	6 130	5 954
	Avgifter och hyror	60 545	53 604
	Upplupna kostnader	0	268 750
		79 818	330 936

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Provmålning av ett fönsterparti för kommande fönsterrenovering.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 4 / 3 2020



Christel Renfro
Ordförande



Caroline Alnebring
Ledamot




Sandra Gustavsson
Ledamot



Emmy Håkansson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11 / 3 2020
Cederblads Revisionsbyrå AB



Magnus Haak
Auktoriserad revisor FAR

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Österportsgatan, org.nr. 716439-6579

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Österportsgatan för år 2019. Enligt min 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 för föreningen.

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 på 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 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 jag vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 mig 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 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 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 för Bostadsrättsföreningen Österportsgatan för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

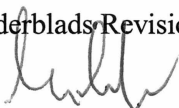
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 räkenskaperna. 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.

Malmö den 11/3 2020

Cederblads Revisionsbyrå AB



Magnus Haak

Auktoriserad revisor FAR

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