



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 Ölandsgatan 46

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 2014 och 2022.
- 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 2003-06-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-11-08 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-24 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i STOCKHOLM.

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

Styrelsen

Gun Ingeborg Kemperyd Olson	Ordförande
William Danielsson	Ledamot
Henrik Haegermark	Ledamot
Karl Ove Christer Jungsand	Ledamot
Anna Maria Pierre	Ledamot

Wilhelm Berndtsson	Suppleant
--------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ulf Strauss	Ordinarie Extern	Ernst & Young AB
-------------	------------------	------------------

Valberedning

Annika Berggren
Martin Thomasson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-11.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kolonnen 9	2004	STOCKHOLM

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

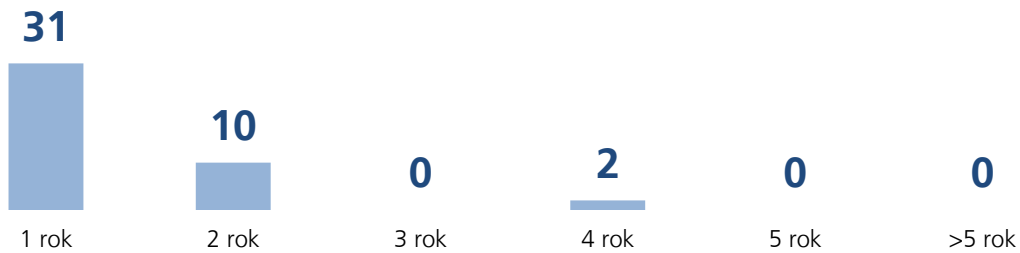
Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1994.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 902 m², varav 1 730 m² utgör lägenhetsyta och 172 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenheter och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Ingeborgs Stenar	45 m ²	2020-12-31
AfroTropical	32 m ²	2020-12-31
AfroTropical	7 m ²	2020-12-31
Psykoteraimottagning	50 m ²	2021-05-31
Musikproduktionslokal	35 m ²	2020-12-31

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2022. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Implementering av digitalt låssystem	2019	
Stamspolning	2019	Åtgärd enl UH-plan
Div renovering kungsbalkonger	2018	Åtgärder enl UH-plan
Renovering& reparation hyreslägenheter	2018 - 2020	Åtgärder enl UH-plan
Renovering entrédörr/port	2018	Åtgärder enl UH-plan
Förbättringsarbeten i trapphus/entré	2017	Åtgärder enl UH-plan
Fönsterrenovering	2016 - 2017	
Övertäckning av lanterniner på gården	2015	
Byte elementventiler	2015	
Spolning av avloppsstammar	2013 - 2014	
Installation värmeslingor tak	2013 - 2014	
lordningsställande av lokal i källaren	2013	För uthyrning
Omputsning av fasad	2012	Fasad mot innegård
Hissbyte	2011	
Vindslägenheter	2010 - 2011	Omvandling av råvind till 2 st vindslägenheter
Ny tvättmaskin	2010	Ena tvättmaskinen utbytt
Nya förrådsutrymmen	2010	Nya säkrare burförråd i källaren
Ny tvättmaskin #2	2010	Andra maskinen utbytt
Elstigsrenovering	2009	
Ny torktumlare	2008	
Installation av postboxar	2008	
Spolning av avloppsstammar	2008	
Renovering av balkonger	2006	Kungsbalkonger renoverade i samband med takomläggning
Omläggning av tak	2006	
Nytt torkskåp	2006	
Fönsterrenovering	2005	
Omputsning av fasad	1995	Ca. årtal enligt besiktning 2005
Nytt gårdsbjälklag	1995	Helt eller delvis omlagt enligt besiktning gjord 2005
Rörstambyte	1993	
Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK	2020	Åtgärder enl UH-plan
Ventilationskanalrensning och rengöring fläktar	2020	Åtgärder enl UH-plan
Utbyte av maskiner + renovering tvättstuga	2020	
Målning av trapphuset	2020	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Hansson och Hööglund Fastighetsförvaltning AB

Föreningens ekonomi

Styrelsen har under de senaste åren arbetat med att stabilisera driftskostnaderna och omförhandlat våra räntevillkor för våra lån. Vi arbetar alltid med kostnadskontroll och har god kontroll på våra löpande driftskostnader. Arbetet har lett till att föreningen har en god ekonomi och vi även fyllt på vår kassa genom försäljning av tre st hyreslägenheter. Vår största påverkansbara kostnadspost, förutom våra räntekostnader, är reparationer och planerat underhåll. Underhållsarbeten planeras årsvis tillsammans med vår tekniska förvaltare och vissa år väljer vi att utföra underhållsarbeten som innebär ett negativt resultat pga vår goda ekonomi och kassa.

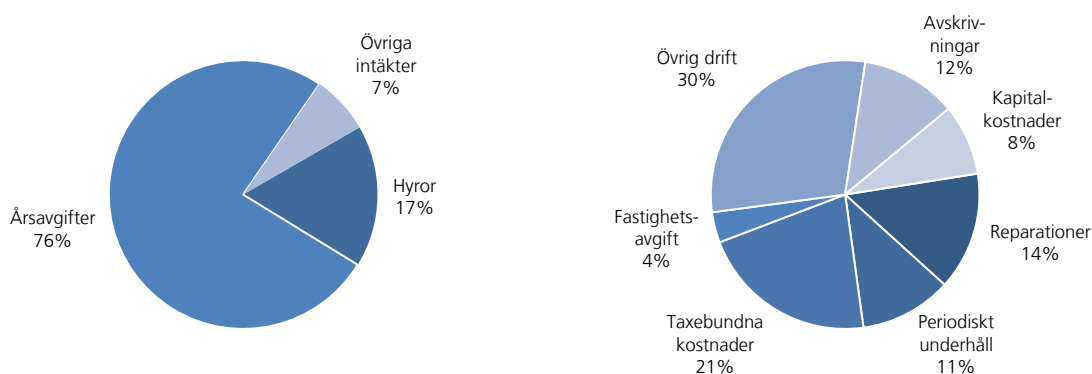
Året 2019 genomförde vi ett strategiskt byte till ett digitalt passagesystem i fastigheten. Det blev något dyrare än beräknat mestadels pga att vi samtidigt passade på att övergå till elektronisk bokning av tvättstugan. Vi har under året också belastats av kostnader för reparation/renovering av en hyreslägenhet inför att vi omvandlade den till en bostadsrätt, sålde den och därmed fick in mycket pengar i vår kassa (något som inte syns i resultatet). Vi har även behövt genomföra en del oväntade reparationer under året, bl a omfattande reparationer i källaren efter en vattenskada.

Resultatet 2019 visar trots höga underhållskostnader på att vi har en god ekonomi. Vi är en relativt ung bostadsrättsförening och det tar tid att bygga upp ekonomi som ger ett positivt resultat varje år, vilket i strävar efter och som är en förutsättning för att på sikt kunna sänka avgifterna för de boende.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 109 241	4 180 926
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 741 292	1 781 174
Finansiella intäkter	490	762
Minskning kortfristiga fordringar	15 569	0
Medlemsinsatser	3 000 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	39 180	2 694
	4 796 531	1 784 630
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 945 905	1 664 262
Finansiella kostnader	206 873	177 295
Ökning av materiella anläggningstillgångar	305 072	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	14 758
	2 457 849	1 856 315
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	6 447 922	4 109 241
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	2 338 681	-71 685

*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

Under året har vi genomfört ett utbyte av vårt nyckelsystem och istället implementerat ett digital passersystem i fastigheten. Vi har också installerat en digital informationstavla i entrén och implementerat digital bokning av tvättstugan. En hyreslägenhet har renoverats och sålts under året och vi har ingått ett samarbete med ett trädgårdsskötsel-företag som en del i att förbättra utegården. Under året har vi också genomfört en stamspolning och en storstädning i fastigheten.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st
Överlåtelse under året: 11 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 57
Tillkommande medlemmar: 16
Avgående medlemmar: 11
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 62

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	800	803	808	801
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 169	1 286	1 418	1 482
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 129	10 394	10 394	10 394
Elkostnad/m ² totalyta	40	37	33	25
Värmekostnad/m ² totalyta	189	189	185	181
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	27	27	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	109	93	84	80
Soliditet (%)	67	65	65	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-692	-338	-47	-327
Nettoomsättning (tkr)	1 741	1 778	1 825	1 784

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 730 m² bostäder och 172 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	34 241 953	844 388	0	33 397 565
Upplåtelseavgifter	6 983 307	2 155 612	0	4 827 695
Fond för yttre underhåll	317 922	294 000	-271 488	295 410
S:a bundet eget kapital	41 543 182	3 294 000	-271 488	38 520 670
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 719 417	-294 000	-66 992	-6 358 424
Årets resultat	-692 397	-692 397	338 480	-338 480
S:a ansamlad förlust	-7 411 814	-986 397	271 488	-6 696 905
S:a eget kapital	34 131 368	2 307 603	0	31 823 765

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-692 397
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 425 417
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-294 000</u>
summa balanserat resultat	-7 411 814

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

<u>269 208</u>
-7 142 606

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	1 741 292	1 777 671
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	3 503
Summa rörelseintäkter		1 741 292	1 781 174
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 658 066	-1 409 575
Övriga externa kostnader	Not 5	-235 891	-200 768
Personalkostnader	Not 6	-51 948	-53 919
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-281 401	-278 859
Summa rörelsekostnader		-2 227 306	-1 943 121
RÖRELSERESULTAT		-486 015	-161 947
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		490	762
Räntekostnader och liknande resultatposter		-206 873	-177 295
Summa finansiella poster		-206 383	-176 533
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-692 397	-338 480
ÅRETS RESULTAT		-692 397	-338 480

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	44 774 247	44 750 577
Maskiner	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		44 774 247	44 750 577
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		44 774 247	44 750 577
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		6 086	17 108
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	6 540 746	4 206 611
Summa kortfristiga fordringar		6 546 832	4 223 719
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		307	307
Summa kassa och bank		307	307
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 547 138	4 224 026
SUMMA TILLGÅNGAR		51 321 385	48 974 602

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		41 225 260	38 225 260
Fond för yttre underhåll	Not 11	317 922	295 410
Summa bundet eget kapital		41 543 182	38 520 670
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 719 417	-6 358 424
Årets resultat		-692 397	-338 480
Summa fritt eget kapital		-7 411 814	-6 696 905
SUMMA EGET KAPITAL		34 131 368	31 823 765
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 564 000	6 564 000
Summa långfristiga skulder		6 564 000	6 564 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	10 128 000	10 128 000
Leverantörsskulder		82 960	105 869
Skatteskulder		172 152	166 356
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	242 906	186 612
Summa kortfristiga skulder		10 626 017	10 586 837
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 321 385	48 974 602

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	200 år	200 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Elanläggning	30 år	30 år
Tak	20 år	20 år
Hissanläggning	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 318 749	1 289 138
Hyror bostäder	65 336	104 433
Hyror lokaler	231 558	276 278
Bredbandsintäkter	109 398	107 748
Hysesrabatt	-2 400	0
Avgift andrahandsuthyrning	18 587	0
Öresutjämning	64	74
	1 741 292	1 777 671

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	0	3 503
	0	3 503

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	33 502	30 007
	Snöröjning/sandning	6 250	6 250
	Städning entreprenad	35 929	39 665
	Städning enligt beställning	29 519	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	3 500
	Hissbesiktning	1 313	1 281
	Bevakning	199	0
	Gemensamma utrymmen	11 045	1 424
	Gård	34 284	195
	Serviceavtal	9 552	0
	Förbrukningsmateriel	4 880	1 230
	Teleport/hissanläggning	2 500	2 500
	Störningsjour och larm	22 756	21 883
	Brandskydd	5 784	2 513
		197 513	110 448
	Reparationer		
	Lokaler	0	61 088
	Gemensamma utrymmen	0	8 784
	Tvättstuga	14 940	6 127
	Sophantering/återvinning	0	3 846
	Källare	61 401	0
	Entré/trapphus	7 117	973
	Lås	18 253	165
	VVS	2 375	38 635
	Ventilation	10 572	10 264
	Elinstallationer	4 002	0
	Hiss	3 722	37 656
	Fönster	9 132	0
	Skador/klotter/skadegörelse	24 588	11 753
	Vattenskada	192 411	13 743
	Övrigt	0	19 314
		348 513	212 348
	Periodiskt underhåll		
	Hyreslägenheter	129 219	0
	Källare	54 563	0
	Entré/trapphus	0	238 125
	VVS	62 063	0
	Hiss	23 363	0
	Balkonger/altaner	0	33 363
		269 208	271 488
	Taxebundna kostnader		
	El	76 404	71 122
	Värme	358 657	360 400
	Vatten	54 519	52 166
	Sophämtning/renhållning	30 718	36 548
		520 298	520 236
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	84 521	63 268
	Självrisk	22 700	22 700
	Kabel-TV	125 699	125 435
	Bredband	1 113	0
		234 033	211 403
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	88 501	83 651
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 654 874	1 409 575

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	5 486	918
	Medlemsinformation	0	3 173
	Revisionsarvode extern revisor	32 438	31 188
	Föreningskostnader	1 232	10 185
	Fritids- och trivselkostnader	95	756
	Förvaltningsarvode	144 910	140 597
	Administration	5 984	3 086
	Konsultarvode	40 156	5 375
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 590	5 490
		235 891	200 768
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	43 000	43 000
	Sociala kostnader	8 948	10 919
		51 948	53 919
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	132 416	132 416
	Förbättringar	148 985	146 443
		281 401	278 859

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	48 116 811	48 116 811
	Nyanskaffningar	305 072	0
	Utgående anskaffningsvärde	48 421 883	48 116 811
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 366 234	-3 087 375
	Årets avskrivningar enligt plan	-281 401	-278 859
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 647 636	-3 366 234
	Planenligt restvärde vid årets slut	44 774 247	44 750 577
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	18 403 614	18 403 614
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	26 193 000	26 891 000
	Taxeringsvärde mark	38 136 000	26 725 000
		64 329 000	53 616 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	61 400 000	51 000 000
	Lokaler	2 929 000	2 616 000
		64 329 000	53 616 000
Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	23 900	23 900
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	23 900	23 900
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-23 900	-23 900
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-23 900	-23 900
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	93 130	92 302
	Klientmedel hos SBC	6 447 616	4 108 934
	Fordringar	0	5 375
		6 540 746	4 206 611

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	295 410	160 848
	Reservering enligt stadgar	294 000	294 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-271 488	-159 438
	Vid årets slut	317 922	295 410

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	SEB	1,320 %	6 564 000	6 564 000	2020-03-28
	SEB	0,710 %	6 564 000	6 564 000	2020-10-28
	Swedbank	1,570 %	3 564 000	3 564 000	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		16 692 000	16 692 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-10 128 000	-10 128 000	
			6 564 000	6 564 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 692 000 kr.

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

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	20 692 000	20 692 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	43 000	43 000
	Sociala avgifter	13 510	13 510
	Ränta	12 204	15 375
	Avgifter och hyror	165 084	114 727
	Vatten	9 108	0
		242 906	186 612

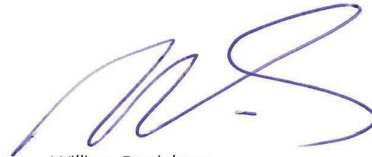
Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Under 2020 har styrelsen beslutat att investera i utegården, renovera samt byta/komplettera med nya maskiner i tvättstugan och så planerar vi att inleda arbetet med en totalrenovering i trapphuset.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 27 / 5 2020



Gun Ingeborg Kemperyd Olson
Ordförande



William Danielsson
Ledamot



Henrik Hägermark
Ledamot

~~Karl-Ove Christer Jungsand
Ledamot~~



Wilhelm Berndtsson
Suppleant



Anna Maria Pierre
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 / 5 2020



Ulf Strauss
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ölandsgatan 46, org.nr 769609-7265

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ölandsgatan 46 för år 2019-01-01 - 2019-12-31

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Ölandsgatan 46 för år 2019-01-01 - 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

- 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, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 29 maj 2020



Ulf Strauss
Auktoriserad revisor

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