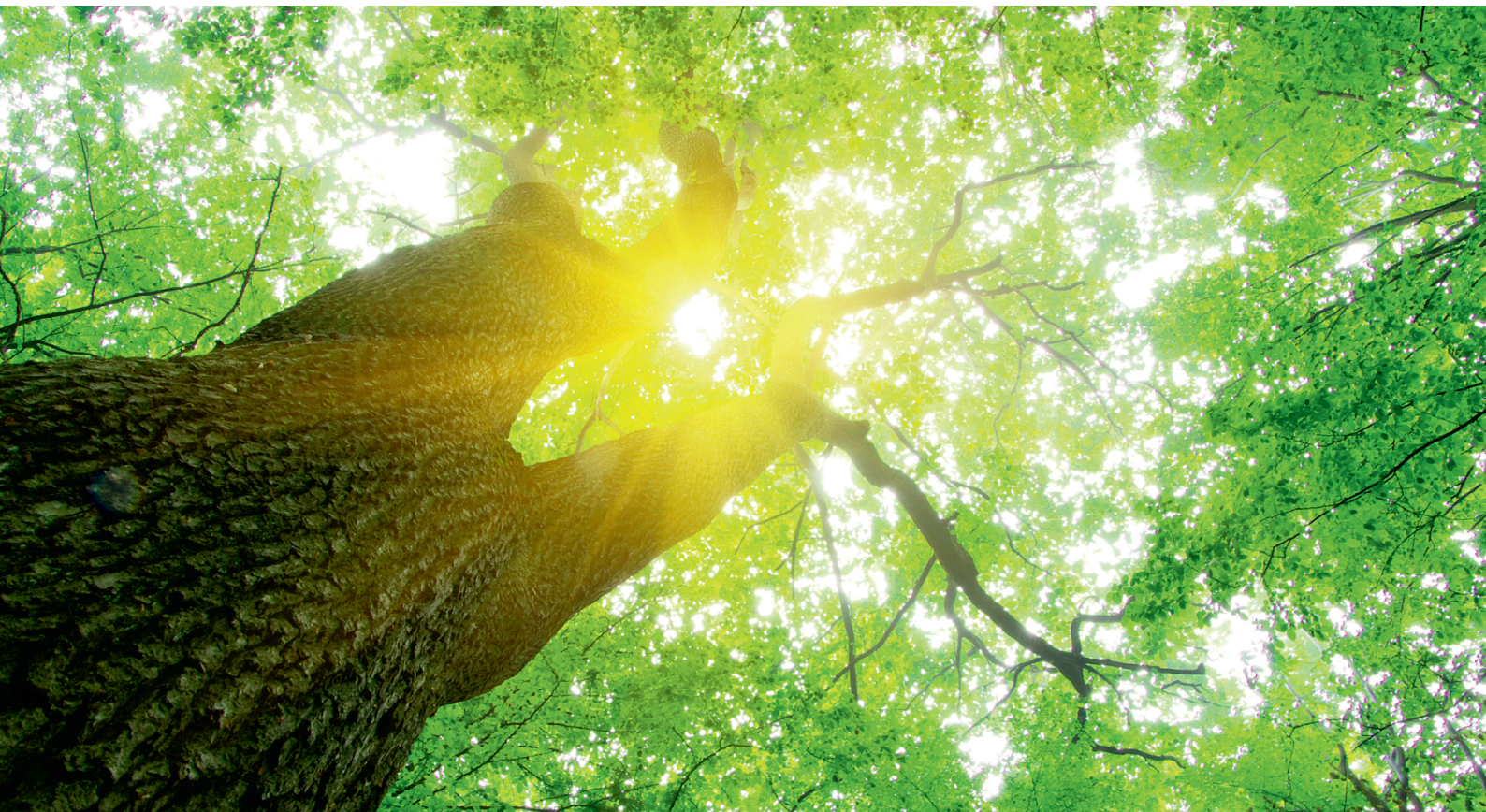




2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Ölandsgatan 46



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 bostads-

rättsföreningen. 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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbcs.se/kontakt](https://www.sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ölandsgatan 46

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 2020 och 2030.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 2019-04-23 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

Olson Gun Kemperyd	Ordförande
William Danielsson	Ledamot
Karl Ove Christer Jungsand	Ledamot
Anna Maria Pierre	Ledamot
Sara Margaretha Lantz	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Karolina Lövsström	Ordinarie Extern	BDO
--------------------	------------------	-----

Valberedning

Annika Berggren
Martin Thomasson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-15.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kolonnen 9	2004	STOCKHOLM

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

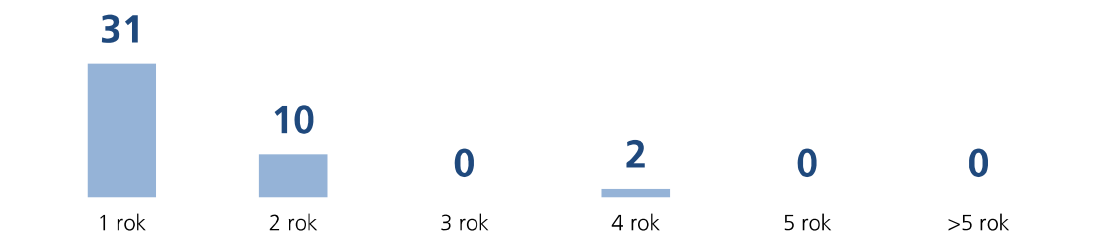
Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1994.

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

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Ingeborgs Stenar	45 m ²	2023-12-31
AfroTropical	32 m ²	2022-12-31
AfroTropical	7 m ²	2022-12-31
Psykotераpimottagning	50 m ²	2022-05-31
Musikproduktionslokal	35 m ²	2021-12-31

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2030.
Underhållsplanen uppdaterades 2021-11-08.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ventilationskanalrensning och rengöring fläktar	2021	Åtgärder enl UH-plan
OVK	2021	Åtgärder enl UH-plan
Brandsäkerhetsåtgärder	2021	Åtgärder efter brandbesiktning
Förbättrad taksäkerhetslösning	2021	Åtgärder enl UH-plan
Utbyte postboxar	2021	Byte till digitala postboxar
Utbyte av maskiner + ommålning tvättstuga	2020	
Ommålningsarbeten hela trapphuset	2020	
Implementering av digitalt låssystem	2019	
Stampsolning	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	
Installation värmeslingor tak	2013 - 2014	
lordningsställande av lokal i källaren	2013	För uthyrning
Spolning av avloppsstammar	2013 - 2014	
Omputsning av fasad	2012	Fasad mot innergård
Hissbyte	2011	
Ny tvättmaskin #2	2010	Andra maskinen utbytt
Ny tvättmaskin	2010	Ena tvättmaskinen utbytt
Vindslägenheter	2010 - 2011	Omvandling av råvind till 2 st vindslägenheter
Nya förrådsutrymmen	2010	Nya säkrare burförråd i källaren
Elstigsrenovering	2009	
Ny torktumlare	2008	
Installation av postboxar	2008	
Spolning av avloppsstammar	2008	
Renovering av balkonger	2006	Kungsbalkonger renoverade i samband med takomläggning
Nytt torkskåp	2006	
Omläggning av tak	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
Entrédörr	2022	Injustering av dörr
Avfallslösning, förstudie	2022	Förstudie för att besluta om framtida lösning
Förbättringsarbeten fasad mot gatan	2022	Mindre renovering enl UH-plan
Renovering ytskikt källarutrymmen & hiss	2022	Åtgärder enl UH-plan

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Hållbarhetsinformation

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 60 % kvinnor och 40 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

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.

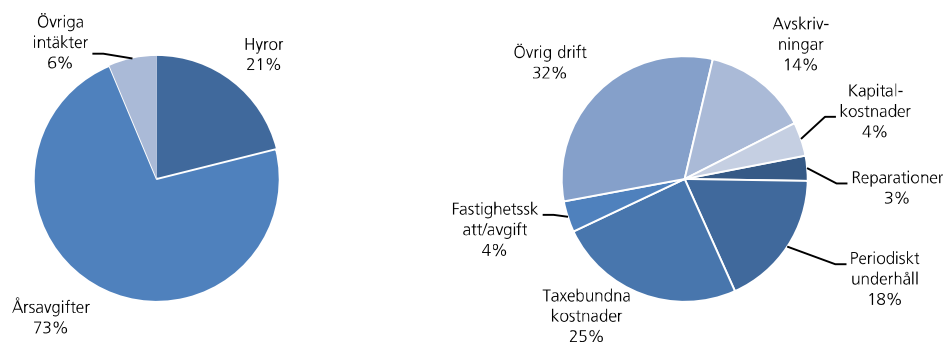
Vår största påverkansbara kostnadspost, förutom våra räntekostnader, är reparationer och planerat underhåll. Underhållsarbeten planeras årsvis tillsammans med vår tekniska förvaltare och vissa år väljer vi att utföra underhållsarbeten som kan generera ett negativt årsresultat vilket kan tillåtas givet vår goda ekonomi och kassa.

Resultatet 2021 visar 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	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 062 441	6 447 922
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 834 326	1 800 843
Finansiella intäkter	750	219
Ökning av kortfristiga skulder	0	390 057
	1 835 076	2 191 119
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 827 066	1 853 375
Finansiella kostnader	99 342	154 363
Ökning av kortfristiga fordringar	3 337	4 863
Minskning av långfristiga skulder	0	3 564 000
Minskning av kortfristiga skulder	370 638	0
	2 300 383	5 576 601
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 597 133	3 062 441
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-465 307	-3 385 482

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har vi genomfört ett utbyte av våra gamla postboxar till nya digitala postboxar. Vi har genomfört OVK samt genomfört ventilationskanalrensning och rengjort fläktar. Vi har också förbättrat taksäkerheten enligt de krav som ställs på fastighetsägare.

Även i år har vi tagit hjälp av en trädgårdsskötsel-konsult för skötsel av växtligheten på vår innergård. Vi gör flera planteringar under året så att växtligheten anpassas för de olika årstiderna. Vi har köpt in nya möbler till innergården och under våren 2022 skall dessa monteras och ställas ut.

Hösten 2020 gjorde vi en stor brandbesiktning av fastigheten som resulterat i att vi genomfört brandtätningar i källaren. Under 2021 har vi gjort en uppdatering av våra utrymningsskyltar i fastigheten, delat ut brandvarnare till samtliga lägenheter och hyreslokaler samt implementerat Systematiskt brandskyddsarbete (SBA).

Under hösten bytte vi lokalvårdsleverantör och har genomfört en storstädning av de gemensamma ytorna i fastigheten.

Vi har under året haft möte med Miljöinspektionen som gjort kontroller av våra rutiner, vår tillsyn och skötsel och diverse dokumentation. Inspektionen genomfördes utan anmärkning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st
Överlåtelse under året: 11 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 59
Tillkommande medlemmar: 12
Avgående medlemmar: 11
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 60

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	808	808	800	803
Hyrer/m ² hyresrättsyta	1 498	1 416	1 169	1 286
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 966	7 966	10 129	10 394
Elkostnad/m ² totalyta	37	33	40	37
Värmekostnad/m ² totalyta	197	183	189	189
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	30	29	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	52	81	109	93
Soliditet (%)	71	71	67	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-401	-516	-692	-338
Nettoomsättning (tkr)	1 832	1 801	1 741	1 778

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	0	0	34 241 953
Upplåtelseavgifter	6 983 307	0	0	6 983 307
Fond för yttre underhåll	294 000	294 000	-342 714	342 714
S:a bundet eget kapital	41 519 260	294 000	-342 714	41 567 974
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-7 903 934	-294 000	-173 328	-7 436 606
Årets resultat	-400 698	-400 698	516 042	-516 042
S:a ansamlad förlust	-8 304 632	-694 698	342 714	-7 952 648
S:a eget kapital	33 214 628	-400 698	0	33 615 326

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-400 698
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 609 934
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-294 000
summa balanserat resultat	-8 304 632

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas	294 000
att i ny räkning överförs	-8 010 632

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 831 914	1 800 843
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 412	0
Summa rörelseintäkter		1 834 326	1 800 843
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 549 433	-1 590 212
Övriga externa kostnader	Not 5	-228 419	-209 695
Personalkostnader	Not 6	-49 214	-53 468
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-309 366	-309 366
Summa rörelsekostnader		-2 136 432	-2 162 741
RÖRELSERESULTAT		-302 106	-361 898
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		750	219
Räntekostnader och liknande resultatposter		-99 342	-154 363
Summa finansiella poster		-98 592	-154 144
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-400 698	-516 042
ÅRETS RESULTAT		-400 698	-516 042

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	44 155 514	44 464 881
Maskiner	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		44 155 514	44 464 881
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		44 155 514	44 464 881
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		7 232	6 131
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 697 229	3 160 300
Summa kortfristiga fordringar		2 704 461	3 166 431
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		89	89
Summa kassa och bank		89	89
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 704 549	3 166 520
SUMMA TILLGÅNGAR		46 860 064	47 631 400

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		41 225 260	41 225 260
Fond för yttre underhåll	Not 11	294 000	342 714
Summa bundet eget kapital		41 519 260	41 567 974
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 903 934	-7 436 606
Årets resultat		-400 698	-516 042
Summa ansamlad förlust		-8 304 632	-7 952 648
SUMMA EGET KAPITAL		33 214 628	33 615 326
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	13 128 000	6 564 000
Summa långfristiga skulder		13 128 000	6 564 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	6 564 000
Leverantörsskulder		146 956	471 143
Skatteskulder		182 764	179 238
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	187 716	237 693
Summa kortfristiga skulder		517 436	7 452 074
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 860 064	47 631 400

Noter

Belopp anges i svenska 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
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
Kodlås	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 331 326	1 331 326
Hyror bostäder	65 336	65 336
Hyror lokaler	315 051	294 298
Hyror förråd	7 000	0
Bredbandsintäkter	110 376	110 376
Hysesrabatt	-2 400	-2 400
Avgift andrahandsuthyrning	5 154	1 853
Öresutjämning	71	55
	1 831 914	1 800 843

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	2 412	0
	2 412	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	14 866	34 754
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	29 888
	Snöröjning/sandning	6 250	0
	Städning entreprenad	43 787	44 603
	Städning enligt beställning	18 130	0
	Mattvätt/Hyrmattor	1 776	0
	Hissbesiktning	1 388	1 350
	Myndighetstillsyn	6 735	0
	Bevakning	165	0
	Gemensamma utrymmen	55	1 187
	Sophantering	2 610	0
	Gård	39 963	1 334
	Serviceavtal	28 222	11 078
	Förbrukningsmateriel	2 666	932
	Teleport/hissanläggning	2 500	2 500
	Störningsjour och larm	5 340	5 100
	Brandskydd	89 660	31 929
		264 113	164 655
	Reparationer		
	Lokaler	0	1 263
	Gemensamma utrymmen	12 191	0
	Tvättstuga	1 600	16 138
	Källare	0	618
	Entré/trapphus	2 494	0
	Lås	1 054	0
	VVS	26 902	29 463
	Ventilation	5 625	0
	Elinstallationer	2 088	1 533
	Hiss	5 429	17 273
	Tak	0	4 016
	Fönster	14 500	0
	Skador/klotter/skadegörelse	1 413	25 760
		73 296	96 064
	Periodiskt underhåll		
	Hyreslägenheter	0	9 745
	Gemensamma utrymmen	208 313	351 484
	Tvättstuga	0	134 993
	Entré/trapphus	1 896	0
	Lås	20 438	0
	VVS	0	3 680
	Värmeanläggning	0	47 500
	Ventilation	121 600	11 875
	Tak	51 000	0
	Fasad	0	10 000
		403 247	569 277
	Taxebundna kostnader		
	El	70 400	62 953
	Värme	374 681	347 624
	Vatten	51 036	57 241
	Sophämtning/renhållning	56 075	38 552
		552 192	506 370
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	34 920	33 530
	Kabel-TV	125 983	126 158
	Bredband	3 655	3 420
		164 558	163 108

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	92 027	90 737
TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 549 433	1 590 212

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	3 940	4 301
	Tele- och datakommunikation	0	575
	Hysesförluster	6 086	0
	Övriga förluster	0	218
	Förvaltning	30 062	0
	Revisionsarvode extern revisor	28 750	33 879
	Föreningskostnader	14 306	13 163
	Styrelseomkostnader	0	395
	Fritids- och trivselkostnader	0	111
	Förvaltningsarvode	121 670	148 024
	Administration	2 147	3 319
	Konsultarvode	15 688	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 770	5 710
		228 419	209 695

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	43 000	43 002
	Sociala kostnader	6 214	10 466
		49 214	53 468

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	132 416	132 416
	Förbättringar	176 950	176 950
		309 366	309 366

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	48 421 883	48 421 883
	Utgående anskaffningsvärde	48 421 883	48 421 883
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 957 002	-3 647 636
	Årets avskrivningar enligt plan	-309 366	-309 366
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 266 369	-3 957 002
	Planenligt restvärde vid årets slut	44 155 514	44 464 881
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	18 403 614	18 403 614
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	26 193 000	26 193 000
	Taxeringsvärde mark	38 136 000	38 136 000
		64 329 000	64 329 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	61 400 000	61 400 000
	Lokaler	2 929 000	2 929 000
		64 329 000	64 329 000

Not 9	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	23 900	23 900
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	23 900	23 900
	Ackumulerade 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	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	100 184	97 948
	Klientmedel hos SBC	1 546 591	3 062 352
	Räntekonto hos SBC	1 050 453	0
		2 697 229	3 160 300

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	342 714	317 922
	Reservering enligt stadgar	294 000	294 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-342 714	-269 208
	Vid årets slut	294 000	342 714

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31
	SEB	0,970 %	6 564 000	6 564 000
	SEB	0,530 %	6 564 000	6 564 000
	Summa skulder till kreditinstitut		13 128 000	13 128 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-6 564 000
			13 128 000	6 564 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 128 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder.
Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckningar

2021-12-31

14 128 000

2020-12-31

14 128 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2021-12-31

2020-12-31

Arvoden

43 000

43 000

Sociala avgifter

9 862

13 510

Ränta

8 467

11 180

Avgifter och hyror

117 322

160 455

Vatten

0

9 548

Städning enligt beställning

9 065

0

187 716

237 693

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2022

Olsson Gun Kemperyd
Ordförande

William Danielsson
Ledamot

Karl Ove Christer Jungsand
Ledamot

Anna Maria Pierre
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Karolina Lövström
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ölandsgatan 46
Org.nr. 769609-7265

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ölandsgatan 46 för år 2021.

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 2021 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 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 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. 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 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 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 Brf Ölandsgatan 46 för år 2021 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.

Stockholm enligt digital signering

BDO Mälardalen AB

Karina Löfström

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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se