



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ölandsgatan 46

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-06-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-11-08 och nuvarande stadgar registrerades 2023-08-15 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kolonnen 9	2004	STOCKHOLM

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Volante och Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1994

Föreningen har 43 bostadsrätter om totalt 1 730 kvm och 6 lokaler om 172 kvm. Byggnadernas totalyta är 1902 kvm.

Styrelsens sammansättning

Gun Ingeborg Kemperyd Olson	Ordförande
Anna Pierre	Styrelseledamot
Nils Erik Rasmus Marnfeldt	Styrelseledamot
Sofia Johannesson	Styrelseledamot
William Danielsson	Styrelseledamot
Christer Jungsand	Suppleant

Valberedning

Martin Thomasson
Angelica Alfven

Firmateckning

Firman tecknas av två ledamöter i styrelsen

Revisorer

Karolina Lövström Auktoriserad revisor BDO Mälardalen AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2032. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2024	●	Stamspolning
2023	●	Upprustning cykelrum Renovering ytskikt källarutrymmen
2022-2023	●	Ny avfallslösning - implementering av nytt miljörum
2022	●	Entredörr - Injustering av dörr
2021	●	OVK - Åtgärder enl UH-plan Förbättrad taksäkerhetslösning - Åtgärder enl UH-plan Utbyte postboxar - Byte till digitala postboxar Brandsäkerhetsåtgärder - Åtgärder efter brandbesiktning Ventilationskanalrensning och rengöring fläktar - Åtgärder enl UH-plan
2020	●	Ommålningsarbeten hela trapphuset Utbyte av maskiner + ommålning tvättstuga
2019	●	Implementering av digitalt låssystem Stamspolning - Åtgärd enl UH-plan
2018-2020	●	Renovering& reparation hyreslägenheter - Åtgärder enl UH-plan
2018	●	Div renovering kungsbalkonger - Åtgärder enl UH-plan Renovering entrédörr/port - Åtgärder enl UH-plan
2017	●	Förbättringsarbeten i trapphus/entre - Åtgärder enl UH-plan
2016-2017	●	Fönsterrenovering
2015	●	Övertäckning av lanterniner på gården Byte elementventiler
2013-2014	●	Spolning av avloppsstammar Installation värmeslingor tak

- 2013** ● Iordningsställande av lokal i källaren - För uthyrning
- 2012** ● Omputsning av fasad - Fasad mot innegård
- 2011** ● Hissbyte
- 2010-2011** ● Vindslägenheter - Omvandling av råvind till 2 st vindslägenheter
- 2010** ● Nya förrådsutrymmen - Nya säkrare burförråd i källaren
Ny tvättmaskin #2 - Andra maskinen utbytt
Ny tvättmaskin - Ena tvättmaskinen utbytt
- 2009** ● Elstigsrenovering
- 2008** ● Ny torktumlare
Installation av postboxar
Spolning av avloppsstammar
- 2006** ● Nytt torkskåp
Renovering av balkonger - Kungsbalkonger renoverade i samband med takomläggning
Omläggning av tak
- 2005** ● Fönsterrenovering
- 1995** ● Nytt gårdsbjälklag - Helt eller delvis omlagt enligt besiktning gjord 2005
Omputsning av fasad - Ca. årtal enligt besiktning 2005
- 1993** ● Rörstambyte

Planerade underhåll

- 2025** ● Radonmätning

Avtal med leverantörer

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

Övrig verksamhetsinformation

Under året har stamspolning skett i samtliga lägenheter och kommersiella lokaler.

Vi har fortsatt arbetet med att förstärka vårt brandskydd och bland annat installerat nya sprinklers i källaren. Vi har även fortsatt vår renovering av källarlokaler och rustat upp i Undercentralen. Vi har gjort ytterligare åtgärder för att entréporten skall fungera optimalt, med bra resultat.

På grund av ett inbrott i källar- och förrådslokaler hösten 2023 så har vi under 2024 reparerat och förstärkt inbrottsskyddet i vissa delar av fastigheten. Nya rutiner för inpassering har införts och vi använder ej längre portkod i fastigheten utan boende får antingen använda de elektroniska nycklarna alternativt använda porttelefonen (främst för att släppa in bud och besökare).

Vi har med start hösten 2024 utökat städningen i källaren, då vi sedan vi implementerade miljörummet har ett utökat behov av städning där.

I övrigt har höstens arbete främst bestått av att förbereda byggnationen av 12 balkonger mot innergården, vilket finansieras av de boende i dessa lägenheterna och enbart administreras av bostadsrättsföreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Höjning av avgifterna med 7 % from 2024-01-01.

Vi har under året omvandlat den sista hyreslägenheten till bostadsrätt och sålt denna. Vi har som en effekt av detta, amorterat av vårt ena lån med 4 msek. Vi har även omförhandlat ett av våra lån och bundit räntan på 2 år, då vi anser att ha en del av lånen på rörligt och del bundet är en bra och hållbar lösning såsom räntorna har utvecklats senaste åren.

Ett av våra hyresavtal avseende en kommersiell lokal har omförhandlats.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 59 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 11. Det har under året skett 8 överlåtelser och en upplåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 054 980	1 934 317	1 870 745	1 831 914
Resultat efter fin. poster	-643 745	-611 775	-26 674	-400 698
Soliditet (%)	80	70	71	71
Yttre fond	514 131	522 289	294 000	294 000
Taxeringsvärde	90 934 000	90 934 000	90 934 000	64 329 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	894	853	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	75,2	74,3	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 929	7 768	7 768	7 768
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 484	6 902	6 902	6 902
Sparande per kvm totalyta, kr	-101	-5	172	164
Elkostnad per kvm totalyta, kr	39	47	59	37
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	276	219	198	197
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	61	42	34	27
Energikostnad per kvm totalyta, kr	376	308	292	261
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,37	1,92	-	-
Räntekänslighet (%)	5,52	9,11	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen har tagit fram en budget för kommande 5 år och har säkerställt att vi har likvida medel för att finansiera planerat underhåll och resultatförluster.

Vi har höjt avgiften 7 % from 2024-01-01. Ytterligare en avgiftshöjning på ca 5 % är planerad kommande 5 år. Utöver detta har vi omvandlat en hyresrätt till bostadsrätt och amorterat av 4 msek på våra lån i december, vilket kommer sänka våra räntekostnader markant kommande år.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	34 241 953	-	783 809	35 025 762
Upplåtelseavgifter	6 983 307	-	2 716 191	9 699 498
Fond, yttre underhåll	522 289	-280 960	272 802	514 131
Kapitaltillskott	0	-	2 091 154	2 091 154
Balanserat resultat	-8 559 595	-330 815	-272 802	-9 163 212
Årets resultat	-611 775	611 775	-643 745	-643 745
Eget kapital	32 576 179	0	4 947 409	37 523 588

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 890 410
Årets resultat	-643 745
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-272 802
Totalt	-9 806 958
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	120 925
Balanseras i ny räkning	-9 686 033

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 054 980	1 934 317
Övriga rörelseintäkter	3	2 015	6 225
Summa rörelseintäkter		2 056 995	1 940 542
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 477 756	-1 653 925
Övriga externa kostnader	9	-382 535	-292 156
Personalkostnader	10	-56 250	-52 862
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-331 610	-320 484
Summa rörelsekostnader		-2 248 152	-2 319 428
RÖRELSERESULTAT		-191 157	-378 886
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 205	19 617
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-472 794	-252 507
Summa finansiella poster		-452 589	-232 890
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-643 745	-611 775
ÅRETS RESULTAT		-643 745	-611 775

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	43 639 496	43 971 106
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		43 639 496	43 971 106
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		43 639 496	43 971 106
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		216 431	44 790
Övriga fordringar	14	2 821 397	2 277 470
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	102 690	0
Summa kortfristiga fordringar		3 140 518	2 322 260
Kassa och bank			
Kassa och bank		94	91
Summa kassa och bank		94	91
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 140 612	2 322 352
SUMMA TILLGÅNGAR		46 780 108	46 293 458

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		46 816 414	41 225 260
Fond för yttre underhåll		514 131	522 289
Summa bundet eget kapital		47 330 545	41 747 549
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 163 212	-8 559 595
Årets resultat		-643 745	-611 775
Summa fritt eget kapital		-9 806 958	-9 171 370
SUMMA EGET KAPITAL		37 523 588	32 576 179
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	6 564 000	0
Summa långfristiga skulder		6 564 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	1 964 000	13 128 000
Leverantörsskulder		99 003	118 883
Skatteskulder		217 097	212 324
Övriga kortfristiga skulder		17 544	17 544
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	394 876	240 528
Summa kortfristiga skulder		2 692 520	13 717 279
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 780 108	46 293 458

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-191 157	-378 886
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	331 610	320 484
	140 454	-58 402
Erhållen ränta	20 205	19 617
Erlagd ränta	-444 540	-242 446
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-283 881	-281 230
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-277 344	-9 588
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	110 987	33 755
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-450 238	-257 063
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-445 442
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-445 442
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	5 591 154	0
Amortering av lån	-4 600 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	991 154	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	540 916	-702 505
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 168 163	2 870 668
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 709 079	2 168 163

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ölandsgatan 46 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 - 10 %
---------	------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 435 040	1 331 388
Hysesintäkter bostäder	49 005	65 340
Hysesintäkter lokaler	387 480	376 222
Deb. fastighetsskatt	11 496	11 185
Bredband	110 814	110 376
Hyses- och avgiftsrabatt	-160	0
Gemensamhetslokal	2 500	0
Dröjsmålsränta	1 414	983
Pantsättningsavgift	6 876	3 675
Överlåtelseavgift	11 344	5 252
Administrativ avgift	931	0
Andrahandsuthyrning	38 240	29 896
Summa	2 054 980	1 934 317

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	16 821
Övriga erhållna bidrag	3 960	0
Övriga intäkter	-1 945	-10 596
Summa	2 015	6 225

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	26 587	32 457
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	4 784
Städning enligt avtal	32 611	28 184
Hissbesiktning	1 575	1 500
Energideklarationer	10 625	0
Brandskydd	12 420	13 857
Myndighetstillsyn	14 906	0
Gårdkostnader	6 291	40 200
Sophantering	0	240
Snöröjning/sandning	2 805	0
Serviceavtal	44 031	55 914
Mattvätt/Hyrmattor	4 406	2 295
Förbrukningsmaterial	2 190	2 771
Summa	158 447	182 201

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	1 451
Bostadsrättslägenheter	19 848	0
Tvättstuga	27 722	11 185
Trapphus/port/entr	4 130	2 338
Källarutrymmen	18 849	281
Dörrar och lås/porttele	53 754	68 478
Övriga gemensamma utrymmen	0	3 660
VVS	23 704	37 383
Värmeanläggning/undercentral	0	25 138
Elinstallationer	0	9 480
Tele/TV/bredband/porttelefon	7 202	0
Hissar	1 161	18 066
Vattenskada	0	61 691
Skador/klotter/skadegörelse	2 850	8 381
Summa	159 220	247 532

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Hyseslägenheter	36 300	0
Källare	0	216 929
Gemensamma utrymmen	32 125	800
VVS	52 500	0
Hiss	0	3 231
Balkonger/altaner	0	60 000
Summa	120 925	280 960

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	74 124	88 594
Uppvärmning	525 404	417 040
Vatten	116 139	80 604
Sophämtning/renhållning	114 330	76 602
Summa	829 997	662 840

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	0	42 127
Kabel-TV	99 442	129 713
Bredband	295	885
Fastighetsskatt	109 430	107 667
Summa	209 167	280 392

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	3 616	2 303
Tele- och datakommunikation	0	1 885
Juridiska åtgärder	18 032	24 469
Inkassokostnader	518	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	2 618
Förvaltningskostnader	68 000	63 752
Revisionsarvoden extern revisor	40 620	49 354
Föreningskostnader	25 156	15 265
Förvaltningsarvode enl avtal	100 358	96 322
Överlåtelsekostnad	17 960	7 353
Pantsättningskostnad	12 900	5 515
Administration	15 006	13 157
Konsultkostnader	80 369	4 313
Bostadsrätterna Sverige	0	5 850
Summa	382 535	292 156

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	43 000	43 000
Arbetsgivaravgifter	13 250	9 862
Summa	56 250	52 862

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	472 794	252 442
Övriga räntekostnader	0	49
Övriga finansiella kostnader	0	16
Summa	472 794	252 507

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	48 867 325	48 421 883
Årets inköp	0	445 442
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	48 867 325	48 867 325
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 896 219	-4 575 735
Årets avskrivning	-331 610	-320 484
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 227 829	-4 896 219
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	43 639 496	43 971 106
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>18 403 614</i>	<i>18 403 614</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	35 050 000	35 050 000
Taxeringsvärde mark	55 884 000	55 884 000
Summa	90 934 000	90 934 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	23 900	23 900
Utgående anskaffningsvärde	23 900	23 900
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-23 900	-23 900
Utgående avskrivning	-23 900	-23 900
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	112 412	109 399
Transaktionskonto	1 638 785	1 099 898
Borgo räntekonto	1 070 200	1 068 174
Summa	2 821 397	2 277 470

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	25 620	0
Förutbet försäkr premier	44 550	0
Förutbet kabel-TV	32 225	0
Förutbet bredband	295	0
Summa	102 690	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SEB	2026-02-28	3,92 %	6 564 000	6 564 000
SEB	2025-04-28	2,97 %	1 964 000	6 564 000
Summa			8 528 000	13 128 000
Varav kortfristig del			1 964 000	13 128 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 528 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	200	0
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	7 724	0
Uppl kostn el	7 074	0
Uppl kostnad Värme	61 480	0
Uppl kostnad Extern revisor	20 000	0
Uppl kostn räntor	46 782	18 528
Uppl kostn vatten	17 088	0
Uppl kostnad Sophämtning	8 984	0
Uppl kostnad arvoden	43 006	43 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	13 512	9 862
Förutbet hyror/avgifter	169 026	169 138
Summa	394 876	240 528

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	14 128 000	20 692 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

I januari 2025 har balkongerna börjat byggas, för de lägenheter som har utsikt in mot innergården och som valt att beställa balkong. Projektet beräknas pågå till och med mars, därefter sker besiktning och åtgärdande av eventuella anmärkningar.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Anna Pierre
Styrelseledamot

Gun Ingeborg Kemperyd Olson
Ordförande

Nils Erik Rasmus Marnfeldt
Styrelseledamot

Sofia Johannesson
Styrelseledamot

William Danielsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

BDO Mälardalen AB
Karolina Lövström
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ölandsgatan 46

Org.nr. 769609-7265

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ölandsgatan 46 för år 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 upphöra med 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 Bostadsrättsföreningen Ölandsgatan 46 för år 2024 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 den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO MÄLARDALEN AB

Karolina Lövström

Auktoriserad revisor