



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 Wollmar Yx50

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 2018 och 2047.
- 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 1999-10-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-03-20 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-03 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

Eva Birgitta Danielsson	Ledamot
Per Helge Karlsson	Ledamot
Peter Mårten Wilhelm Thorvaldsson	Ledamot
Ida Maria Wedén	Ledamot
Anita Margareta Viderud	Ledamot

Carl-Henrik Bredberg	Suppleant
Johanna Else Törnquist Kjellström	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Eva Birgitta Danielsson, Ida Maria Wedén och Anita Margareta Viderud.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Petter Kindlund	Ordinarie Extern	Certe Revision
Mikael Jonsson	Suppleant Extern	Certe Revision

Valberedning

Michael Petterson
Lisa Wernlöf

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-20.

Extra föreningsstämma hölls 2019-11-10. Extra stämma med anledning av byte av revisor.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Postiljonen 14	2002	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1935 och består av 1 flerbostadshus.

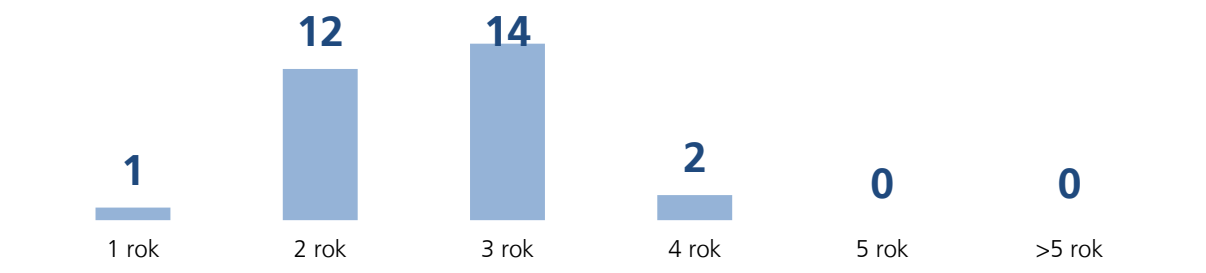
Värdeåret är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 955 m², varav 1 955 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Uthyrning av yta för affischering	1 m ²	Förnyas årligen

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gästrum Tvättstuga Cykelförråd m. grovsopshandtering Barnvagnsförråd Förråd för trädgårdsredskap	Får hyras av boende

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ny tvättmaskin	2018	Byte av den mindre tvättmaskinen
Byte av hisslinor och drivskivor i A- och B-hissen	2018	
Vent, OVK-besiktning	2018	
Energideklaration	2018	
Fiberinstallation	2017	Installation av fiber till föreningens bostads- och hyresrätter
Installation av rörelsestyrd belysning	2017	Cykelrummet, vid matavfallskärnen och på vinden
Badrum, hyresgäster 2st	2016	Totalrenovering
Torsklåp	2016	Justering
Lås, självlåsande	2016	Vatten-, soprummet, undercentral
Balkongräcken smide, franska balkonger och vädringsbalkonger samt utrymningsbalkongen	2016	Målning
Rörelsestyrda lampor i entrén	2014	Energibesparande säkerhetsåtgärd
Stampolning	2014	Stampolning av samtliga köksstammar
Radonmätning	2013 - 2014	
Fläktbyte	2013	Byte av fläktar för lägenheter på bottenvåning
Stampolning	2013	Stampolning av bottenvåningen
Fasadkompletteringar, strykning fönsterbleck	2012	Utfördes efter fönsterrenovering
Underhållsarbete hiss	2012	Byte av lås i hissdörrar
Takunderhåll	2012 - 2015	Installation av värmeslingor på tak
Renovering av fönster	2011	
Balkongrenovering	2009 - 2010	
Målning av trapphuset	2008	
Installation av säkerhetsdörrar	2008	
Nyinstallation hiss	2004	Maskinbyte och Korgrenovering
Omläggning av tak	2001	Målning av tak 2004
Omputsning av fasad	1999	
Rörstambyte	1975	
Elstambyte	1975	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Kanalfläkt i soprum	2020	Byte
Sockel, lagning(10% av ytan)	2020	Målning
Trädörr, till gård fr. gatan	2020	Målning
Dagvattenbrunnar, slamsugning	2020	
Tryckstegningspump, byte	2020	
VA, stamspolning	2020	
Stängsel nät, byte > 1,5m	2020	
Torktumlare 4,5 - 7,5 kg, byte	2020	
Ståldörrar, utvändig målning	2020	
Entréparti trä	2020	Justering
Entréport, renovering/lackning	2020	
Cirkulationspump (varmvatten)	2020	Byte
Cirkulationspump (värme)	2020	Byte
Styr-och kontrollenhet, vattenbur. värme	2020	Byte
Ståldörrar	2020	Justering
Motoriserad ventil värme DN25	2020	Byte
Styr-och kontrollenhet, tappvarmvatten	2020	Byte
Träfönster, 2-luft, målning utsida	2021	
Träfönster, 1-luft, <1kvm, målning utsida	2021	
Träfönster, trapphus, målning uts./mellan	2021	
Träfönster, lgh, flerluft, måln. utsida	2021	
Fönsterbleck, 2 ggr strykning	2021	
Fasadstegar, målning, (utr. balkong)	2021	
Fönsterdörrar trä, strykning utsida/mellan	2021	
Fönsterdörrar trä, dubbel, måln. utsida/mellan	2021	
Sopsäcksväljare, 10 säck, byte	2022	
Tvättmaskin, 4,5-5,5 kg, byte	2022	
Betonggol, 2 ggr strykning, soprum	2022	
Soprum, helmålning	2022	
Grovsop/cykelrum, betonggol, målning	2023	
Grovsop/cykelrum, helmålningförråd mm	2023	
Naturstenplattor, justering 10% av ytan	2023	
Stödmur, platsgjuten lagning 10 % av ytan	2023	
Sopkärl, plast, byte	2023	
Betongtrappa, lagning 100% ytan (långa trappan)	2023	
Betongtrappa, lagning 100% ytan (2 små trappor)	2023	
Dränering av fasad mot gården	2023	
Elrum/förråd (trädgård), målning	2023	
Elrum/förråd (trädgård), betonggol, målning	2023	
Vent, OVK-besiktning	2024	
Vent, ventilationskanal, rensning	2024	
Tak: plåthuv, målningsbättring	2024	
Takplåt, bandtäckt, målningsbättring	2024	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

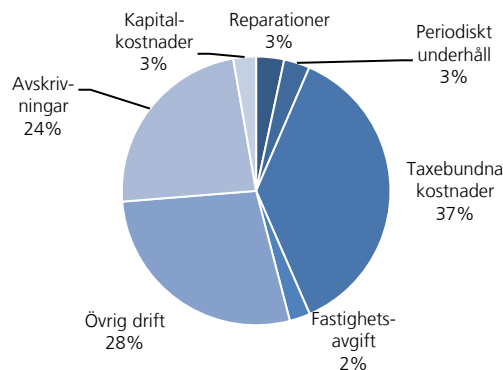
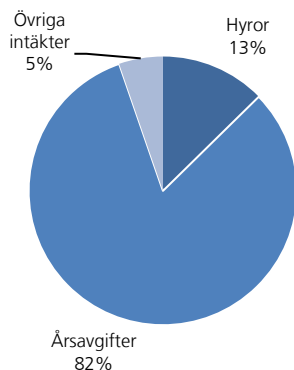
Avtal	Leverantör
Leverantör av tv och telefoni	ComHem
Hisservice	ITK AB, Inspecta
Elleverantör	E-on & Fortum
Fjärrvärme	Fortum
Grovsopor	Recycling Stockholm AB
Hushållssopor	Stockholm stad Avfall
Fastighetskötsel	Jensen Drift och Underhåll AB
Städning trapphus, entré	Ren Standard i Stockholm
Service entrématta	Rentokil Initial AB
Klottersanering	Color Off i Stockholm AB
Matavfall	Stockholm stad Avfall
Ekonomisk förvaltning	SBC/Bostadsrätterna
Bredband	Bahnhof
Styrelserådgivning och utbildningar	Bostadsrätterna
Takvärmeanläggning	Dimson
Fastighetslån	Nordea
Uthyrning av yta för affisivering	Kulturreklam

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 636 294	1 395 297
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 445 048	1 427 112
Finansiella intäkter	1 071	1 137
Minskning kortfristiga fordringar	1 160	638
Ökning av kortfristiga skulder	0	48 378
	1 447 279	1 477 265
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 159 221	1 194 329
Finansiella kostnader	42 112	30 938
Minskning av långfristiga skulder	3 000	11 000
Minskning av kortfristiga skulder	34 303	0
	1 238 636	1 236 267
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 844 937	1 636 294
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	208 643	240 998

*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

- ny revisor valdes i enlighet med beslut från föregående årsstämma
- obligatorisk ventilationskontroll godkänd
- akut vattenläcka som uppkom när vattnet stängdes av för underhåll i en lägenhet.
- underhåll av hyreslägenheter

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27 st
Överlåtelser under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 39 st
Tillkommande medlemmar: 5 st
Avgående medlemmar: 7 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 37 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	661	654	654	654
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 142	1 141	1 126	1 119
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 578	2 580	2 586	2 593
Elkostnad/m ² totalyta	21	21	17	17
Värmekostnad/m ² totalyta	166	167	163	167
Vattenkostnad/m ² totalyta	92	25	24	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	22	16	17	18
Soliditet (%)	87	87	87	87
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-125	-78	-143	-173
Nettoomsättning (tkr)	1 444	1 426	1 375	1 360

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 955 m² bostäder.

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	29 443 986	0	0	29 443 986
Upplåtelseavgifter	4 345 187	0	0	4 345 187
Fond för yttre underhåll	924 749	187 800	-151 798	888 747
S:a bundet eget kapital	34 713 922	187 800	-151 798	34 677 920
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 347 783	-187 800	73 777	-2 233 760
Årets resultat	-125 233	-125 233	78 021	-78 021
S:a ansamlad förlust	-2 473 016	-313 033	151 798	-2 311 781
S:a eget kapital	32 240 906	-125 233	0	32 366 139

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-125 233
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 159 983
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-187 800
summa balanserat resultat	-2 473 016

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	49 433
att i ny räkning överförs	-2 423 583

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	1 444 016	1 426 080
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 032	1 032
Summa rörelseintäkter		1 445 048	1 427 112
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-983 559	-979 982
Övriga externa kostnader	Not 5	-113 242	-156 000
Personalkostnader	Not 6	-62 421	-58 347
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-370 018	-281 003
Summa rörelsekostnader		-1 529 240	-1 475 332
RÖRELSERESULTAT		-84 192	-48 220
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 071	1 137
Räntekostnader och liknande resultatposter		-42 112	-30 938
Summa finansiella poster		-41 041	-29 801
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-125 233	-78 021
ÅRETS RESULTAT		-125 233	-78 021

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	35 256 418	35 625 821
Maskiner	Not 9	-1	-1
Inventarier	Not 10	1 234	1 851
Summa materiella anläggningstillgångar		35 257 652	35 627 671
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		35 260 452	35 630 471
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 535 499	1 332 157
Summa kortfristiga fordringar		1 535 499	1 332 157
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		317 036	312 895
Summa kassa och bank		317 036	312 895
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 852 535	1 645 052
SUMMA TILLGÅNGAR		37 112 988	37 275 523

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		33 789 173	33 789 173
Fond för yttre underhåll	Not 13	924 749	888 747
Summa bundet eget kapital		34 713 922	34 677 920
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 347 783	-2 233 760
Årets resultat		-125 233	-78 021
Summa fritt eget kapital		-2 473 016	-2 311 781
SUMMA EGET KAPITAL		32 240 906	32 366 139
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	3 079 006	1 548 507
Summa långfristiga skulder		3 079 006	1 548 507
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	1 548 507	3 082 006
Leverantörsskulder		71 387	99 867
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	173 181	179 004
Summa kortfristiga skulder		1 793 075	3 360 877
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 112 988	37 275 523

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	120 år	200 år
Standardförbättringar	15-20 år	15-20 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Hissanläggning	25 år	25 år
Ventilation	20 år	20 år
Port/säkerhetsdörr	20-30 år	20-30 år
Balkong/terrass	30 år	30 år
Tak	20 år	20 år
Inventarier	20 år	20 år
Fönster	30 år	30 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 185 919	1 174 408
Hyror bostäder	177 562	177 562
Hyror lokaler	5 167	5 064
Bredbandsintäkter	62 496	62 496
Gästlägenhet	12 900	6 600
Öresutjämning	-28	-49
	1 444 016	1 426 080

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	1 032	1 032
	1 032	1 032

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	41 256	38 752
	Fastighetsskötsel beställning	4 881	6 295
	Fastighetsskötsel gård beställning	4 369	0
	Städning entreprenad	34 356	34 356
	Mattvätt/Hyrmattor	3 540	2 002
	OVK Obl. Ventilationskontroll	9 642	24 968
	Hissbesiktning	3 569	3 434
	Gård	2 303	2 747
	Serviceavtal	11 774	11 535
	Förbrukningsmateriel	1 585	287
	Brandskydd	0	2 235
		117 275	126 611
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	5 541	0
	Tvättstuga	3 706	9 254
	Entré/trapphus	5 726	3 951
	Lås	3 064	0
	VVS	4 321	1 686
	Ventilation	2 240	0
	Elinstallationer	2 873	1 275
	Bredband	0	3 250
	Hiss	2 141	16 161
	Tak	2 131	0
	Mark/gård/utemiljö	0	5 569
	Skador/klotter/skadegörelse	21 094	22 969
		52 837	64 115
	Periodiskt underhåll		
	Hyreslägenheter	49 433	0
	Tvättstuga	0	40 548
	Hiss	0	111 250
		49 433	151 798
	Taxebundna kostnader		
	El	41 306	40 139
	Värme	323 873	325 763
	Vatten	179 966	48 238
	Sophämtning/renhållning	28 319	36 708
	Grovsopor	7 688	6 407
		581 152	457 255
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	70 173	68 830
	Kabel-TV	7 940	7 734
	Bredband	64 816	64 866
		142 929	141 430
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	39 933	38 773
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	983 559	979 982

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	0	115
	Tele- och datakommunikation	0	43
	Inkassering avgift/hyra	1 275	0
	Revisionsarvode extern revisor	17 719	17 719
	Föreningskostnader	6 629	7 066
	Styrelseomkostnader	2 500	7 205
	Fritids- och trivselkostnader	3 027	0
	Förvaltningsarvode	63 492	61 557
	Administration	4 475	7 921
	Korttidsinventarier	0	3 089
	Konsultarvode	9 375	46 625
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 750	4 660
		113 242	156 000

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	47 500	45 200
	Sociala kostnader	14 921	13 147
		62 421	58 347

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	200 826	111 810
	Förbättringar	168 576	168 576
	Inventarier	616	616
		370 018	281 003

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	39 044 056	39 044 056
	Utgående anskaffningsvärde	39 044 056	39 044 056
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 418 235	-3 137 849
	Årets avskrivningar enligt plan	-369 402	-280 387
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 787 638	-3 418 235
	Planenligt restvärde vid årets slut	35 256 418	35 625 821
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	12 255 855	12 255 855
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	20 600 000	18 200 000
	Taxeringsvärde mark	42 000 000	30 000 000
		62 600 000	48 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	62 600 000	48 200 000
		62 600 000	48 200 000
Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	65 213	65 213
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	65 213	65 213
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-65 213	-65 213
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-65 213	-65 213
	Redovisat restvärde vid årets slut	-1	-1
Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	12 325	12 325
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	12 325	12 325
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 474	-9 858
	Årets avskrivningar enligt plan	-617	-616
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-11 091	-10 474
	Redovisat restvärde vid årets slut	1 234	1 851

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		2019-12-31	2018-12-31	
	Insats Bostadsrätterna Sverige		2 800	2 800	
			2 800	2 800	
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR		2019-12-31	2018-12-31	
	Skattefordran		7 598	8 758	
	Klientmedel hos SBC		1 527 901	1 323 399	
			1 535 499	1 332 157	
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2019-12-31	2018-12-31	
	Vid årets början		888 747	820 218	
	Reservering enligt stadgar		187 800	144 600	
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-151 798	-76 071	
	Vid årets slut		924 749	888 747	
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	Nordea	0,850 %	942 500	942 500	2022-06-15
	Nordea	0,850 %	1 548 507	1 548 507	2022-06-15
	Nordea	0,850 %	588 000	591 000	2022-06-15
	Nordea	0,996 %	1 548 506	1 548 506	2020-08-19
	Summa skulder till kreditinstitut		4 627 513	4 630 513	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 548 507	-3 082 006	
			3 079 006	1 548 507	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 627 514 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	11 263 000	11 263 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	46 500	45 500
	Sociala avgifter	14 610	14 296
	Ränta	2 642	1 698
	Avgifter och hyror	109 429	117 510
		173 181	179 004

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Beslutat att stamspola. Takmålning kommer även sannolikt ske under året. Styrelsen utreder vår nuvarande lösning för förvaltning som idag sköts av Jensen och kommer besluta under året om vi ska byta teknisk förvaltare.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 19 / 05 2020



Eva Birgitta Danielsson
Ledamot




Per Helge Karlsson
Ledamot



Peter Mårten Wilhelm Thorvaldsson
Ledamot



Ida Maria Wedén
Ledamot

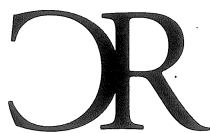


Anita Margareta Viderud
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 / 5 2020



Petter Kindlund
Auktoriserad revisor



CERTE REVISION

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Wollmar Yx50
Org.nr 769604-9696

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Wollmar Yx50 för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 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 för föreningen.

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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2018 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2019-04-19 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 de 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. De 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

Mina 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag 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 för Brf Wollmar Yx50 för räkenskapsåret 2019 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- 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 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 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 räkenskaperna. 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 22 maj 2020



Petter Kindlund
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 175 000	1 185 919	1 174 000
Hyror bostäder	177 000	177 562	182 000
Hyror lokaler	5 000	5 167	5 000
Bredbandsintäkter	61 000	62 496	62 000
Gästlägenhet	10 000	12 900	0
Öresutjämning	0	-28	0
Övriga intäkter	0	1 032	0
	1 428 000	1 445 048	1 423 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-41 000	-41 256	-40 000
Fastighetskötsel beställning	-8 000	-4 881	-7 000
Fastighetskötsel gård beställning	0	-4 369	0
Städning entreprenad	-36 000	-34 356	-36 000
Städning enligt beställning	-6 000	0	-6 000
Mattvätt/Hyrmattor	-3 000	-3 540	-5 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-9 642	-20 000
Hissbesiktning	-4 000	-3 569	-4 000
Gemensamma utrymmen	0	0	-1 000
Gård	-3 000	-2 303	-3 000
Serviceavtal	-13 000	-11 774	-12 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-1 585	-2 000
	-116 000	-117 275	-136 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	0	0	-109 000
Hyreslägenheter	0	-5 541	0
Tvättstuga	-10 000	-3 706	-10 000
Entré/trapphus	-4 000	-5 726	0
Lås	-10 000	-3 064	0
VVS	-40 000	-4 321	0
Ventilation	0	-2 240	0
Elinstallationer	0	-2 873	0
Hiss	-16 000	-2 141	0
Tak	-29 000	-2 131	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-21 094	0
	-109 000	-52 837	-119 000
Periodiskt underhåll			
Hyreslägenheter	0	-49 433	0
	0	-49 433	0
Taxebundna kostnader			
El	-42 000	-41 306	-34 000
Värme	-339 000	-323 873	-332 000
Vatten	-70 000	-179 966	-47 000
Sophämtning/renhållning	-39 000	-28 319	-37 000
Grovsopor	-7 000	-7 688	-5 000
	-497 000	-581 152	-455 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-72 000	-70 173	-71 000
Kabel-TV	-7 800	-7 940	-8 000
Bredband	-68 000	-64 816	-67 000
	-147 800	-142 929	-146 000

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-39 959	-39 933	-40 000
	-39 959	-39 933	-40 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	0	0
Inkassering avgift/hyra	0	-1 275	0
Revisionsarvode extern revisor	-19 000	-17 719	-18 000
Föreningskostnader	-8 000	-6 629	-5 000
Styrelseomkostnader	-8 000	-2 500	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-3 027	-1 000
Förvaltningsarvode	-65 000	-63 492	-63 000
Administration	-8 000	-4 475	-8 000
Konsultarvode	0	-9 375	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 750	-5 000
	-114 000	-113 242	-101 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-46 000	-47 500	-46 000
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-14 921	-15 000
	-61 000	-62 421	-61 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-112 000	-200 826	-112 000
Förbättringar	-169 000	-168 576	-169 000
Inventarier	-1 000	-616	-1 000
	-282 000	-370 018	-282 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 366 759	-1 529 240	-1 340 000
RÖRELSERESULTAT	61 241	-84 192	83 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	1 060	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	11	0
Låneräntor	-48 000	-42 069	-48 000
Övriga räntekostnader	0	-43	0
	-48 000	-41 041	-48 000
RESULTAT	13 241	-125 233	35 000

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