

Ålands Bostadsrättsförening r.f.

Tid: Måndagen den 29 april 2024 kl. 18:30.

Plats: Auditoriet vid Ålands Sjöfartsmuesum, Hamngatan 2 i Mariehamn

§ 1 Mötet öppnas av föreningens ordförande

Ordförande Leif Holländer öppnade mötet kl.18:30 och hälsade alla välkomna.

§ 2 Mötets stadgeenliga sammankallande och beslutförhet samt föredragningslistans godkännande.

Stadgarna föreskriver att kallelse skall utfärdas senast två veckor före mötesdagen. Kallelse skall anslås på anslagstavlan i varje bostadshus som bostadsrättsföreningen äger. Kallelsen skall införas i en eller flera lokaltidningar. Av 386 medlemmar närvarade 65 st, varav 3 via fullmakt, enligt bilaga 1.

Kallelse sänds även per e-post.

Samtliga dessa stadganden har uppfyllts.

Beslut: Sammanträdet konstaterades vara stadgeenligt sammankallat och beslutfört.

§ 3 Val av mötets ordförande, viceordförande och sekreterare.

Beslut: Till mötets sekreterare kallades disponent Emma Boijer, till mötets ordförande utsågs Leif Holländer och till viceordförande Kaj Grundström.

§ 4 Val av två protokolljusterare.

Fungerar tillika som eventuella rösträknare.

Beslut: Till protokolljusterare utsågs Maj-Britt Lind och Ulla Andersson

§ 5 Stadgeändringar registrerade.

Patent- och registerstyrelsen har godkänt de stadgeändringar som antogs vid föreningens årsmöte 06.06.2023. Stadgarna publiceras på föreningens hemsida. Torde antecknas till kännedom.

Beslut: Antecknades till kännedom.

ML KA ¹

§ 6 Föredras resultat- och balansräkning jämte verksamhetsberättelse för år 2023 samt revisionsberättelse.

Under året amorterade föreningen lån enligt plan, 460 699 euro. Räntor som var 392 015,28 euro större än året innan var en tung post som innebar att föreningen inte kunde redovisa detta belopp som avskrivningar. Kostnaderna för underhåll och reparation var 65 099,95 euro mer än året innan. Balansomslutningen utgör 18 911 152,76 euro varav det främmande kapitalet uppgår till 15 540 945,31 euro. Det redovisade resultatet är varken vinst eller förlust.

Bilagor: Årsredovisning 01.01.2023-31.12.2023, Revisionsberättelse

Beslut: Föredragningen antecknades till kännedom.

§ 7 Beslut om godkännande av bokslutet för år 2023.

Beslut: Bokslutet, innefattande balansräkning, resultaträkning och verksamhetsberättelse för år 2023, godkändes. Redovisningsåret visar varken vinst eller förlust.

§ 8 Beslut om ansvarsfrihet för de redovisningsskyldiga.

CGR-revisor Anton Axberg vid BDO har den 28 mars 2024 givit sitt uttalande över revisionen av Ålands Bostadsrättsförenings bokslut för räkenskapsperioden 1.1.-31.12.2023. Han konstaterar att enligt hans uppfattning ger bokslutet en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning samt av resultatet av dess verksamhet i enlighet med i Finland ikraftvarande bestämmelser gällande upprättande av bokslut och att det uppfyller de lagstadgade kraven.

Beslut: Under ledning av mötets viceordförande Kaj Grundström beslöt årsmötet bevilja ansvarsfrihet för de redovisningsskyldiga styrelseledamöterna/-ersättarna, disponenten och boenderådens medlemmar.

§ 9 Budget och verksamhetsplan för år 2024 samt medlemsavgiftens och bruksvederlagets storlek.

Styrelsens förslag till budget är en framskrivning av det föregående årets bokslut med fortsatt hög räntenivå. Föreningen avser att under året åtgärda problemet med terrasstaket på Snickerivägen 10 A. Finansiering avses ske genom upptagande av renoveringslån.

Uppbärande av en ny vattenavgift som träder ikraft 01.08.2024 väntas inbringa en intäkt om ca 17 000 euro under resten av året.

I styrelsens förslag till verksamhetsplan tas upp en övergripande vision, föreningens förvaltning, vederlagsnivån med begäran om lånefullmakt och att separera vattenkostnaden från vederlags finansiering till en skild avgift, rörlighet i bostadsbeståndet, fastigheternas underhåll samt ett seminarium på hösten om föreningens framtid.

Bruksvederlaget har varit 10,50 €/m²/månad för de boende på Snickerivägen 10. Månadsavgiften för p-plats under tak har varit 34 €/månad och i garage 42 €/månad. Bruksvederlaget har varit 11,00 €/m²/månad för de boende på Lotsgatan 10. Månadsavgiften är 45 €/månad för garage. Bruksvederlaget har varit 12,50 €/m²/månad för de boende på Segelmakargatan 11/Horellivägen 2 och månadsavgiften är 45 €/månad för garage.

Tvättstugeavgift och bastu har varit samma för alla boendeområden; 5,50 €/månad för tvättstuga och 3,00 €/timme för bastu.

Medlemsavgiften föreslås oförändrad, 25 euro per person.

I § 10 föreslår styrelsen att föreningen anhåller hos landskapsregeringen om räntestöd och borgen, för ett renoveringslån hos Andelsbanken för Åland, till beloppet 100 000 euro.

Styrelsen föreslår att vattenavgiften separeras från bostadsvederlaget så att bostadsvederlaget vidblir den gällande nivån medan bostadsrättshavarna betalar en skild vattenavgift som tillkommer. Vattenkostnaden var under 2023 sammanlagt 39 224,60 euro vilket uppskattas utgöra 16,34 euro per bosatt person per månad. Styrelsen föreslår för årsmötet en oförändrad vederlags- och avgiftsnivå dock så att vattenkostnaden lyfts ut från vederlagsfinansiering och istället tillkommer som en skild avgift om 17 euro per månad per bosatt person.

I styrelsen anförde Christer Johansson avvikande åsikt till protokollet gällande vederlagsnivån. Han föreslog att styrelsen föreslår en höjning av vederlagsnivån utöver de övriga åtgärderna i styrelsens förslag.

Bilagor: Budget 2024, Styrelsens förslag till verksamhetsplan för år 2024

Beslut: Budget och verksamhetsplan för år 2024 godkändes.

Medlemsavgiften blir oförändrat 25 euro.

Bruksvederlaget blir oförändrat i de tre boendeenheterna. Avgifterna för tvättstuga och bastu blir oförändrade.

Bruksvederlaget är 10,50 €/m²/månad för de boende på Snickerivägen 10. Månadsavgiften för p-plats under tak är 34 €/månad och i garage 42 €/månad. Bruksvederlaget är 11,00 €/m²/månad för de boende på Lotsgatan 10. Månadsavgiften är 45 €/månad för garage. Bruksvederlaget är 12,50 €/m²/månad för de boende på Segelmakargatan 11/Horellivägen 2 och månadsavgiften är 45 €/månad för garage.

Tvättstugeavgift och bastu är samma för alla boendeområden; 5,50 €/månad för tvättstuga och 3,00 €/timme för bastu.

MBL U.A.

Vattenkostnaden lyfts ut från vederlagsfinansiering och tillkommer istället som en skild avgift om 17 euro per månad per bosatt person. Avgiften för vatten träder ikraft 01.08.2024 och inbringar en intäkt om ca 17 000 euro. Maj-Britt Lind anförde avvikande åsikt till protokollet till den delen att hon vill att denna avgift tas bort när föreningsekonomi tillåter det. Meddelande om denna avgiftsändring görs på motsvarande sätt som förändring av vederlag, minst två kalendermånader innan den träder ikraft.

§ 10 Eventuellt upptagande renoveringslån hos Andelsbanken för Åland med räntestöd av Ålands landskapsregering

Styrelsen begär fullmakt av årsmötet för en anhållan hos landskapsregeringen om räntestöd och borgen, för ett upptagande av ett renoveringslån hos Andelsbanken för Åland, till beloppet 100 000 euro. Lånet, som föreslås ansökas, avses användas för renovering av takterrassen på Snickerivägen 10 A.

Beslut: Styrelsen beviljas fullmakt för ett lyftande av renoveringslån enligt ärendebeskrivningen.

§ 11 Beslut om antalet medlemmar i styrelsen och ersättare för dem.

Stadgarna föreskriver att årsmötet väljer ordförande och viceordförande för föreningen. Till styrelsen skall, ordföranden och viceordföranden medräknade, väljas minst fem och högst tio personer samt fem ersättare. Personer med bostadsrätt i föreningens bostadsrättshus har alltid rätt att bland sig invälja en tredjedel av totalantalet styrelsemedlemmar.

Årsmötet fattar beslut om antalet ordinarie medlemmar i styrelsen och ersättare för dem med beaktande av att föreningens ordförande är självskriven medlem av styrelsen och tillika dess ordförande och föreningens viceordförande ävenså självskriven medlem av styrelsen.

Av styrelsens ordinarie medlemmar och av ersättarna skall minst två tredjedelar vara personer med åländsk hembygdsrätt. Styrelsen väljs för tiden till nästkommande ordinarie föreningsmöte.

Vid senaste årsmöte valdes ordförande, viceordförande och fyra medlemmar samt fem ersättare.

Beslut: På valberedningens förslag väljs ordförande, viceordförande och fyra medlemmar. Valberedningen föreslår fyra ersättare men årsmötet beslöt att det stadgeenliga antalet fem ersättare gäller.

 UA

§ 12 Beslut om arvoden för styrelsens medlemmar. Ordförandes årsarvode har varit 5 000 €. Mötesarvodena för styrelsemedlemmar har varit enligt stadens arvodesstadga för nämnder, 70 €/möte.

Beslut: Arvodena blir oförändrade för det nya verksamhetsåret till nästa ordinarie årsmöte.

§ 13 Val av ordförande och viceordförande fram till nästa årsmöte.

Vid senaste årsmöte valdes Leif Holländer till ordförande och Gunilla Södergård till viceordförande.

Beslut: Valberedningens förslag godkändes att Leif Holländer väljs till ordförande och Gunilla Södergård till viceordförande för tiden fram till nästa ordinarie årsmöte.

§ 14 Val av medlemmar i styrelsen och ersättare för dem fram till nästa årsmöte.

Vid senaste årsmöte valdes Karl-Gustaf Förström, Christer Johansson, Ulla Andersson och Richard Jokinen till medlemmar i styrelsen. Till ersättare i styrelsen valdes Bo-Anders Kuhlman, Mikael Korpinen, Annette Granström, Bengt Johnsson och Håkan Karlsson.

Beslut: Karl-Gustaf Förström, Kaj Grundström, Kristina Lenck-Kalliola och Richard Jokinen valdes till medlemmar i styrelsen.

Till ersättare valdes Bo-Anders Kuhlman, Annette Granström, Bengt Johnsson, Ulla Andersson och Christer Johansson.

§ 15 Val av revisor och ersättare för denne.

Anton Axberg (BDO) har och varit ordinarie revisor och vidtalats att fortsätta. Erika Sjölund (Hermans & revisorerna Ab) har varit ersättare.

Beslut: Anton Axberg (BDO) fortsätter som ordinarie revisor för verksamhetsåret 2024. Erika Sjölund (Hermans & revisorerna Ab) är ersättare.

§ 16 Utse boenderådets representanter (två per flerlägenhetshus och en ersättare från varje flerlägenhetshus)

Beslut: Boenderådets sammansättning blir enligt följande:

Segelmakargatans boenderåd:

A: Gun Johansson (sammanställande), Tomas Strömberg. Ersättare Rune Eriksson. B: Camilla Jansson, Inga Jurefors. Ersättare: Sari Ojala.

Horellivägen: Thomas Jonsson. Ersättare: Helen Kling.

Snickerivägens boenderåd:

A: Eivor Möller (sammankallande), Mayco Blomberg. Ersättare
Anne Forsström. B: Gunilla Södergård, Karl-Gustaf Förström.
Ersättare Mikael Korpinen.

Lotsgatans boenderåd:

A: Karl-Johan Åkerfeldt, Torsten Enroth. Ersättare Kaija Jansson. B:
Christina Wikner-Löthman, Eivor Sundholm. Ersättare Elisabeth
Nordström. C: Ulla Andersson, (sammankallande), Junita Bergström.
Ersättare Sven-Olof Haldin

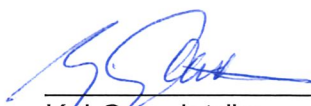
§ 17 Övriga ärenden.

Beslut: Inga övriga ärenden behandlades.

Mariehamn den 6 maj 2024



Leif Holländer
Ordförande

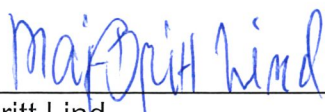


Kaj Grundström
Vice ordförande



Emma Boijer
Disponent

Protokollet genomläst och justerat



Maj-Britt Lind
Protokolljusterare



Ulla Andersson
Protokolljusterare

ÅRSREDOVISNING
01.01.2023-31.12.2023

**ÅLANDS
BOSTADSRÄTTSFÖRENING R.F**
Fo nr: 1493433-0

Innehållsförteckning

VERKSAMHETSBERÄTTELSE FÖR ÅLANDS BOSTADSRÄTTSFÖRENING R.F 01.01.2023-31.12.2023.....	3
ALLMÄNT	3
FÖRENINGENS STYRELSE	4
BOENDERÅDEN	4
ÖVRIGA UPPDRAG	5
LÖNER OCH ARVODEN.....	6
UPPGIFTER OM FÖRENINGENS FÖRSÄKRINGAR	6
FÖRENINGENS EKONOMI OCH ÅRETS RESULTAT	6
UTESTÅENDE VEDERLAG.....	7
OMVÄRLDENS INVERKAN	8
STYRELSEÄRENDEN	8
STÖRRE HÄNDELSE UNDER ÅRET	9
FÖRBRUKNINGSUPPGIFTER	11
RESULTATRÄKNING	12
RESULTATRÄKNING	13
RESULTATRÄKNING	14
BALANSRÄKNING	15
BALANSRÄKNING	16
BALANSRÄKNING	17
NOTER TILL BALANSRÄKNING.....	18
DATERING OCH UNDERSKRIFT	19

VERKSAMHETSBERÄTTELSE FÖR ÅLANDS BOSTADSRÄTTSFÖRENING R.F 01.01.2023-31.12.2023

ALLMÄNT

Ålands Bostadsrättsförening har 383 medlemmar och äger och förvaltar 100 lägenheter på tre områden i Mariehamn: Snickerivägen 10 från 2001 med 26 lägenheter (våningsyta 2 010,2 m²), Lotsgatan 10 från 2010 med 42 lägenheter (våningsyta 3 268,0 m²) och Segelmakargatan 11/Horellivägen 2 från 2017 med 32 lägenheter fördelade på två lägenhetshus och två parhus (våningsyta 2 278,4 m²).

FÖRENINGENS STYRELSE

1.1-6.6.2023: Leif Holländer, ordförande, Ulla Andersson, viceordförande, Karl-Gustaf Förström, Gunilla Södergård, Rickard Jokinen, Annette Granström, Torsten Fredriksson. Ersättare: Bo-Anders Kuhlman, Mikael Korpinen, Bertel Sund, Monica Grunér och Håkan Karlsson.

6.6-31.12.2023: Leif Holländer, ordförande, Gunilla Södergård, viceordförande, Karl-Gustaf Förström, Rickard Jokinen, Christer Johansson, Ulla Andersson. Ersättare: Bo-Anders Kuhlman, Mikael Korpinen, Annette Granström, Bengt Johnsson och Håkan Karlsson.

Styrelsen har under året sammanträtt fem (5) gånger.

Segelmakargatans boenderåd:

Före årsmötet

Segelmakargatan hus A: Gun Johansson, sammankallare, och Susanne Olausson. Rune Eriksson, ersättare.

Segelmakargatan hus B; Inga Jurefors och Camilla Jansson. Sari Ojala, ersättare. Horellivägen: Thomas Jonsson. Harry Grunér, ersättare.

Efter årsmötet

A: Gun Johansson (sammankallande), Tomas Strömberg. Ersättare Rune Eriksson. B: Camilla Jansson, Inga Jurefors. Ersättare: Sari Ojala.

Horellivägen: Thomas Jonsson. Ersättare: Helen Kling.

Hela verksamhetsåret

Snickerivägens boenderåd:

Snickerivägen hus A: Eivor Möller, sammankallare, och Mayco Blomberg. Annéa Forsström, ersättare.

Hus B: Gunilla Södergård, Carl-Gustaf Förström. Ersättare Mikael Korpinen.

Hela verksamhetsåret

Lotsgatans boenderåd:

Lotsgatan hus A: Kaija Jansson och Torsten Enroth. Karl-Johan Åkerfelt, ersättare.

Lotsgatan hus B: Klas-Göran Sundholm och Christina Wikner-Löthman. Elisabeth Nordström, ersättare.

Lotsgatan hus C: Ulla Andersson, sammankallare, och Junita Bergström. Sven-Olof Haldin, ersättare.

De enskilda boenderådens verksamhet varierar. Boenderåden har medverkat till att trivseln skall vara så bra som möjligt. Vissa praktiska uppgifter har utförts till fördel för fastigheterna.

ÖVRIGA UPPDRAG

Ordinarie revisor för år 2023 är Anton Axberg (CGR) vid BDO med Erika Sjölund (GR) som ersättare. Revisor för året 2022 var Erika Sjölund (GR).

Disponentuppgifter och bokföring handhas av Emma Boijer vid Disponenthuset Ab.

Fastighetsskötsel: HP City Fastighetsservice Ab (Lotsgatan och Segelmakargatan/Horellivägen) samt Granlunda Environment – ENVIRO™ (Snickerivägen).

Plogning har utförts av Bos Gräv.

Städning har handhåfts av Ålands Städservice .

LÖNER OCH ARVODEN

Till styrelsemedlemmarna har före årsmötet erlagts ett arvode om 50 €/möte och därefter 70 €/möte. Ordförandes årsarvode har varit 5 000 €. Till Disponenthuset Ab har erlagts 32 657,32 euro för disponenttjänster och bokföring.

I revisionsarvode har erlagts 1 736 €.

HP City Fastighetsservice Ab har erhållit 27 379,14€ för fastighetsskötsel och Granlunda Environment – ENVIRO™ har erhållit 6 849,69€. Till Bos Gräv har betalats 15 041,20€ och till Ålands Städservice har erlagts 22 336,75€.

UPPGIFTER OM FÖRENINGENS FÖRSÄKRINGAR

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Ålands Ömsesidiga Försäkringsbolag.

FÖRENINGENS EKONOMI OCH ÅRETS RESULTAT

Bruksvederlaget har varit 10,50 €/m²/månad för de boende på Snickerivägen 10. Hyra för p-plats under tak har varit 34 €/månad och i garage 42 €/månad.

Bruksvederlaget har varit 11,00 €/m²/månad för de boende på Lotsgatan 10. Vederlaget har varit 45 €/månad för garage.

Bruksvederlaget har varit 12,50 €/m²/månad för de boende på Segelmakargatan 11/Horellivägen 2 och 45 €/månad för garage.

Tvättstugeavgift och bastu har varit samma för alla boendeområden; 5,50 €/månad för tvättstuga och 3,00 €/timme för bastu.

Föreningens finansiella ställning framgår av resultat- och balansräkningen. Räkenskapsperiodens resultat uppgår till noll euro varför ingen resultatdisposition kommer ifråga. En konsekvens av det föreningsekonomiska läget är att avskrivningsnivån är mycket låg.

UTESTÅENDE VEDERLAG

Trots en något mindre omfattning av rörlighet i bostadsbeståndet jämfört med året innan blev tappet i vederlag samma. Detta berodde delvis på att ett par lägenheter blev utan nya bostadsrättshavare längre perioder. Även problemet med terrasstaket på Snickerivägen 10 A inverkade. Området för denna del av terrasstaket försågs med en tillfällig täckning så att skadan inte förvärras. För en lägenhet under har beviljats reducerat vederlag och den terrasslägenhet som störs av intäckningen har likaså beviljats reducerat vederlag.

Vid utflyttning från de äldsta lägenheterna har föreningen fräschat upp dem. På Lotsgatan hyrs en lägenhet ut då den lägesmässigt av föreningsmedlemmar uppfattats vara mindre attraktiv som bostadsrättsbostad.

OMVÄRLDENS INVERKAN

Efter sommaren 2022 började energipriser och låneräntor stiga. Detta innebar att den allmänna kostnadsnivån, inflationen, steg. Kostnadsökningar blev och fortsätter vara en utmaning för alla bostadsbolag.

Efter erhållna räntestöd blev nettoräntan ändå 275 493,42 euro. Räntestödet under 2023 uppgick till 116 521,86 euro varav 31 435,25 erhöles i januari 2024.

På Åland finns inte egen lagstiftning om bostadsrättsbostäder. Landskapsregeringen följer rikslagstiftningen. I rikets regeringsprogram anges att inga stöd beviljas för nya bostadsrättsobjekt. Understöd för reparationer av bostadsrättsobjekt fortsätter. Fullmakter för långa räntestödslån minskas och korta ökas.

Framöver innebär den förändrade politiska synen på bostadsrättsboendet att det inte ges ekonomiska incitament för byggande av bostadsrättsbostäder.

STYRELSEÄRENDEN

Tre tyngdpunktsområden behandlades vid samtliga styrelsemöten: Situationen gällande lediga bostäder, lägesbeskrivning gällande ekonomin, särskilt kontoställningar, amorteringar och räntor samt specifikt takunderhåll på Snickerivägen.

Under året har styrelsen inte tagit slutlig ställning till ett åtgärdsförfarande gällande det läckande terrasstaket på Snickerivägen 10 A.

Efter anbudsförfrågan beslöt styrelsen anlita Per-Owe Yttring genom företaget EPAB att under året utföra obligatorisk ventilationskontroll (OVK) i samtliga lägenheter och gemensamma utrymmen i byggnaderna.

Ofördelaktiga beslut och kortsiktiga strategier under föreningens verksamhetstid har tyngt ekonomin och skapat merarbete. Det har varit utmanande att hantera ekonomiska problem.

STÖRRE HÄNDELSER UNDER ÅRET

Snickerivägen

Golvbyte pga vattenskada från element LGH A2	Ålands Golvtjänst	5 633,23 €
Totalrenovering badrum LGH A2	AB Sever Union	12 245,00 €
Totalmålning av hel lägenhet LGH A 2	AB Sever Union	5 208,00 €
Byte av cirkulationspump	Rep VVS	4 475,32 €
Tapetsering/målning av A 4	Bedris Måleri	2 691,18 €
Byggstädning A2	Ålands Städservice	541,88 €
Takfläkt	REP VVS	1 612,12 €
Arbeten - takterass	GA Bygg	2 499,39 €
Hjärtstartare	Plus Ab	1 329,39 €
Målning/Tapetsering A1 & B1	Målarfix	3 731,80 €
Hissen stannat	Harrys El	678,28 €
Ny torktumlare B- huset	Wåge & co	3 455,00 €
Sovalkov, tapetsering, målning A1	Sjöströms Bygg	3 840,00 €
Byte av trasig fotridå / hiss	Harrys El	1 314,02 €
Hissdörr som står öppen	Harrys El	620,50 €
OVK	EPAB	1 430,00 €
Arbeten - takterass	GA Bygg	6 878,03 €
		58 183,14 €

Lotsgatan

Tapetsering/målning av B8	Bedris Måleri	2 190,46 €
Felsökning hiss (entredörrar öppnar utan orsak)	Harrys El	862,05 €
OVK	EPAB	2 310,00 €
Byte av varmvattentankar	HP	17 230,88 €
Hjärtstartare	PlusAb	1 329,39 €
		23 922,78 €

Segelmakargatan

Ventilationsfilter	HP	814,83 €
Hjärtstartare	Plus Ab	1 329,38 €
Ventilationsfilter	HP	1 020,77 €
OVK	Epab	4 000,00 €
Byte av fläktmotor B1	HP	550,34 €
		7 715,32 €

Förnyade vitvaror

Snickerivägen

Kyl/frys - LGH B4	Wåge & Co	695,00 €
Diskmaskin - LGH A4	Wåge & Co	695,00 €
Mikro - LGH A6	Wåge & Co	549,00 €
Fläkt - LGH B9	Wåge & Co	336,50 €
Fläkt - LGH B8	Wåge & Co	336,50 €
Kyl/Frys-LGH A10	Wåge & Co	675,00 €
Fläkt - LGH B4	Wåge & Co	356,00 €
Fläkt - LGH A2	Wåge & co	344,00 €
Fläkt - LGH B2	Wåge & co	353,90 €
Diskmaskin - LGH A5	Wåge & co	569,00 €
Diskmaskin Bosch - B12	Wåge & Co	599,00 €
		5 508,90 €

Lotsgatan

Induktionshäll - Bosch - LGH C5	Wåge & co	750,00 €
Kyl/Frys Bosch B6	Wåge & co	664,00 €
Kyl/Frys Bosch C7	Wåge & co	769,00 €
Kyl/Frys B9 Bosch	Wåge & co	769,00 €
Kyl/frys C13 Bosch	Wåge & co	769,00 €
		3 721,00 €

Segelmakargatan

Mikro Siemens - LGH A 13	Wåge & Co	549,00 €
Mikro Siemens - LGH A 2	Wåge & Co	595,00 €
Kyl/&Frys Siemens LGH A 3	Wåge & Co	840,00 €
		1 984,00 €

FÖRBRUKNINGSUPPGIFTER

Snickerivägen 10

Fjärrvärmeförbrukning			Vattenförbrukning			Elförbrukning		
År	MWh	€	År	m3	€	År	kWh	€
2017	320,13	26 847,3	2017	1 842	10 629,2	2017	27 283	3 697,9
2018	366,018	25 212,0	2018	1 760	10 271,4	2018	28 627	4 734,3
2019	291,536	25 274,5	2019	1 740	10 425,8	2019	27 794	4 911,6
2020	258,904	23 444,1	2020	2 045	12 248,1	2020	26 396	5 214,2
2021	305,771	24 918,3	2021	2 129	13 033,4	2021	26 291	4 880,6
2022	286,454	24 246,0	2022	1 373	8 856,9	2022	26 476	6 613,9
2023	270,12	25 599,7	2023	1 502	9 500,0	2023	26 704	7 565,0

Lotsgatan 10

Fjärrvärmeförbrukning			Vattenförbrukning			Elförbrukning		
År	MWh	€	År	m3	€	År	kWh	€
2017	197,13	17 842,0	2017	2 556	14 108,3	2017	61 014	5 689,5
2018	191,506	17 560,0	2018	2 612	15 256,8	2018	58 594	6 786,4
2019	188,455	17 612,6	2019	2 649	15 885,5	2019	53 757	7 544,5
2020	140,748	13 097,5	2020	2 789	16 730,6	2020	53 624	7 450,1
2021	185,5	19 444,7	2021	2 672	16 372,9	2021	54 231	8 177,5
2022	172,31	17 226,2	2022	2 524	15 455,0	2022	51 801	11 917,1
2023	206,69	20 470,1	2023	2 565	16 227,4	2023	50 718	12 732,8

Segelmakargatan 11

Fjärrvärmeförbrukning			Vattenförbrukning			Elförbrukning		
År	MWh	€	År	m3	€	År	kWh	€
2017	135	9 394,0	2017	884	4 574,2	2017	23 795	2 845,5
2018	245,722	22 712,0	2018	1 995	11 676,3	2018	48 530	6 934,9
2019	240,658	22 631,1	2019	1 932	11 617,9	2019	45 142	6 994,0
2020	224,224	21 515,1	2020	1 978	11 903,5	2020	45 158	7 234,6
2021	269,883	27 286,9	2021	2 163	13 279,4	2021	41 051	6 061,7
2022	258,379	27 926,3	2022	2 153	15 393,9	2022	38 601	7 600,8
2023	228,40	26 775,5	2023	2 130	13 497,2	2023	37 588	9 549,7

RESULTATRÄKNING

ORDINARIE VERKSAMHET	2023	2022
Intäkter av fastigheter		
Husvederlag	1 028 007,60	1 031 089,25
Garagevederlag	51 415,00	51 744,75
Bastuintäkter	3 017,25	2 436,50
Tvättstuga	5 145,10	4 914,75
Gästrum	2 331,10	2 327,60
Övriga intäkter	3 367,84	7 700,76
Hysesbortfall	-6 276,56	-6 634,20
Intäkter av fastigheter totalt	1 087 007,33	1 093 579,41
KOSTNADER		
Personalkostnader		
Styrelsearvoden	-6 430,00	-7 900,00
Socialskyddsavgifter	0,00	0,00
Förvaltningstjänster	0,00	0,00
Disponentarvoden	-32 657,32	-30 313,33
Personalkostnader totalt	-39 087,32	-38 213,33
SUMMA KOSTNADER	-39 087,32	-38 213,33
SUMMA ORDINARIE VERKSAMHET	1 047 920,01	1 055 366,08
Externa personalkostnader		
Juristarvode	0,00	-3 124,80
Revisionsarvode	-1 736,00	-2 858,00
Drifts- och underhållstjänster, hemsida	-379,76	-241,25
Drifts- och underhållstjänster, medlemsregister	-891,52	-1 139,36
Externa personalkostnader totalt	-3 007,28	-7 363,41

RESULTATRÄKNING

ÖVRIGA VERKSAMHETSKOSTNADER

	2023	2022
Driftskostnader		
Projekt Storseglet	0,00	0,00
Sammanträdeskostnader	-910,00	-1 420,12
Tjänster för skötsel av gård	-45 806,80	-41 675,80
Boenderådets trivselkonto	-1 781,20	-1 790,72
Städtjänster	-22 336,75	-18 582,25
Avfallshantering	-35 867,58	-33 993,97
Värme	-72 845,27	-69 438,41
El	-29 847,44	-26 131,81
Vatten och avlopp	-39 224,52	-39 705,82
MCA	-3 149,50	-4 879,50
Larmtelefon hissar	-4 512,56	-2 819,52
Arrende	-11 995,25	-11 195,94
Fastighetsförsäkring	-11 879,65	-11 341,00
Fastighetsskatt	-35 790,58	-33 151,42
Bankavgifter	-1 390,94	-1 400,88
Underhåll och reparationer	-132 260,31	-67 160,36
Försäkringsersättning för skada		3 229,05
Kontorsmaterial, porto och telefon	-12,04	-164,32
Annonsering	-617,52	-1 106,59
Driftskostnader totalt	-450 227,91	-362 729,38
Övriga verksamhetskostnader		
Gåvor	0,00	-40,00
Övriga verksamhetskostnader totalt	0,00	-40,00
SUMMA ÖVRIGA VERKSAMHETSKOSTNADER	-450 227,91	-362 769,38
Avskrivningar		
Avskrivning, byggnader max 4 % / år	-79 193,40	-477 071,96
Avskrivning maskiner, inv m.m 20 %	-142,78	-178,48
Avskrivning hemsida 1/3- del	-237,54	-526,49
Avskrivningar totalt	-79 573,72	-477 776,93
RÖRELSEVINST (-FÖRLUST)	515 111,10	207 456,36

RESULTATRÄKNING

	2023	2022
TILLFÖRDA MEDEL		
Intäkter		
Medlemsavgifter	9 463,00	10 185,00
Ränteintäker	85 086,61	4,07
Summa intäkter	94 549,61	10 189,07
SUMMA TILLFÖRDA MEDEL	94 549,61	10 189,07
INVESTERINGS- OCH FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Kostnader		
Räntor Lotsgatan 280724	-305 676,62	-73 572,52
Räntor Segelmakargatan 151368	-247 547,12	-112 419,03
Räntor Snickerivägen 145626	-47 250,56	-26 979,42
Räntor Segelmakargatan 927768	0,00	0,00
Räntor Segelmakargatan 174741	-9 186,41	-4 537,26
Ränta, 015304	0,00	0,00
Förseningsräntor	0,00	-137,20
Summa kostnader	-609 660,71	-217 645,43
SUMMA INVESTERINGS- OCH FINANSIERINGSVERKSAMHET	-609 660,71	-217 645,43
VINST (FÖRL.) FÖRE EXTRAORD. POSTER	0,00	0,00
VINST (FÖRL.) FÖRE BOKSLUTSDISP. OCH SKATTER	0,00	0,00
VINST/FÖRLUST	0,00	0,00

BALANSRÄKNING

Aktiva	2023	2022
BESTÅENDE AKTIVA		
Materiella tillgångar		
Mark- och vattenområden		
Tomt Lotsgatan	234 587,53	234 587,53
Tomt Segelmakargatan	329 133,00	329 133,00
Mark- och Vattenområden totalt	563 720,53	563 720,53
Byggnader		
Lotsgatan		
Byggnader LO	6 960 995,72	7 005 758,71
Garage LO	99 659,25	103 811,71
Tomtplanering LO	237 719,92	237 719,92
Lotsgatan totalt	7 298 374,89	7 347 290,34
Segelmakargatan		
Byggnader SE	7 602 699,90	7 602 699,90
Garage SE	249 521,18	249 521,18
Segelmakargatan totalt	7 852 221,08	7 852 221,08
Snickerivägen		
Byggnader SN	2 778 782,50	2 808 521,33
Garage SN	12 938,92	13 478,04
Tomtplanering SN	30 137,62	30 137,62
Snickerivägen totalt	2 821 859,04	2 852 136,99
Byggnader totalt	17 972 455,01	18 051 648,41
Projekt		
Snickerivägen	242,00	242,00
Segelmakargatan	242,00	242,00
Lotsgatan	242,00	242,00
Projekt totalt	726,00	726,00
Maski- ner	286,91	358,63
Inventarier	284,27	355,33
Maskiner och inventarier totalt	571,18	713,96

BALANSRÄKNING

Aktiva	2023	2022
BESTÅENDE AKTIVA		
Immateriella tillgångar		
Hem- sida	831,40	1 068,94
Immateriella tillgångar totalt	831,40	1 068,94
Placeringar		
Akiete och andelar		
Inlösningsgaranti SN	37 777,00	37 777,00
Inlösningsgaranti LO	75 054,00	75 054,00
Inlösningsgaranti SE	74 220,00	74 220,00
Summa place- ringar	187 051,00	187 051,00
SUMMA BESTÅENDE AKTIVA	18 725 355,12	18 804 928,84
RÖRLIGA AKTIVA		
Kortfristiga fordringar		
Lånefordringar	0,00	0,00
Övriga fordringar	1 970,00	1 820,00
Resultatregle- ringar	19 132,73	17 916,74
Summa Kortfristiga ford- ringar	21 102,73	19 736,74
Summa Kassa och Bank	164 694,91	404 729,69
SUMMA RÖRLIGA AKTIVA	185 797,64	424 466,43
Aktiva	18 911 152,76	19 229 395,27

BALANSRÄKNING

Passiva	2023	2022
EGET KAPITAL		
Föreningskapital Not 2.	-915,89	-915,89
Bostadsrättskapital SN	-595 890,80	-482 311,08
Bostadsrättskapital LO	-1 451 228,09	-1 451 228,09
Bostadsrättskapital SE	-1 259 059,17	-1 220 512,27
Parkering SE	-62 000,00	-62 000,00
SUMMA EGET KAPITAL	-3 369 093,95	-3 216 967,33
ACKUMULERADE BOKSLUTSDISPOSITIONER		
Nyckelreserveringar	-1 113,50	-1 113,50
SUMMA ACKUMULERADE BOKSLUTSDISPOSITIONER	-1 113,50	-1 113,50
FRÄMMANDE KAPITAL		
Långfr. Främmande kapital		
Lån Andelsbanken enl. Specifikation	-14 538 555,60	-14 999 254,60
Summa Långfr. Främmande kapital	-14 538 555,60	-14 999 254,60
Kortfr. Främmande kapital		
Övriga skulder	-787 119,51	-881 987,88
Summa Kort.främmande kapital	-787 119,51	-884 570,53
Resultatregleringar		
Leverantörsskulder	-44 913,15	-44 027,17
Förskottsinnehållning	-870,28	-1 554,00
Ränteperiodisering	-169 486,77	-81 908,14
Summa Resultatregleringar	-215 270,20	-127 489,31
SUMMA FRÄMMANDE KAPITAL	-15 540 945,31	-16 011 314,44
Summa Passiva	-18 911 152,76	-19 229 395,27

NOTER TILL BALANSRÄKNING

1. Avskrivning enl. Plan

	31.12.2023	31.12.2022
Byggnader	79 193,40	477 071,98
Maskiner	142,78	178,46
Hemsida (1/3-del)	237,54	526,49
Totalt	<u>79 573,72</u>	<u>477 776,93</u>

2. Eget kapital

	31.12.2023	31.12.2022
Föreningskapital	915,89	915,89
Bostadsrättskapital SN	595 890,80	482 311,08
Bostadsrättskapital LO	1 451 228,09	1 451 228,09
Bostadsrättskapital SE	1 259 059,17	1 220 512,27
Parkering SE	62 000,00	62 000,00
Totalt	<u>3 369 093,95</u>	<u>3 216 967,33</u>

3. Frivilliga reserveringar

	31.12.2023	31.12.2022
Nyckelreserveringar	<u>1 113,50</u>	<u>1 113,50</u>
Totalt	<u>1 113,50</u>	<u>1 113,50</u>

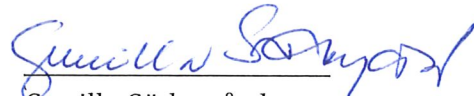
DATERING OCH UNDERSKRIFT

Räkenskapsår 01.01.2023-31.12.2023

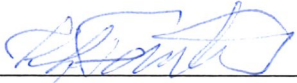
Mariehamn den 29/2 2024



Leif Holländer
Styrelseordförande



Gunilla Södergård
Vice ordförande



Karl-Gustav Förström
Styrelseledamot



Ulla Andersson
Styrelseledamot

Richard Jokinen
Styrelseledamot

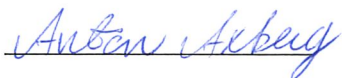


Christer Johansson
Styrelseledamot

Revisionsanteckning

Över utförd revision har idag avgivits berättelse

Mariehamn den 28/3 2024



Anton Axberg CGR

OCH VERIFIKATIONSSLAG

Dagbok (datalist)

Huvudbok (datalista)

Hjälpböcker

Kundreskontra (datalista)

Leverantörsrestkontra (datalista)

Verifikationslag och förvaringssätt

Huvudbokföringsverifikat

A1-A762

Bokslutsverifikat

A763-A778

REVISIONSBERÄTTELSE

Till medlemmarna i Ålands Bostadsrättsförening

Revision av bokslutet

Uttalande

Jag har utfört en revision av bokslutet för Ålands Bostadsrättsförening (FO-nummer 1493433-0) för räkenskapsperioden 1.1.–31.12.2023. Bokslutet omfattar balansräkning, resultaträkning och noter till bokslutet.

Enligt min uppfattning ger bokslutet en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning samt av resultatet av dess verksamhet i enlighet med i Finland ikraftvarande bestämmelser gällande upprättande av bokslut och det uppfyller de lagstadgade kraven.

Grund för uttalandet

Jag har utfört min revision i enlighet med god revisions sed i Finland. Mitt ansvar enligt god revisions sed beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar för revisionen av bokslutet*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt de etiska kraven i Finland som gäller den av mig utförda revisionen och jag har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och disponentens ansvar för bokslutet

Styrelsen och disponenten ansvarar för upprättandet av bokslutet och för att bokslutet ger en rättvisande bild i enlighet med i Finland ikraftvarande bestämmelser gällande upprättande av bokslut samt uppfyller de lagstadgade kraven. Styrelsen och disponenten ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta ett bokslut som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av bokslutet ansvarar styrelsen och disponenten 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 man avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar för revisionen av bokslutet

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida bokslutet som helhet innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 god revisions sed 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 bokslutet.

Som del av en revision enligt god revisionsledning använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i bokslutet, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- Skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- Utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i ledningens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- Drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och disponenten använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av bokslutet. 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 bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i bokslutet om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om bokslutet. 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 bokslutet, däribland upplysningarna, och om bokslutet återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag kommunicerar med dem som har ansvar för föreningens styrning avseende, bland annat, revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den, samt betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat under revisionen.

Övriga rapporteringsskyldigheter

Övrig information

Styrelsen och disponenten ansvarar för den övriga informationen. Den övriga informationen omfattar verksamhetsberättelsen. Mitt uttalande om bokslutet täcker inte övrig information.

Min skyldighet är att läsa den övriga informationen i samband med revisionen av bokslutet och i samband med detta göra en bedömning av om det finns väsentliga motstridigheter mellan den övriga informationen och bokslutet eller den uppfattning jag har inhämtat under revisionen eller om den i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Det är ytterligare min skyldighet att bedöma om verksamhetsberättelsen har upprättats enligt gällande bestämmelser om upprättande av verksamhetsberättelse.

Enligt min uppfattning är uppgifterna i verksamhetsberättelsen och bokslutet enhetliga och verksamhetsberättelsen har upprättats i enlighet med gällande bestämmelser om upprättande av verksamhetsberättelse.

Om jag utgående från mitt arbete på den övriga informationen, drar slutsatsen att det förekommer en väsentlig felaktighet i verksamhetsberättelsen, bör jag rapportera detta. Jag har ingenting att rapportera gällande detta.

Mariehamn den 28 mars 2024

A handwritten signature in blue ink that reads 'Anton Axberg'.

Anton Axberg

CGR

	Snickerivägen	Lotsgatan	Segelmakargatan	Totalt
Intäkter				
Husvederlag	254 343,60	431 904,00	341 760,00	1 028 007,60
Garagevederlag	12 384,00	22 591,00	16 440,00	51 415,00
Bastu	269,25	474,00	2 274,00	3 017,25
Tvättstuga	1 285,40	1 880,20	1 979,50	5 145,10
Uthyrningsrum	-	731,10	1 600,00	2 331,10
Övriga intäkter	159,79	977,13	2 230,92	3 367,84
Försäkringsättningar	-	-	-	-
Hysesbortfall	- 6 089,96	-	186,60	6 276,56
Summa intäkter:	262 352,08	458 557,43	366 097,82	1 087 007,33
Kostnader				
Personalkostnader				
Styrelsearvoden	- 1 835,77	- 2 758,47	- 1 835,76	- 6 430,00
Disponenttjänster	- 8 593,41	- 14 724,92	- 9 338,99	- 32 657,32
Juristkostnader	-	-	-	-
Förvaltningskostnader	-	-	-	-
Revisionskostnader	- 496,50	- 743,00	- 496,50	- 1 736,00
Hemsida, medlemsregister m.n.	- 363,42	- 543,55	- 364,31	- 1 271,28
Driftskostnader				
Sammanträdeskostnader	- 260,26	- 389,48	- 260,26	- 910,00
Skötsel av gård	- 11 397,27	- 19 897,04	- 14 813,07	- 46 107,38
Städning	- 6 764,90	- 8 600,05	- 6 971,80	- 22 336,75
Avfallshantering	- 8 397,49	- 16 269,37	- 11 200,72	- 35 867,58
Värme	- 25 599,69	- 20 470,05	- 26 775,53	- 72 845,27
EI	- 7 564,98	- 12 732,79	- 9 549,67	- 29 847,44
Vatten	- 9 499,99	- 16 227,38	- 13 497,15	- 39 224,52
MCA	- 751,76	- 1 646,00	- 751,76	- 3 149,52
Larmtelefon hissar	- 878,42	- 2 410,14	- 1 224,00	- 4 512,56
Arrende	- 11 995,25	-	-	- 11 995,25
Fastighetsförsäkring	- 3 397,58	- 5 084,49	- 3 397,58	- 11 879,65
Fastighetsskatt	- 8 413,18	- 15 443,01	- 11 934,39	- 35 790,58
Bankavgifter	- 285,11	- 698,46	- 407,37	- 1 390,94
Underhåll och reparationer	- 80 285,07	- 35 465,83	- 16 521,45	- 132 272,35
Kontormaterial, porto m.m.	-	-	-	-
Boenderådens trivselkonto	- 636,95	- 501,00	- 342,67	- 1 480,62
Gåvor	-	-	-	-
Försäkringsersättning	-	-	-	-
Annonsering	- 176,62	- 264,29	- 176,61	- 617,52
Summa kostnader:	- 187 593,62	- 174 869,32	- 129 859,59	- 492 322,53
Resultat före avskrivningar	74 758,46	283 688,11	236 238,23	594 684,80
Avskrivningar	- 30 468,11	- 49 105,61	-	- 79 573,72
Resultat efter avskrivningar	44 290,35	234 582,50	236 238,23	515 111,10
Tillförda medel				
Medlemsavgifter	2 699,87	4 063,27	2 699,86	9 463,00
Räntintäkter	-	85 086,61	-	85 086,61
Räntekostnader	- 46 990,22	- 305 676,62	- 256 993,87	- 609 660,71
Resultat	0	18055,76	-18055,78	0
Avskrivningar	30 468,11	49 105,61	-	79 573,72
Amorteringar	- 95 699,00	- 215 000,00	- 150 000,00	- 460 699,00
Kassaflöde	- 65 230,89	- 165 894,39	- 150 000,00	- 381 125,28

ÅBRF lån

	Skuld	Amortering/år	Ränte%	Avtal till	Tot 2024	följande justerings- dag av räntan	Lånesaldo 31.12.2024
Lotsgatan FI1155780480949990	5 865 500	160 000	6,004 6 m euribor	2051	378 041	02.06.2024	5 705 500
Lotsgatan FI9155780480987156	765 690	55 000	4,911 6 m euribor	2036	111 432	1.7.2024	710 690
Segelmakaren Åland FI5155780486927768	2 231 000	51 000	2,145 6 m euribor	2037	99 561	18.8.2024	2 205 500
Segelmakaren Åbo FI4657169080067288	4 294 000	99 000	5,092 6 m euribor	2037	328 098	17.10.2024	4 244 500
Snickerivägen FI9355780486928594	1 720 319	96 207 annuitet	2,5 fast 3 m euribor	2035	139 946	29.07.2024	1 672 366
					1 057 078		14 538 556
Total lånestock	14 876 509						