

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Ölandsstenen

716421-9144

Räkenskapsåret

2012-01-01 – 2012-12-31,

Bostadsrättsföreningen Ölandsstenen
716421-9144

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ölandsstenen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

Förvaltningsberättelse

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 1992-05-04. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-05-31 och nuvarande stadgar registrerades 2006-02-02 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
MONUMENTET 28	1992	Stockholm

Fastigheten är försäkrad via IF.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1927 och består av 1 flerbostadshus.

Fastighetens värdeår är 1986.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1440 kvadratmeter, varav 1290 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 150 kvadratmeter lokalyta. γ

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Restaurang	28 kvm	20150331
Däckverkstad	122 kvm	20130430

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för uthyrning lokaler till externa hyresgäster.

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts/planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Tätning av balkongdörrar och port	2012	Påbörjat, färdigställs 2013
Ombyggnad av garage	2008	
Målning av fönsterlister	2008	
Omläggning av tak	2006-2007	Omläggning av all plåt och alla takdetaljer
Målning av trapphus	2003	
Rörstambyte	1986	
Elstambyte	1986	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem via kabel-TV
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	City Ekonomikonsult AB
Ekonomisk förvaltning	City Ekonomikonsult AB
Takskottning	Takjour Entreprenad AB
Städfirma	Unnar Johansson Städ

Medlemmar

Antal medlemslägenheter i föreningen är 20 st.

Av föreningens lägenheter har fem överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat fem andrahandsuthyrningar.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Hanna Mikaelsson Kassör from 2012-05-27

Johanna Severin Ordförande from 2012-05-27

Jens Lindgren Ledamot from 2012-05-27

Jenny Teleman Ledamot tom 2012-05-27

Magnus Tebelius Kassör tom 2012-05-27, därefter ledamot

Stefan Gentry Suppleant tom 2012-05-27, därefter ledamot

Gunnar Thullberg Ordförande tom 2012-05-27, därefter suppleant

Carlos De la Fe Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda möten. 7

Revisorer

Fredrik Åborg (Åborg revisorer) Ordinarie extern
Erik Freudenthal Ordinarie intern

Valberedning

Stefan Gentry

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-27.

Extra föreningsstämma hölls 2012-10-31 med anledning av förslag om balkongbygge.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Amortering av lån med 500 000 kr 2012-06-28

Spolning av stammar höger sida gathuset.

Rengöring av fläktar i samtliga lägenheter samt kalibrering av takfläktar.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Renovering av porten.

Renovering av tvättstugan.

Föreningens ekonomi

Resultatet visar, i enlighet med budget, ett överskott. En fortsatt god ekonomi är till största delen beroende av hur marknadsräntorna utvecklas och i vilken omfattning medlemmarna bidrar med egna arbetsinsatser för att hålla underhållskostnaderna nere och därmed också årsavgifterna.

I samband med en omläggning av ett av föreningens större lån i slutet av juni genomfördes en amortering om 500 tkr. Lånet lades om till en betydligt lägre räntesats än tidigare.

Byte av leverantör för ekonomisk förvaltning har sänkt kostnaderna med ca 20 tkr per år. Vidare har lokalhyran för en av lokalerna omförhandlats under året vilket förväntas ge en större effekt på intäktssidan under kommande år.

Styrelsen har inlett ett arbete med att sänka med kostnader för fjärrvärme. Under året har detta främst

resulterat i en ventilationsgenomgång, justering av fjärrvärmecentralen för att sänka returtemperaturer samt en påbörjad tätning och byte till isolerglas i dörrar till fastighetens vädringsbalkonger. Den kalla vintern samt ett tekniskt fel på föreningens fjärrvärmecentral gjorde att föreningens kostnader för fjärrvärme ökade under 2012, detta motsvarar i princip den totala ökningen av föreningens driftskostnader. Styrelsen förväntar dock att effekterna att tätningen av balkongdörrar samt justering av värmecentralen först kommer ge en positiv effekt på värmekostnaderna under kommande år då arbetena genomfördes i slutet av året samt under början av 2013. Styrelsen kommer dock även fortsätta arbetet med att aktivt reducera kostnader för fjärrvärme på andra sätt.

Effekten av amorteringen har bidragit till lägre räntekostnader, vilket bedöms ge en än större effekt under kommande år då resultatet för 2012 endast delvis gynnas av denna då den genomfördes i slutet av maj,

Budget för nästa år

Styrelsen planerar inte för någon avgiftshöjning under 2013. De kostnadsbesparande åtgärder, amorteringen och hyreshöjning för externa hyresgäster som genomförts under 2012 bedöms ge det utrymme som behövs för att täcka de åtgärder som föreningen står inför under kommande år. Likviditeten är liksom tidigare god till följd av den löpande verksamhetens positiva kassaflöde. Någon ökad upplåning bedöms ej aktuell för planerade åtgärder.

Flerårsöversikt

	2012	2011	2010
Nettoomsättning	1 354 938	1 386 994	1 251 136
Årets resultat	71 372	61 576	-118 101
Resultat i % av nettoomsättn.	5,4	3,7	-9,4
Balansomslutning	13 380 489	13 812 715	13 941 980
Soliditet (%)	22	21	20

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

årets resultat	71 372
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande av yttre fond	-852 772
<u>Reservering av fond för yttre underhåll enl. stadgar</u>	<u>-86 058</u>
Summa ansamlad förlust	-867 458

disponeras så att
i ny räkning överföres **-867 458**

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar. 7

Bostadsrättsföreningen Ölandsstenen
716421-9144

Resultaträkning	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Rörelsens intäkter			
Avgifter		875 429	874 109
Hyra bostad		103 200	97 920
Hyra lokaler		391 510	347 824
Övriga intäkter		-15 202	67 141
Omsättning		1 354 938	1 386 994
Rörelsens kostnader			
Elektricitet		-56 732	-58 586
Värme		-262 338	-213 608
Vatten		-21 301	-19 668
Sophämtning		-27 242	-28 086
Städning		-18 644	0
Snöröjning/Takskottning		-23 794	0
Com Hem		-5 319	-5 252
Fastighetsförsäkring		-44 145	-38 787
Reparationer och underhåll		-57 689	-81 654
Fastighetskatt		-39 525	-38 202
Ekonomisk förvaltning		-26 437	-47 357
Styrelsearvode		-19 250	-20 000
Sociala avgifter		-6 048	-6 284
Förbrukningsmaterial		-2 300	0
Revisionsarvode		-14 172	-17 894
Föreningsavgifter		-4 100	-4 100
Bankkostnader		-8	-275
Övriga förvaltningskostnader		-2 956	-3 320
		-632 000	-583 073
Resultat före avskrivningar		722 938	803 921
Avskrivningar		-227 755	-275 322
Rörelseresultat		495 183	488 398
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		287	2 114
Räntekostnader och liknande resultatposter		-424 098	-469 137
Finansnetto		-423 811	-467 023
Årets resultat		71 372	61 576 /

Bostadsrättsföreningen Ölandsstenen
716421-9144

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	3		
Mark		1 652 543	1 652 543
Byggnader		11 060 279	11 288 034
		12 712 822	12 940 576
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Insats SBC		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		12 715 622	12 943 376
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalade kostnader		32 958	32 499
Övriga fordringar		0	69 646
SBC		3 000	3 000
Kassa och bank		628 910	764 194
Summa omsättningstillgångar		664 868	869 339
Summa tillgångar		13 380 489	13 812 715

Eget kapital och skulder

Eget kapital

6

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser	2 758 313	2 758 313
Inträdesavgifter	600	600
Reparationsfond	1 088 475	1 020 776
	3 847 388	3 779 689

5

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-938 830	-932 707
Årets resultat	71 372	61 576
	-867 459	-871 131

Summa eget kapital

2 979 930

2 908 558

Långfristiga skulder

Swedbank	4	10 066 750	10 566 750
		10 066 750	10 566 750

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	40 897	11 676
Upplupna räntekostnader	33 484	53 831
Skatteskulder	76 845	75 879
Förutbetalda avgifter och hyror	65 427	35 101
Upplupna kostnader	117 156	107 570
Övriga kortfristiga skulder	0	53 350
	333 809	337 407

Summa skulder

10 400 559

10 904 157

Summa eget kapital och skulder

13 380 489

13 812 715

Ställda säkerheter (pantbrev)

10 567 000

10 567 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga 7

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

1 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsearvoden har utbetalats med 19 250 kr och sociala avgifter med 6 048 kr.

2 Avskrivningar

Föreningens anläggningstillgångar består av byggnad och mark.

Avskrivning av byggnaden baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd. Procentsatsen för avskrivning av byggnaden har sänkts från 1,5% vilket var den procentsats som tillämpats t.o.m. föregående år.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	3,3%

3 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnad	13 670 968	13 670 968
Ingående anskaffningsvärde mark	1 652 543	1 652 543
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 323 511	15 323 511
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-2 382 934	-2 107 612
Årets avskrivningar	-227 755	-275 322
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 610 689	-2 382 934
Utgående redovisat värde	12 712 822	12 940 576
Taxeringsvärden byggnader	14 150 000	14 150 000
Taxeringsvärden mark	14 536 000	14 536 000
	28 686 000	28 686 000

4 Skulder till kreditinstitut

	2012-12-31	2011-12-31
Swedbank Hypotek AB	2 950 000	2 950 000
Swedbank Hypotek AB	3 950 000	4 450 000
Swedbank Hypotek AB	1 916 750	1 916 750
Swedbank Hypotek AB	1 250 000	1 250 000
Summa	10 066 750	10 566 750

5 Reparationsfond

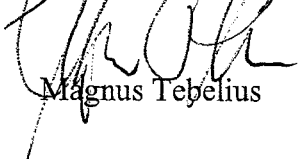
	2012-12-31	2011-12-31
Ingående balans	1 020 776	934 718
Ianspråktagande av reparationsfond	-18 359	0
Avsättning till reparationsfond	86 058	86 058
Utgående balans	1 088 475	1 020 776

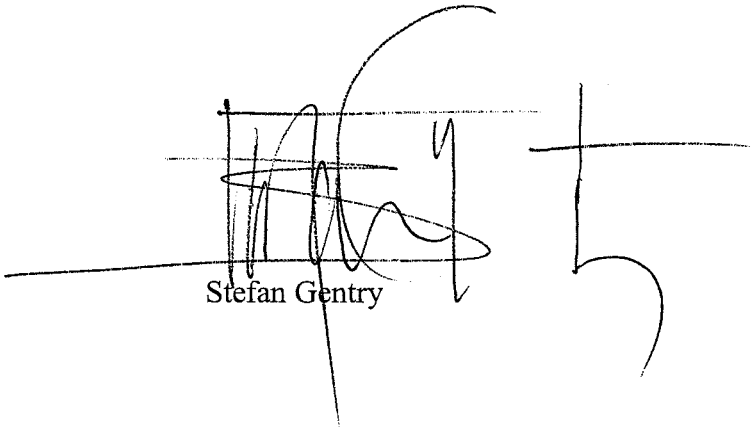
6 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Reparationsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 758 313	1 020 776	-932 707	61 576
Förändring under året		86 058	-86 058	
Disposition av föregående års resultat:		-18 359	79 935	-61 576
Årets resultat				71 372
Belopp vid årets utgång	2 758 313	1 088 475	-938 830	71 372

19 maj 2013
Stockholm den 3 april 2013

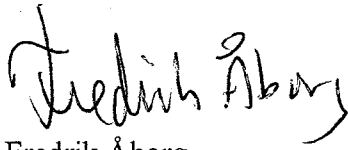

Hanna Mikaelsson


Magnus Tebelius


Stefan Gentry

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 juni 2013,



Fredrik Åborg
Auktor. revisor



Erik Freudenthal
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Ölandsstenen,

org.nr 716421-9144

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för
Bostadsrättsföreningen Ölandsstenen för räkenskapsåret
2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en
årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt
årsredovisningslagen och för den interna kontroll som
styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en
årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter,
vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på
grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt
International Standards on Auditing och god revisionssed i
Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska
krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig
säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga
felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta
revisionsbevis om belopp och annan information i
årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska
utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för
väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa
beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna
riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna
kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar
årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att
utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med
hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett
uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En
revision innefattar också en utvärdering av
ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har
använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande
direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en
utvärdering av den övergripande presentationen i
årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i
enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla
väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
finansiella ställning per den 31 december 2012 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.

**Rapport om andra krav enligt lagar och andra
författningar**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även
reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens
resultat samt styrelsens förvaltning för år 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till
dispositioner beträffande föreningens resultat, och det är
styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt
bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om
förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller
förlust och om förvaltningen på grundval av min revision.
Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har
jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

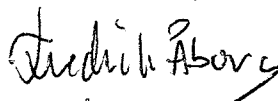
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag
utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga
beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna
bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot
föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot
på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen
eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 13:e juni 2013



Fredrik Åborg

Auktoriserad revisor

