

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen ÖLANDSSTENEN

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2005.

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. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 1992 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 fullvärdesförsäkrad genom IF Skadeförsäkring AB. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus i 6 våningar.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 389 kvadratmeter, varav 1 290 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 99 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
5	9	5	2

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Ljus och Doft	28	2007-08-31

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2005 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

Åtgärd	År	Kommentar
Rörstambyte	1986	
Elstambyte	1986	
Omläggning av tak	2003	Ommålning yttertak

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning - Styrelsen

Föreningen har bredbandsuppkoppling via UPC via kabel TV.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 20 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 3 överlåtits.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Johan Bergenstråhle	Ordförande	
Hans-Hugo Gnadeberg	Sekreterare	
Milica Edenberg	Ledamot	
Per Bjarne Otterdahl	Ledamot	Suppleant t.o.m. 13/10 2005, ordinarie ledamot fr.o.m. 13/10 2005.
Stefan Arne Bertil Persson	Ledamot	
Claes Mikael Sahlström	Ledamot	T.o.m. den 12/9 2005.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Lennart Frosch	Öhrlings PWC	Ordinarie Extern
Eva Andersson		Ordinarie Intern

Valberedning

Valberedning har varit Erik Freudenthal.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2005-05-31.

Extra stämma hölls 2005-04-28 då nya stadgar antogs första gången.

Extra stämma hölls även 2005-10-13 då fyllnadsval hölls och arbetsgrupper utsågs.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Takläckage med påföljande fuktskada inträffade under januari 2005.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Underhållsplan upprättad under året. Utbyte av takplåt beställt, arbetet utförs under 2006.

Föreningens ekonomi

Föreningens totala förmögenhetsvärde per 2005-12-31 uppgick till 10 811 378 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i bostadsrättsföreningen. Föreningen har lämnat kontrolluppgifter på förmögenhetsvärdet till Skatteverket.

Nya kontrakt avseende bilplatser i garaget har upprättats att gälla fr.o.m. 1 januari 2006. Garagehyrorna har anpassats till gällande marknadshyror.

Nyckeltal	2005	2004	2003	2002
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	722	722	722	722
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 121	6 121	6 315	6 315
Elkostnad/kvm totalyta	29	31	35	25
Värmekostnad/kvm totalyta	142	136	124	118
Vattenkostnad/kvm totalyta	21	25	44	49

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	118 554,02
balanserad vinst	92 186,45
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	<u>- 54 012,00</u>
totalt	156 728,47
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så	
att i ny räkning överföres	156 728,47

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

RESULTATRÄKNING		2005	2004
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 107 490	1 109 545
Övriga rörelseintäkter		0	10 752
		<u>1 107 490</u>	<u>1 120 297</u>
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-9 754	-6 090
Reparationer		-120 935	-19 330
Periodiskt underhåll		0	-76 948
Taxebundna kostnader		-304 962	-267 808
Övriga driftskostnader		-28 916	-27 409
Fastighetsskatt		-92 073	-90 106
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-66 718	-50 301
Personalkostnader		-259	0
Avskrivningar		-145 325	-142 700
		<u>-768 942</u>	<u>-680 691</u>
RÖRELSERESULTAT		338 548	439 606
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		1 940	1 269
Räntekostnader		-221 934	-277 557
		<u>-219 994</u>	<u>-276 288</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		118 554	163 318
ÅRETS RESULTAT		118 554	163 318

BALANSRÄKNING		2005-12-31	2004-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	10 423 898	10 624 600
Pågående arbeten	Not 4	67 988	0
Maskiner och inventarier		0	-55 377
		<u>10 491 886</u>	<u>10 569 223</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats SBC		2 800	2 800
		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 494 686	10 572 023
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		1 355	0
Övriga fordringar		90 817	94 617
Förutbetalda kostnader	Not 5	19 497	15 003
		<u>111 669</u>	<u>109 620</u>
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 6	5 000	0
		<u>5 000</u>	<u>0</u>
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		21 709	20 821
SBC klientmedel i SHB		684 257	491 453
		<u>705 966</u>	<u>512 274</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		822 635	621 894
SUMMA TILLGÅNGAR		11 317 321	11 193 917

		2005-12-31	2004-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		2 758 313	2 758 313
Inträdesavgifter		600	600
Fond för yttre underhåll	Not 8	<u>579 512</u>	<u>525 500</u>
		3 338 425	3 284 413
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		38 174	134 318
Årets resultat		<u>118 554</u>	<u>-42 132</u>
		156 728	92 186
SUMMA EGET KAPITAL		3 495 153	3 376 599
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	<u>7 400 000</u>	<u>7 400 000</u>
		7 400 000	7 400 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		73 064	48 657
Skatteskulder		182 179	183 896
Övriga kortfristiga skulder		50 000	50 000
Upplupna kostnader	Not 10	46 587	45 523
Förutbetalda avgifter och hyror		<u>70 338</u>	<u>89 242</u>
		422 168	417 318
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		11 317 321	11 193 917
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar		9 832 000	9 832 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

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

	2005	2004
Byggnader	1,50%	1,50%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.
Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

	2005	2004
Not 1		
RÖRELSENS INTÄKTER		
Årsavgifter	873 468	873 468
Hysesintäkter	234 022	236 077
	<u>1 107 490</u>	<u>1 109 545</u>
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Hissbesiktning	2 093	1 030
Hiss	4 570	2 280
Förbrukningsmateriel	3 091	2 780
	<u>9 754</u>	<u>6 090</u>

	2005	2004
Reparationer		
Lägenheter	0	3 194
Tvättstuga	0	1 238
Portar	0	2 454
Lås	14 342	3 004
VVS	531	0
Hiss	7 818	0
Tak	0	8 663
Utemiljö	0	778
Konsult	36 125	0
Vattenskada	62 119	0
	<u>120 935</u>	<u>19 330</u>
Periodiskt underhåll		
Ventilation	0	76 948
	<u>0</u>	<u>76 948</u>
Taxebundna kostnader		
El	40 001	43 161
Värme	197 625	189 016
Vatten	29 490	4 821
Sophämtning	9 677	9 560
Grovsopor	14 490	17 756
Renhållning	0	1 638
Snöröjning	13 679	1 856
	<u>304 962</u>	<u>267 808</u>
Övriga driftskostnader		
Försäkring	24 300	23 971
Kabel-TV	4 616	3 438
	<u>28 916</u>	<u>27 409</u>
Fastighetsskatt	92 073	90 106
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	0	225
Telefon	1 861	1 787
Revisionsarvode extern revisor	9 375	0
Trivselkostnader (inne)	1 307	70
Förvaltningsarvode	39 228	37 965
Administration	4 617	5 880
Korttidsinventarier	0	544
Konsultarvode	6 500	0
Avgift till organisationer	3 830	3 830
	<u>66 718</u>	<u>50 301</u>
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	259	0
	<u>259</u>	<u>0</u>

	2005	2004
Avskrivningar		
Byggnad	<u>145 325</u>	<u>142 700</u>
	145 325	142 700
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	768 942	680 691
Not 3		
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	<u>11 340 827</u>	<u>11 340 827</u>
Utgående anskaffningsvärde	11 340 827	11 340 827
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-716 227	-573 527
Årets avskrivningar enligt plan	<u>-145 325</u>	<u>-142 700</u>
Utgående avskrivning enligt plan	-861 552	-716 227
Planenligt restvärde vid årets slut	10 479 275	10 624 600
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	1 652 543	1 652 543
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	9 262 000	9 262 000
Taxeringsvärde mark	<u>8 742 000</u>	<u>8 742 000</u>
	18 004 000	18 004 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	17 200 000	17 200 000
Lokaler	<u>804 000</u>	<u>804 000</u>
	18 004 000	18 004 000
Not 4		
PÅGÅENDE ARBETEN		
Pågående om- och tillbyggnad takarbeten	<u>67 988</u>	<u>0</u>
	67 988	0
	<hr/>	<hr/>

Not 5

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2005-12-31	2004-12-31
Försäkringar	14 937	13 849
Kabel TV	1 160	1 154
Snöröjning	3 400	
	19 497	15 003

Not 6

KORTFRISTIGA PLACERINGAR

Aktier	Bokfört värde	Verkligt värde
	2005-12-31	2005-12-31
SBC	5 000	5 000
Summa kortfristiga placeringar	5 000	5 000

Not 7

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	2 758 313			2 758 313
Inträdesavgifter	600			600
Fond för yttre underhåll Not 7	579 512	54 012		525 500
Summa bundet eget kapital	3 338 425			3 284 413
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	38 174	-54 012	163 318	134 318
Årets resultat	118 554		-163 318	-42 132
Summa fritt eget kapital	156 728			92 186
Summa eget kapital	3 495 153			3 376 599

Not 8

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2005	2004
Vid årets början	525 500	496 500
Reservering enligt stadgar	54 012	29 000
Reservering enligt stämmobeslut		
lanspråktagande enligt stadgar		
lanspråktagande enligt stämmobeslut		
Vid årets slut	579 512	525 500

Not 9

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2005-12-31	2005-12-31	2004-12-31	
Föreningssparbanken	3,62%	2 950 000	2 950 000	
Spintab		4 450 000	4 450 000	rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		7 400 000	7 400 000	

Not 10

UPPLUPNA KOSTNADER

	2005-12-31	2004-12-31
Låneränta	41 587	45 523
EI	5 000	
	46 587	45 523

STOCKHOLM den / 2006

Johan Bergenstråhle

Hugo Gnadeberg

Milica Edenberg

Bjarne Otterdahl

Stefan Persson

Vår revisionsberättelse har avgivits den / 2006

Lennart Frosch
Godkänd revisor

Eva Andersson
Intern revisor