

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ölandsstenen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2008.

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 2999-12-31 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 fullvärdesförsäkrad genom If Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1927 och består av 1 flerbostadshus och 0 småhus.

Fastighetens värdeår är 1986.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter och 0 lokaler med bostadsrätt och 1 lägenhet och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

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

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	2006 - 2007	Omläggning av all plåt och alla takdetaljer

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning - Styrelsen

Övriga avtal

Föreningen har Bredband-uppkoppling via UPC via kabel TV.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 20 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 1 överlåtits under året.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: Skriftlig ansökan skickas till styrelsen. Styrelsen beviljar generellt andrahandsuthyrning så länge det är medlemmens syfte att i huvudsak själv bo i lägenheten.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Cecilia Nilsson	Ledamot	Avgår som kassör
Lina Jakobsson	Ledamot	
Milica Edenberg	Ledamot	Avgår som ordf
Jens Älvensrand	Ledamot	
Ulf Lundgren	Suppleant	
Gunnar Thullberg	Delgivningsbar person	samt Magnus Thebelius

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Cecilia Nilsson
Milica Edenberg

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Styrelsen består av Ulf Lundgren, Lina Jakobsson, Gunnar Thullberg, Jens Älvensrand, Melisa Edenberg, Magnus Thebelius samt Cecilia Nilsson (avgående kassör)

Revisorer

Lennart Frosch	Öhrlings PWC	Ordinarie Extern
Eva Andersson		Ordinarie Intern

Valberedning

Cecilia Nilsson sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2008-05-26

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

En avgiftsfri månad
Renovering av garagetaket

Uppsägning av städfirma
Målning av fönster

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Asfaltering av innergården

Föreningens ekonomi

Det förmögenhetsvärde som tidigare år redovisats i sin helhet under denna rubrik har utgått till följd av riksdagens beslut att avskaffa förmögenhetsskatten från 1 januari 2007. Medlemmarna i bostadsrättsföreningen får inte heller någon kontrolluppgift om sin andel av föreningens förmögenhet eftersom kontrolluppgiftskravet är borttaget då förmögenhetsvärdet inte längre ska tas upp till beskattning i inkomstdeklarationen.

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus blir avgiften 1 200 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2008 inkomstbeskattades föreningen med 28% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Nyckeltal	2008	2007	2006	2005
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	662	722	722	722
Lån/kvm bostadsrättsyta	8 740	8 037	8 037	6 121
Elkostnad/kvm totalyta	32	24	31	29
Värmekostnad/kvm totalyta	135	131	139	142
Vattenkostnad/kvm totalyta	20	18	19	21

Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	-285 731
ansamlad förlust	-82 105
reservering till fond för yttre underhåll	-71 712
	-439 548

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så
att i ny räkning överförs

-439 548

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

2

RESULTATRÄKNING		2008	2007
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	<u>1 067 807</u>	<u>1 130 836</u>
		1 067 807	1 130 836
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-62 591	-56 008
Reparationer		-36 517	-63 629
Periodiskt underhåll		0	-43 125
Taxebundna kostnader		-294 967	-284 221
Övriga driftskostnader		-60 768	-31 904
Fastighetsskatt		-36 240	-79 840
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-60 536	-65 043
Personalkostnader		-19 863	-19 488
Avskrivningar		<u>-275 323</u>	<u>-219 392</u>
		-846 805	-862 651
RÖRELSERESULTAT		221 002	268 185
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Utdelning långa placeringar		900	900
Ränteintäkter		3 230	6 331
Räntekostnader		<u>-510 863</u>	<u>-390 385</u>
		-506 733	-383 154
ÅRETS RESULTAT		-285 731	-114 968

α

BALANSRÄKNING	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	13 766 544	12 362 254
	<u>13 766 544</u>	<u>12 362 254</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	2 800	2 800
	<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	13 769 344	12 365 054
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	400	0
Övriga fordringar	82 430	66 344
Förutbetalda kostnader Not 4	21 112	21 260
	<u>103 942</u>	<u>87 604</u>
KORTFRISTIGA PLACERINGAR Not 5		
Kortfristiga placeringar	5 000	5 000
	<u>5 000</u>	<u>5 000</u>
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	17 037	2 555
SBC klientmedel i SHB	143 307	1 127 875
	<u>160 344</u>	<u>1 130 430</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	269 287	1 223 034
SUMMA TILLGÅNGAR	14 038 630	13 588 088

2

BALANSRÄKNING		2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		2 758 313	2 758 313
Inträdesavgifter		600	600
Fond för yttre underhåll	Not 7	776 948	705 236
		<u>3 535 861</u>	<u>3 464 149</u>
Ansamlad förlust			
Balanserad vinst		0	32 864
Ansamlad förlust		-153 817	0
Årets resultat		-285 731	-114 968
		<u>-439 548</u>	<u>-82 105</u>
SUMMA EGET KAPITAL		3 096 313	3 382 044
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	10 566 750	9 716 750
		<u>10 566 750</u>	<u>9 716 750</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		39 746	27 969
Skatteskulder		116 080	173 880
Övriga kortfristiga skulder		50 000	50 000
Upplupna kostnader	Not 9	112 300	187 400
Förutbetalda avgifter och hyror		57 441	50 045
		<u>375 567</u>	<u>489 294</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		14 038 630	13 588 088
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	10 567 000	9 832 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

2

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.

	2008	2007
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,5%	1,5%
Fastighetsförbättringar	3,33%	
Tvättstuga		
Ventilation		
Tak	3,33%	3,33%

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.

	2008	2007
Not 1		
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	800 679	873 468
Hysesintäkter	267 128	257 368
	1 067 807	1 130 836

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Snöröjning/sandning	32 650	7 500
Städning entreprenad	10 315	24 756
Sotning	9 014	0
Hissbesiktning	1 270	1 103
Myndighetstillsyn	0	13 500
Störningsjour och larm	1 500	1 125
Gård	0	1 292
Serviceavtal	2 871	0
Hiss	4 971	4 791
Förbrukningsmateriel	0	1 942
	62 591	56 008

Reparationer		
Lokaler	7 157	0
Tvättstuga	0	9 016
Lås	16 717	4 413
VVS	0	35 364
Värmeanläggning/undercentral	3 917	0
Elinstallationer	6 720	0
Hiss	2 006	8 880
Garage/parkering	0	5 956
	36 517	63 629
Periodiskt underhåll		
Sophantering/återvinning	0	43 125
	0	43 125
Taxebundna kostnader		
El	46 129	35 060
Värme	194 931	188 860
Vatten	29 274	25 681
Sophämtning/renhållning	11 788	10 020
Grovsopor	12 845	21 600
Klottersanering	0	3 000
	294 967	284 221
Övriga driftskostnader		
Försäkring	26 590	27 204
Självrisk	28 100	0
Kabel-TV	6 078	4 700
	60 768	31 904
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	36 240	79 840
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Revisionsarvode extern revisor	10 688	10 750
Styrelseomkostnader	1 377	0
Trivselkostnader (inne)	0	1 973
Förvaltningsarvode	43 372	42 332
Administration	1 269	3 033
Övriga förvaltningskostnader	0	3 125
Medlemsavgift SBC ek för	3 830	3 830
	60 536	65 043
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	15 000	15 000
Sociala kostnader	4 863	4 488
	19 863	19 488
Avskrivningar		
Byggnad	142 699	142 700
Förbättringar	132 623	76 692
	275 323	219 392

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER **846 805** **862 651**

Not 3

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	13 643 898	11 340 827
Nyanskaffningar	1 679 613	2 303 071
Utgående anskaffningsvärde	15 323 511	13 643 898

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-1 281 644	-1 062 252
Årets avskrivningar enligt plan	-275 323	-219 392
Utgående avskrivning enligt plan	-1 556 967	-1 281 644

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	13 766 544	12 362 254
	1 652 543	1 652 543

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	13 202 000	13 202 000
Taxeringsvärde mark	10 702 000	10 702 000
	23 904 000	23 904 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	22 800 000	22 800 000
Lokaler	1 104 000	1 104 000
	23 904 000	23 904 000

Not 4

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2008-12-31	2007-12-31
Försäkring	18 200	17 183
Anticimex	2 912	2 871
Kabel-Tv	0	1 206
	21 112	21 260

Not 5

KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Nominellt värde	Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
SBC	0	2008-12-31	2008-12-31	2007-12-31
		5 000	0	5 000
		5 000	0	5 000

2

Not 6

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	0	0	2 758 313
Inträdesavgifter	600	0	0	600
Fond för yttre underhåll enligt not	776 948	71 712	0	705 236
Summa bundet eget kapital	3 535 861	71 712	0	3 464 149
Ansamlad förlust				
Balanserad vinst	0	0	-32 864	32 864
Ansamlad förlust	-153 817	-71 712	-82 105	0
Årets resultat	-285 731	-285 731	114 968	-114 968
Summa fritt eget kapital	-439 548	-357 443	0	-82 105
Summa eget kapital	3 096 313	-285 731	0	3 382 044

2008

2007

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Vid årets början

Reservering enligt stadgar

Vid årets slut

705 236

71 712

776 948

633 524

71 712

705 236

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2008-12-31	Belopp 2008-12-31	Belopp 2007-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank Hypotek AB	5,110 %	2 950 000	2 950 000	2015-06-25
Swedbank Hypotek AB	4,890 %	4 450 000	4 450 000	2012-06-25
Swedbank Hypotek AB	4,380 %	1 916 750	1 916 750	2010-11-11
Swedbank Hypotek AB	4,930 %	400 000	400 000	Rörligt
Swedbank	5,750 %	850 000	0	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		10 566 750	9 716 750	

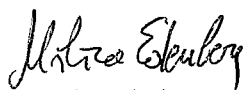
Not 9

UPPLUPNA KOSTNADER

	2008-12-31	2007-12-31
Uppl kostnad El	5 200	14 000
Uppl kostnad Värme	21 300	23 600
Uppl kostnad Extern revisor	10 700	10 700
Upplupna arvoden	15 000	15 000
Beräknade upplupna sociala avg	4 100	4 100
Upplupna räntekostnader	56 000	120 000
	112 300	187 400

✓

STOCKHOLM den 6 15 2009

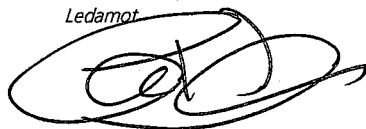


Milica Edenberg
Ledamot



Lina Jakobsson
Ledamot

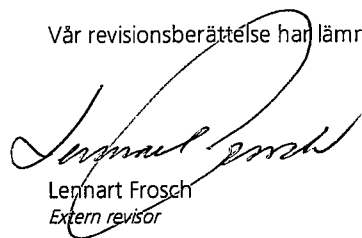
Cecilia Nilsson
Ledamot



Jens Älventsrand
Ledamot




Vår revisionsberättelse har lämnats den 13 15 2009



Lennart Frosch
Extern revisor

Eva Andersson
Intern revisor

Öhrlings

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Ölandsstenen

Org nr. 716421-9144

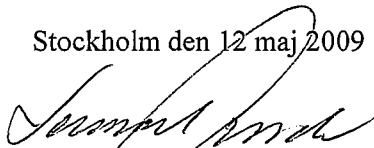
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Ölandsstenen för år 2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 12 maj 2009



Lennart Frosch
Godkänd revisor