

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ölandsstenen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010.

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 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 fullvärdesförsäkrad genom If.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

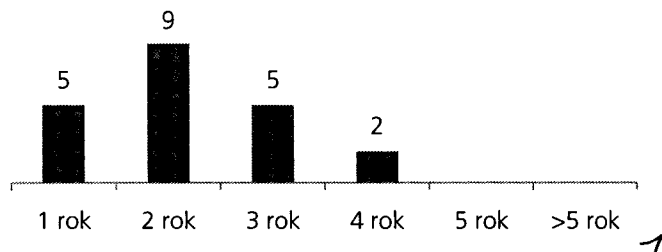
Fastigheten bebyggdes 1927 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1986.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 440 kvadratmeter, varav 1 290 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 150 kvadratmeter utgör lokalyta.

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
Blomsterhandel	28 kvm	20130831
Däckverkstad	122 kvm	20130430

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för uthyrning av lokaler till externa hyresgäster.

Byggnadens tekniska status

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

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
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	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 20 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 1 överlåtit under året.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Magnus Tebelius	Kassör
Jenny Teleman	Ledamot
Gunnar Thullberg	Ledamot

Carlos De la Fé	Suppleant
Stefan Gentry	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Gunnar Thullberg och Magnus Tebelius

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Fredrik Åborg	Ordinarie Extern	Åborg Revisorer
Erik Freudenthal	Ordinarie Intern	

Valberedning

Stefan Gentry

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-06-08.

Extra föreningsstämma hölls 2010-01-31. Extra stämma med anledning av ny garagehyresgäst samt förslag om kapitaltillskott.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Utöver ny hyresgäst i garaget inga väsentliga händelser eller utfört underhåll under året.

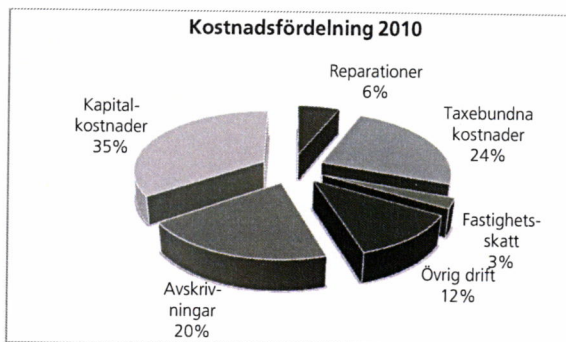
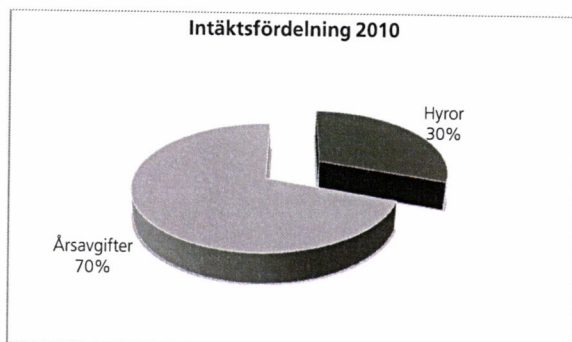
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Under våren 2011 har föreningen fått en ny hyresgäst i lokalen som bedriver blomsterhandel. Verksamheten är dock oförändrad. Föreningen har under början av 2011 omförhandlat det lån som löpt ut i slutet av 2010 och bundit detta till en lägre ränta än tidigare i tre år framöver.

Föreningens ekonomi

Ny hyresgäst i garaget samt under året omförhandlade hyror mot befintliga hyresgäster samt omläggning av vissa lån har bidragit till en förbättring av föreningens ekonomi. Styrelsen beräknar dock att dessa förändringar kommer få större utslag under kommande år då de i huvudsak endast påverkat andra halvåret av detta räkenskapsår.

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Hyror	2 518 kr
Årsavgifter	677 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	58 kr
Taxebundna kostnader	230 kr
Fastighetsskatt	26 kr
Övrig drift	114 kr
Avskrivningar	191 kr
Kapitalkostnader	330 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 290 kvm bostäder och 150 kvm lokaler

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	722	722	662	722
Lån/kvm bostadsrättsyta	8 740	8 740	8 740	8 037
Elkostnad/kvm totalyta	39	28	32	24
Värmekostnad/kvm totalyta	156	117	135	131
Vattenkostnad/kvm totalyta	15	21	20	18

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010, dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2013.

För hyreshus blir avgiften 1 277 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-118 101
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-642 490
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-86 058
summa ansamlad förlust	-846 649

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-846 649**

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

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2010	2009
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 251 136	1 147 736
Övriga rörelseintäkter		0	0
		<u>1 251 136</u>	<u>1 147 736</u>
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-30 248	-17 543
Reparationer		-83 845	-60 231
Taxebundna kostnader		-330 836	-267 383
Övriga driftskostnader		-36 550	-36 173
Fastighetsskatt		-37 677	-37 752
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-71 248	-70 434
Personalkostnader		-26 301	-26 899
Avskrivningar		-275 322	-275 322
		<u>-892 028</u>	<u>-791 737</u>
RÖRELSERESULTAT		359 108	355 999
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		1 126	1 366
Nedskrivning av kortfristiga placeringar		-2 780	0
Räntekostnader		-475 555	-488 596
		<u>-477 209</u>	<u>-487 230</u>
ÅRETS RESULTAT		-118 101	-131 231

BALANSRÄKNING	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	13 215 899	13 491 221
	13 215 899	13 491 221
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	2 800	2 800
	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	13 218 699	13 494 021
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	38 562	13 056
Övriga fordringar	73 838	38 360
Förutbetalda kostnader Not 4	36 626	42 371
	149 026	93 787
KORTFRISTIGA PLACERINGAR Not 5		
Kortfristiga placeringar	2 220	5 000
	2 220	5 000
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	15 579	16 697
SBC klientmedel i SHB	556 456	281 899
	572 036	298 596
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	723 281	397 383
SUMMA TILLGÅNGAR	13 941 980	13 891 404

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
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	934 718	848 660
		3 693 631	3 607 573
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-728 549	-511 260
Årets resultat		-118 101	-131 231
		-846 649	-642 491
SUMMA EGET KAPITAL		2 846 982	2 965 082
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	10 566 750	10 566 750
		10 566 750	10 566 750
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		54 849	44 284
Skatteskulder		75 429	73 992
Övriga kortfristiga skulder		124 698	50 000
Upplupna kostnader	Not 9	148 848	125 760
Förutbetalda avgifter och hyror		124 424	65 536
		528 248	359 572
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		13 941 980	13 891 404
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 8	10 567 000	10 567 000
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.

	2010	2009
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,50%	1,50%
Fastighetsförbättringar	3,33%	3,33%
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.

Not 1	2010	2009
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	873 468	873 468
Hyresintäkter	377 668	274 268
	1 251 136	1 147 736

Not 2	2010	2009
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Snöröjning/sandning	14 843	7 500
Hissbesiktning	1 335	1 320
Gemensamma utrymmen	5 331	0
Serviceavtal	8 533	6 566
Förbrukningsmateriel	206	656
Fordon	0	1 500
	30 248	17 543

Reparationer		
Tvättstuga	2 229	2 203
Entré/trapphus	1 665	0
Lås	6 302	23 758
VVS	41 343	0
Värmeanläggning/undercentral	18 359	0
Ventilation	0	2 150
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 238	0
Hiss	10 710	0
Fönster	0	1 519
Mark/gård/utemiljö	0	23 413
Skador/klotter/skadegörelse	0	7 188
	83 845	60 231

Not 2 forts.	2010	2009
Taxebundna kostnader		
El	55 762	40 764
Värme	224 021	168 913
Vatten	21 885	30 434
Sophämtning/renhållning	13 871	13 532
Grovsopor	15 297	13 740
	<u>330 836</u>	<u>267 383</u>

Övriga driftskostnader		
Försäkring	32 604	31 175
Kabel-TV	3 946	4 998
	<u>36 550</u>	<u>36 173</u>

Fastighetsskatt/Kommunal avgift	37 677	37 752
--	---------------	---------------

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Tele och datakommunikation	563	800
Revisionsarvode extern revisor	10 750	11 050
Föreningskostnader	565	698
Styrelseomkostnader	300	3 314
Förvaltningsarvode	46 623	45 701
Förvaltningsarvoden övriga	932	1 086
Administration	7 414	3 955
Medlemsavgift SBC ek för	4 100	3 830
	<u>71 248</u>	<u>70 434</u>

Anställda och personalkostnader
Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	19 980	20 000
Sociala kostnader	6 321	6 899
	<u>26 301</u>	<u>26 899</u>

Avskrivningar		
Byggnad	142 699	142 699
Förbättringar	132 623	132 623
	<u>275 322</u>	<u>275 322</u>

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	892 028	791 737
-----------------------------------	----------------	----------------

Not 3	2010-12-31	2009-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	15 323 511	15 323 511
Utgående anskaffningsvärde	<u>15 323 511</u>	<u>15 323 511</u>

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 832 289	-1 556 967
Årets avskrivningar enligt plan	-275 322	-275 322
Utgående avskrivning enligt plan	<u>-2 107 612</u>	<u>-1 832 289</u>

Not 3 forts.	2010-12-31	2009-12-31
Planenligt restvärde vid årets slut	13 215 899	13 491 221
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	1 652 543	1 652 543

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	14 150 000	13 202 000
Taxeringsvärde mark	14 536 000	10 702 000
	28 686 000	23 904 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	27 600 000	22 800 000
Lokaler	1 086 000	1 104 000
	28 686 000	23 904 000

Not 4	2010-12-31	2009-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	24 954	20 127
Anticimex	3 099	3 028
Förvaltningsarvode	0	11 716
Snöskottning	7 344	7 500
Kabel-TV	1 229	0
	36 626	42 371

Not 5	Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	2010-12-31	2010-12-31	2009-12-31
SBC	2 220	2 220	5 000
	2 220	2 220	5 000

Not 6
EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enligt 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 nedan	934 718	86 058	0	848 660
Summa bundet eget kapital	3 693 631	86 058	0	3 607 573
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-728 549	-86 058	-131 231	-511 260
Årets resultat	-118 101	-118 101	131 231	-131 231
Summa ansamlad förlust	-846 649	-204 159	0	-642 491
Summa eget kapital	2 846 982	-118 101	0	2 965 082