

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Ölandsstenen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

### 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 försäkrad via IF.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

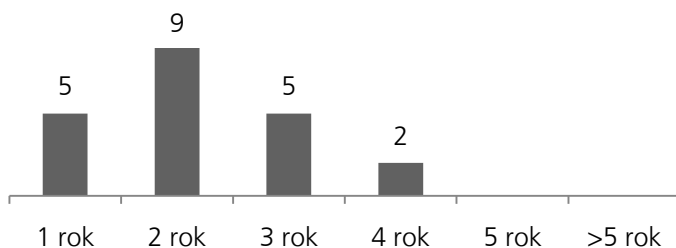
Fastigheten bebyggdes 1927 och består av 1 flerbostadshus.  
Fastighetens värdeår är 1986.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 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 obligatorisk momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

### Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Ombyggnad av garage	2008	
Målning av fönsterlistor	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 3 överlåtit under året.

Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

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

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Jenny Telemann	Ledamot
Gunnar Thullberg	Ledamot
Magnus Lars Evald Tebelius	Ledamot

Carlos De la Fe	Suppleant
Stefan James Gentry	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Fredrik Åborg	Ordinarie Extern	Åborg Revisorer
Erik Freudenthal	Ordinarie Intern	

### Valberedning

Stefan Gentry

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-06-14.

Extra föreningsstämma hölls 2011-05-15, med anledning av förslag om balkongbygge.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Utför omläggning av ett av föreningens lån, inga väsentliga händelser eller utförda underhållsarbeten under året.

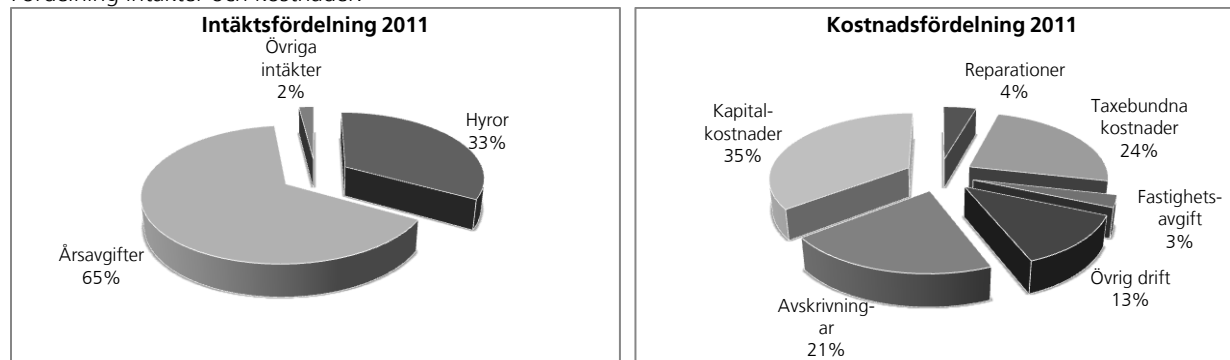
### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Under våren 2012 har föreningen fått en ny hyresgäst i lokalen som tidigare bedrev blomsterhandel. Den verksamhet som kommer att bedrivas är inriktad på servering av sushi. I samband med byte av hyresgäst har hyran omförhandlats.

### Föreningens ekonomi

Omförhandlade hyror för befintliga hyresgäster samt ny hyresgäst i garaget från och med sista halvåret 2010 har tillsammans bidragit till att stärka föreningens ekonomi. Under 2012 beräknar styrelsen att ekonomin kommer att förbättras ytterligare till följd av omförhandlade hyror för nya och gamla hyresgäster samt byte av leverantör för ekonomisk förvaltning.

Fördelning intäkter och kostnader:



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

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	723	722	722	662
Hyror/kvm hyresrättsyta	3 910	2 905	1 300	1 278
Lån/kvm bostadsrättsyta	8 740	8 740	8 740	8 740
Elkostnad/kvm totalyta	41	39	28	32
Värmekostnad/kvm totalyta	148	156	117	135
Vattenkostnad/kvm totalyta	14	15	21	20
Kapitalkostnader/kvm totalyta	326	330	339	355

### Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 302 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	61 576
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-846 649
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-86 058
<b>summa ansamlad förlust</b>	<b>-871 131</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

**att i ny räkning överförs** **-871 131**

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 319 853	1 251 136
Övriga rörelseintäkter		67 141	0
		<b>1 386 994</b>	<b>1 251 136</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-23 005	-30 248
Reparationer		-58 649	-83 845
Taxebundna kostnader		-319 948	-330 836
Övriga driftskostnader		-44 039	-36 550
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-38 202	-37 677
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-72 946	-71 248
Personalkostnader		-26 284	-26 301
Avskrivningar		-275 322	-275 322
		<b>-858 394</b>	<b>-892 028</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>488 398</b>	<b>359 108</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		2 114	1 126
Nedskrivning av kortfristiga placeringar		0	-2 780
Räntekostnader		-469 137	-475 555
		<b>-467 023</b>	<b>-477 209</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>61 576</b>	<b>-118 101</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark Not 3	12 940 576	13 215 899
	<b>12 940 576</b>	<b>13 215 899</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Insats SBC	2 800	2 800
	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>12 943 376</b>	<b>13 218 699</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	0	38 562
Övriga fordringar	69 646	73 838
Förutbetalda kostnader Not 4	32 499	36 626
	<b>102 145</b>	<b>149 026</b>
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b> Not 5		
Kortfristiga placeringar	3 000	2 220
	<b>3 000</b>	<b>2 220</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa, PlusGiro och bank	50 765	15 579
SBC klientmedel i SHB	713 429	556 456
	<b>764 194</b>	<b>572 036</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>869 339</b>	<b>723 281</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>13 812 715</b>	<b>13 941 980</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 6		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		2 758 313	2 758 313
Inträdesavgifter		600	600
Fond för yttre underhåll	Not 7	1 020 776	934 718
		<b>3 779 689</b>	<b>3 693 631</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-932 707	-728 549
Årets resultat		61 576	-118 101
		<b>-871 131</b>	<b>-846 649</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>2 908 558</b>	<b>2 846 982</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	10 566 750	10 566 750
		<b>10 566 750</b>	<b>10 566 750</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		11 676	54 849
Skatteskulder		75 879	75 429
Övriga kortfristiga skulder		53 350	124 698
Upplupna kostnader	Not 9	161 401	148 848
Förutbetalda avgifter och hyror		35 101	124 424
		<b>337 407</b>	<b>528 248</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>13 812 715</b>	<b>13 941 980</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	10 567 000	10 567 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

## 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 alternativt år tillämpas.

	2011	2010
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
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.

<b>Not 1</b>	2011	2010
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	874 109	873 468
Hysesintäkter	445 744	377 668
	<b>1 319 853</b>	<b>1 251 136</b>

<b>Not 2</b>	2011	2010
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Snöröjning/sandning	7 344	14 843
Städning entreprenad	3 398	0
Hissbesiktning	1 514	1 335
Gemensamma utrymmen	0	5 331
Serviceavtal	8 361	8 533
Förbrukningsmateriel	2 388	206
	<b>23 005</b>	<b>30 248</b>

<b>Reparationer</b>		
Lokaler	4 916	0
Tvättstuga	0	2 229
Källare	18 359	0
Entré/trapphus	0	1 665
Lås	9 101	6 302
VVS	24 883	41 343
Värmeanläggning/undercentral	0	18 359
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	3 238
Hiss	1 389	10 710
	<b>58 649</b>	<b>83 845</b>



<b>Not 2 fortsättning</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	58 586	55 762
Värme	213 608	224 021
Vatten	19 668	21 885
Sophämtning/renhållning	28 086	13 871
Grovsopor	0	15 297
	<b>319 948</b>	<b>330 836</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	38 787	32 604
Kabel-TV	5 252	3 946
	<b>44 039</b>	<b>36 550</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>38 202</b>	<b>37 677</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Kreditupplysning	275	0
Tele och datakommunikation	0	563
Revisionsarvode extern revisor	17 894	10 750
Föreningskostnader	1 169	565
Styrelseomkostnader	0	300
Förvaltningsarvode	47 357	46 623
Förvaltningsarvoden övriga	306	932
Administration	1 845	7 414
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 100	4 100
	<b>72 946</b>	<b>71 248</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	20 000	19 980
Sociala kostnader	6 284	6 321
	<b>26 284</b>	<b>26 301</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	142 699	142 699
Förbättringar	132 623	132 623
	<b>275 322</b>	<b>275 322</b>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>858 394</b>	<b>892 028</b>
<b>Not 3</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	15 323 511	15 323 511
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>15 323 511</b>	<b>15 323 511</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-2 107 612	-1 832 289
Årets avskrivningar enligt plan	-275 322	-275 322
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 382 934</b>	<b>-2 107 612</b>

<b>Not 3 fortsättning</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>12 940 576</b>	<b>13 215 899</b>
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	1 652 543	1 652 543

<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	14 150 000	14 150 000
Taxeringsvärde mark	14 536 000	14 536 000
	<b>28 686 000</b>	<b>28 686 000</b>

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande**

Bostäder	27 600 000	27 600 000
Lokaler	1 086 000	1 086 000
	<b>28 686 000</b>	<b>28 686 000</b>

<b>Not 4</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Försäkring	27 666	24 954
Anticimex	3 475	3 099
Snöskottning	0	7 344
Kabel-TV	1 358	1 229
	<b>32 499</b>	<b>36 626</b>

<b>Not 5</b>	<b>Bokfört värde</b>	<b>Verkligt värde</b>	<b>Bokfört värde</b>
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
SBC	3 000	3 000	2 220
	<b>3 000</b>	<b>3 000</b>	<b>2 220</b>

**Not 6  
EGET KAPITAL**

	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	2 758 313	0	0	2 758 313
Inträdesavgifter	600	0	0	600
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	1 020 776	86 058	0	934 718
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>3 779 689</b>	<b>86 058</b>	<b>0</b>	<b>3 693 631</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-932 707	-86 058	-118 101	-728 549
Årets resultat	61 576	61 576	118 101	-118 101
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-871 131</b>	<b>-24 482</b>	<b>0</b>	<b>-846 649</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 908 558</b>	<b>61 576</b>	<b>0</b>	<b>2 846 982</b>

<b>Not 7</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>		
Vid årets början	934 718	848 660
Reservering enligt stadgar	86 058	86 058
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 020 776</b>	<b>934 718</b>

<b>Not 8</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
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	3,150 %	1 916 750	1 916 750	Rörligt
Swedbank Hypotek AB	3,595 %	1 250 000	1 250 000	Rörligt
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>10 566 750</b>	<b>10 566 750</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		0	0	
		<b>10 566 750</b>	<b>10 566 750</b>	

<b>Not 9</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>UPPLUPNA KOSTNADER</b>		
El	4 182	8 856
Värme	61 458	42 885
Sophämtning	1 146	1 166
Extern revisor	14 500	11 000
Arvoden	20 000	21 911
Sociala avgifter	6 284	6 330
Ränta	53 831	56 699
	<b>161 401</b>	<b>148 848</b>

STOCKHOLM den / 2012

Magnus Lars Evald Tebelius  
Ledamot

Jenny Teleman  
Ledamot

Gunnar Thullberg  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2012

Fredrik Åborg  
Extern revisor

Erik Freudenthal  
Intern revisor