

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Ölandsstenen

716421-9144

Räkenskapsåret

2013-01-01 – 2013-12-31<sub>7</sub>

Bostadsrättsföreningen Ölandsstenen  
716421-9144

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ölandsstenen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

### **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. 1

## 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	2013	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 <sup>1</sup>	

## **Förvaltning**

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
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 under verksamhetsåret:

Michael Hansen Kassör fr.o.m. 2013-06-17

John Abramsson Ordförande fr.o.m. 2013-06-17

Gabriella Chirico Ordinarie ledamot fr.o.m. 2013-06-17

Olov Hyllienmark Ordinarie ledamot fr.o.m. 2013-06-17

Magnus Tebelius Ordinarie ledamot

Stefan Gentry Suppleant

Carlos De la Fe Suppleant

Hanna Mikaelsson Kassör t.o.m. 2013-06-17

Johanna Severin Ordförande t.o.m. 2013-06-17

Jens Lindgren Ledamot t.o.m. 2013-06-17

Gunnar Thullberg Suppleant t.o.m. 2013-06-17

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda möten. 1

## **Revisorer**

Fredrik Åborg (Åborg revisorer)      Ordinarie extern

Erik Freudenthal                      Ordinarie intern

## **Valberedning**

Robert Willstedt (sammankallande)

Martin Ström

## **Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-06-17.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:**

Renovering tvättstuga. Målning och utbyte av två tvättmaskiner.

Tätning av balkongdörrar i gathuset.

Styrelsen har gjort en genomlysning av lånebild. Möte med Swedbank.

Installation av en innerport i garaget påbörjades i december 2013 och slutfördes jan 2014 för att minska föreningens uppvärmningskostnad.

Ventilationskontroll (OVK) har påbörjats under 2013 och kommer slutföras under 2014.

Radonmätning genomfördes mellan nov 2013 och feb 2014 utan anmärkning.

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

Utbyte av befintlig fjärrvärmeanläggning. Gamla anläggningen är ca 30 år. Föreningen har fått in två offerter och planerar bytet till i maj/juni 2014.

Spolningar stammar planerat under 2014

Ventilationskontrollen försätter under 2014

Hyresgästen har sagt upp lägenheten t.o.m. 31/3-2014. Föreningen avser att sälja lägenheten.

## **Föreningens ekonomi**

Årets resultat för verksamhetsåret 2013 uppgår till 19 956 kronor (överskott) vilket är en minskning jämfört med föregående års resultat om 71 372 kronor (överskott). Bakgrunden till det lägre resultatet beror främst på reparationer och underhåll som vidtagits under året.

Årets resultat har dock påverkats positivt av förbättrat ränteläge och den amortering som vidtogs i maj 2013. Full effekt av amorteringen kommer märkas först under 2014. ✓

Under 2014 har framkommit att bostadshyresgästen flyttar från föreningen vilket avsevärt kan komma att förbättra föreningens ekonomi vid en försäljning av lägenheten.

#### Budget för nästa år

Styrelsen planerar inte för någon avgiftshöjning under 2014. De kostnadsbesparande åtgärder, amorteringen och hyreshöjning för externa hyresgäster som genomförts under 2013 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 utan ytterligare amortering planeras.

#### **Flerårsöversikt**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Nettoomsättning	1 406 153	1 354 938	1 386 994	1 251 136
Årets resultat	19 956	71 372	61 576	-118 101
Resultat i % av nettoomsättn.	1,4	5,4	3,7	-9,4
Balansomslutning	13 348 413	13 380 489	13 812 715	13 941 980
Soliditet (%)	22	22	21	20

#### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

årets resultat	19 956
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande av yttre fond	-953 516
<u>Reservering av fond för yttre underhåll enl. stadgar</u>	<u>-90 189</u>
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-1 023 749</b>

disponeras så att

**i ny räkning överföres -1 023 749**

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar. 1

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-01-01 -2013-12-31</b>	<b>2012-01-01 -2012-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Avgifter		872 606	875 429
Hyra bostad		107 070	103 200
Hyra lokaler		396 952	391 510
Övriga intäkter		29 525	-15 202
<b>Omsättning</b>		<b>1 406 153</b>	<b>1 354 938</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Elektricitet		-40 823	-56 732
Värme		-245 648	-262 338
Vatten		-20 892	-21 301
Sophämtning		-32 261	-27 242
Städning		-16 371	-18 644
Snöröjning/Takskottning		-8 238	-23 794
Com Hem		-5 108	-5 319
Fastighetsförsäkring		-52 395	-44 145
Reparationer och underhåll		-263 919	-57 689
Fastighetsskatt		-36 040	-39 525
Ekonomisk förvaltning		-26 500	-26 437
Styrelsearvode		-20 000	-19 250
Sociala avgifter		-6 284	-6 048
Förbrukningsmaterial		-77	-2 300
Revisionsarvode		-24 535	-14 172
Föreningsavgifter		-4 100	-4 100
Bankkostnader		-1 468	-8
Övriga förvaltningskostnader		-2 282	-2 956
		<b>-806 943</b>	<b>-632 000</b>
<b>Resultat före avskrivningar</b>		<b>599 210</b>	<b>722 938</b>
<b>Avskrivningar</b>		<b>-227 755</b>	<b>-227 755</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>371 456</b>	<b>495 183</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 696	287
Räntekostnader och liknande resultatposter		-357 195	-424 098
<b>Finansnetto</b>		<b>-351 499</b>	<b>-423 811</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>19 956</b>	<b>71 372</b> 7

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	3		
Mark		1 652 543	1 652 543
Byggnader		10 832 523	11 060 279
		<b>12 485 066</b>	<b>12 712 822</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Insats SBC		0	2 800
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>12 485 066</b>	<b>12 715 622</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		29 350	0
Förutbetalade kostnader		40 239	32 958
Övriga fordringar		0	0
SBC		3 000	3 000
Kassa och bank		790 757	628 910
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>863 346</b>	<b>664 868</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>13 348 413</b>	<b>13 380 489</b> <sub>7</sub>



		2013-12-31	2012-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		2 758 313	2 758 313
Inträdesavgifter		600	600
Reparationsfond	5	1 174 533	1 088 475
		<b>3 933 448</b>	<b>3 847 388</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-953 516	-938 830
Årets resultat		19 956	71 372
		<b>-933 559</b>	<b>-867 459</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 999 887</b>	<b>2 979 930</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Swedbank	4	10 066 750	10 066 750
		<b>10 066 750</b>	<b>10 066 750</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		45 343	40 897
Upplupna räntekostnader		26 750	33 484
Skatteskulder		68 049	76 845
Förutbetalda avgifter och hyror		62 694	65 427
Upplupna kostnader		78 940	117 156
Övriga kortfristiga skulder		0	0
		<b>281 776</b>	<b>333 809</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>10 348 526</b>	<b>10 400 559</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>13 348 413</b>	<b>13 280 489</b>
<b>Ställda säkerheter (pantbrev)</b>		<b>10 567 000</b>	<b>10 567 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

## 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 20 000 kr och sociala avgifter med 6 284 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

	2013-12-31	2012-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnad	13 670 968	13 670 968
Ingående anskaffningsvärde mark	1 652 543	1 652 543
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15 323 511</b>	<b>15 323 511</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-2 610 689	-2 382 934
Årets avskrivningar	-227 755	-227 755
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 838 444</b>	<b>-2 610 689</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>12 485 067</b>	<b>12 712 822</b>
Taxeringsvärden byggnader	14 859 000	14 150 000
Taxeringsvärden mark	15 204 000	14 536 000
	<b>30 063 000</b>	<b>28 686 000</b> ✓

#### 4 Skulder till kreditinstitut

	2013-12-31	2012-12-31
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
<b>Summa</b>	<b>10 066 750</b>	<b>10 566 750</b>

#### 5 Reparationsfond

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående balans	1 088 475	1 020 776
Ianspråktagande av reparationsfond	0	-18 359
Avsättning till reparationsfond	86 058	86 058
<b>Utgående balans</b>	<b>1 174 533</b>	<b>1 088 475</b>

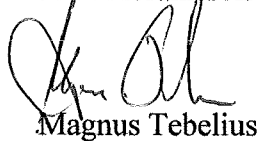
#### 6 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Reparations- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 758 313	1 088 475	-938 830	71 372
Förändring under året		86 058	-86 058	
Disposition av föregående års resultat:			71 372	-71 372
Årets resultat				19 956
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 758 313</b>	<b>1 174 533</b>	<b>-953 516</b>	<b>19 956</b>

Stockholm den 21 maj 2014



John Abramsson



Magnus Tebelius



Olov Hyllienmark



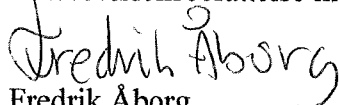
Michael Hansen



Gabriella Chirico

#### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 27 maj 2014.



Fredrik Åborg  
Auktoriserad 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 2013.

**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 uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenligasom 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 2013 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 vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2013.

**Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

**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.

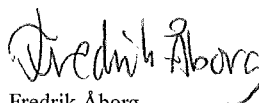
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelselämdot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelselämdot på annat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

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

**Uttalanden**

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

Stockholm den 27 maj 2014



Fredrik Åborg  
Auktoriserad revisor