

# Årsredovisning

för

## **Bostadsrättsföreningen Ölandsstenen**

716421-9144

Räkenskapsåret

2014-01-01 – 2014-12-31

Bostadsrättsföreningen Ölandsstenen  
716421-9144

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ölandsstenen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

## **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 Moderna försäkringar.

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.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler med hyresrätt. Under verksamhetsåret har den sista hyresrätten omvandlats till bostadsrätt.

### I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Restaurang	28 kvm	20150331
Däckverkstad	122 kvm	20150430

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för uthyrning lokaler till externa hyresgäster.

### Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts/planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Byte av fjärrvärmeanläggning	2014	
Tätning av balkongdörrar och port	2014	
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**

<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	Wally städning

## **Medlemmar**

Antal medlemslägenheter i föreningen är 21 st.

Av föreningens lägenheter har fem överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat två andrahandsuthyrningar.

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

## **Styrelsen**

Styrelsen har haft följande sammansättning under verksamhetsåret:

Michael Hansen	Kassör
John Abramsson	Ordförande
Gabriella Chirico	Ordinarie ledamot
Robert Willstedt	Ordinarie ledamot fr.o.m. 2014-06-11
Jakob Karletorp	Ordinarie ledamot fr.o.m. 2014-06-11
Olov Hyllienmark	Ordinarie ledamot t.o.m. 2014-06-11
Magnus Tebelius	Ordinarie ledamot t.o.m. 2014-06-11

Bostadsrättsföreningen Ölandsstenen  
716421-9144

Carlos De la Fe     Suppleant

Stefan Gentry     Suppleant t.o.m. 2014-06-11

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda möten.

#### **Revisorer**

Fredrik Åborg (Åborg revisorer)     Ordinarie extern

Erik Freudenthal     Ordinarie intern

#### **Valberedning**

Emelie Karletorp

#### **Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-06-11.

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

Byte av fjärrvärmeanläggning.

Försäljning av föreningens sista hyresrätt.

Amortering av lån.

Byte av försäkringsbolag.

Spolning av stammar.

Installation av innerport till garaget i januari 2014.

Radonmätning genomfördes mellan nov 2013 och feb 2014 utan anmärkning.

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

En ny underhållsplan för fastigheten kommer upprättas under året.

Fiber för internet kommer att dras in i fastigheten och beräknas vara klart under mars 2015.

### Föreningens ekonomi

Årets resultat för verksamhetsåret 2014 uppgår till 72 762 kronor (överskott) vilket är en ökning jämfört med föregående års resultat om 19 956 kronor (överskott). Föreningens ekonomi har stärkts genom försäljning av föreningens sista hyresrätt. Likviden som erhöles för lägenheten har använts till att bland annat amortera delar av föreningens lån. Full effekt av amorteringen kommer märkas först under kommande räkenskapsår.

Föreningens stärkta ekonomi har inneburit att det funnits utrymme att i december 2014 genomföra en sänkning av avgifterna med 10%.

### Budget för nästa år

Styrelsen planerar inte för någon avgiftshöjning under 2015. Kostnadsbesparande åtgärder och amortering som genomförts under 2014 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

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 351 724	1 406 153	1 354 938	1 386 994
Årets resultat	72 762	19 956	71 372	61 576
Resultat i % av nettoomsättn.	5,4	1,4	5,4	3,7
Balansomslutning	13 414 003	13 348 413	13 380 489	13 812 715
Soliditet (%)	57	22	22	21

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

Balanserat resultat	-1 023 748
Årets resultat	72 762
	-950 986

Disponera så att

I ny räkning överföres	-950 986
Ianspråktagande ur reparationsfond	0
Avsättning till reparationsfond	-90 189
	<b>-1 041 175</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>	<b>2013-01-01 -2013-12-31</b>
<b>Omsättning</b>	2	<b>1 351 724</b>	<b>1 406 153</b>
Driftskostnader	3	-361 926	-369 341
Fastighetskostnader	4	-236 357	-352 431
Förvaltningskostnader	5	-128 135	-85 169
Avskrivningar	6, 7	-240 307	-227 755
<b>Rörelsekostnader</b>		<b>-966 725</b>	<b>-1 034 696</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>385 000</b>	<b>371 456</b>
<b>Finansnetto</b>		<b>-312 237</b>	<b>-351 499</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>72 762</b>	<b>19 956</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	7		
Mark		1 652 543	1 652 543
Byggnader		10 972 559	10 832 523
		<b>12 625 102</b>	<b>12 485 066</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>12 625 102</b>	<b>12 485 066</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		0	29 350
Förutbetalade kostnader		17 816	40 239
Övriga fordringar		8 849	0
SBC		3 000	3 000
Kassa och bank		759 236	790 757
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>788 901</b>	<b>863 346</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>13 414 003</b>	<b>13 348 413</b>



		2014-12-31	2013-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		3 363 000	2 758 313
Upplåtelseavgifter		3 975 913	600
Reparationsfond	10	1 264 722	1 174 533
		<b>8 603 635</b>	<b>3 933 4488</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 023 748	-953 516
Årets resultat		72 762	19 956
		<b>-950 986</b>	<b>-933 559</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 652 649</b>	<b>2 999 887</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Swedbank	8	5 466 750	10 066 750
		<b>5 466 750</b>	<b>10 066 750</b>
Leverantörsskulder		28 648	45 343
Skatteskulder		92 732	68 049
Övriga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förskottsbetalade intäkter		173 224	168 384
<b>Kortfristiga skulder</b>	9	<b>294 604</b>	<b>281 776</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>5 761 354</b>	<b>10 348 526</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>13 414 003</b>	<b>13 348 413</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.

K2-regelverket tillämpas. BFNAR 2009:1 tillämpas för första gången och att detta kan innebära bristande jämförelse mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

### 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 Rörelsens intäkter

Avgifter	871 120	872 606
Hyra bostad	54 180	107 070
Hyra lokaler	390 486	396 952
Övriga intäkter	25 938	29 525
	<b>1 351 724</b>	<b>1 406 153</b>

### 3 Driftskostnader

Elektricitet	-34 349	-40 823
Värme	-230 725	-245 648
Vatten	-27 360	-20 892
Sophämtning	-29 728	-32 261
Städning	-34 393	-16 371
Snöröjning/Takskottning	0	-8 238
Com Hem	-5 371	-5 108
	<b>361 926</b>	<b>369 341</b>

### 4 Fastighetskostnader

Fastighetsförsäkring	-54 240	-52 395
Reparationer och underhåll	-144 840	-263 919
Fastighetsskatt	-36 187	-36 040
Förbrukningsmaterial	-1 090	-77
	<b>236 357</b>	<b>352 431</b>

### 5 Övriga fastighetskostnader

Mäklararvode	-44 650	0
Ekonomisk förvaltning	-27 906	-26 500
Styrelsearvode	-20 000	-20 000
Sociala avgifter	-6 284	-6 284
Revisionsarvode	-21 700	-24 535
Föreningsavgifter	-4 300	-4 100
Bankkostnader	-2 034	-1 468
Övriga förvaltningskostnader	-1 261	-2 282
	<b>128 135</b>	<b>85 169</b>

### 6 Avskrivningar

Föreningens anläggningstillgångar består av byggnad och mark.

Avskrivning av byggnaden baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	3,3%

### 7 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnad	13 670 968	13 670 968
Årets värdehöjande renoveringar	380 343	0
Ingående anskaffningsvärde mark	1 652 543	1 652 543
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15 703 854</b>	<b>15 323 511</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-2 838 444	-2 610 689
Årets avskrivningar	-240 307	-227 755
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 598 137</b>	<b>-2 838 444</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>12 625 102</b>	<b>12 485 067</b>
Taxeringsvärden byggnader	14 859 000	14 859 000
Taxeringsvärden mark	15 204 000	15 204 000
	<b>30 063 000</b>	<b>30 063 000</b>

### 8 Skulder till kreditinstitut

	2014-12-31	2013-12-31
Swedbank Hypotek AB	2 516 750	2 950 000
Swedbank Hypotek AB	2 950 000	3 950 000
Swedbank Hypotek AB	0	1 916 750
Swedbank Hypotek AB	0	1 250 000
<b>Summa</b>	<b>5 466 750</b>	<b>10 066 750</b>

## 9 Upplupna kostnader och förutbetalade intäkter

Upplupna räntekostnader	24 717	26 750
Förutbetalda avgifter och hyror	63 323	62 694
Upplupna kostnader	85 184	78 940
	<b>173 224</b>	<b>168 384</b>

## 10 Reparationsfond

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående balans	1 174 533	1 088 475
Ianspråktagande av reparationsfond	0	0
Avsättning till reparationsfond	90 189	86 058
<b>Utgående balans</b>	<b>1 264 722</b>	<b>1 174 533</b>

## 11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Reparations-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 758 313	600	1 174 533	-953 516	19 956
Förändring under året	601 687	3 975 613			
			90 189	-90 189	
Disposition av föregående års resultat:				19 956	-19 956
Årets resultat					72 762
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>3 363 000</b>	<b>3 975 913</b>	<b>1 264 722</b>	<b>-1 023 748</b>	<b>72 762</b>

Stockholm den 11 maj 2015



John Abramsson



Jakob Karletorp



Robert Willstedt



Mickael Hansen




Gabriella Chirico

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 maj 2014.



Fredrik Åborg  
Auktoriserad revisor



Erik Freudenthal  
Intern revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ölandsstenen

Org.nr 716421-9144

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ölandsstenen för räkenskapsåret 2014.

#### *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 revisions sed 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 ändamålsenliga som 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 2014-12-31 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Ölandsstenen för räkenskapsåret 2014.

### *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 lagen om ekonomiska föreningar.

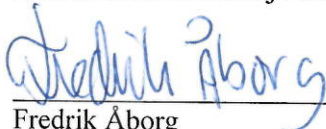
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

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

### *Uttalanden*

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

Stockholm den 28 maj 2014



Fredrik Åborg  
Auktoriserad revisor