

# Årsredovisning

---

*BRF Ölandsstenen*

716421-9144

Styrelsen för BRF Ölandsstenen får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Tilläggsupplysningar	9 - 11
- Underskrifter	11

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Ölandsstenen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

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.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Restaurang	28 kvm	20180331
Däckverkstad	122 kvm	20170430

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för uthyrning lokaler till externa hyresgäster.

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts/planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Ny Underhållsplan	2015	
Installation av Internet	2015	1000 / 1000 Mbit/s
Byte av fjärrvärmeanläggning	2014	
Tätning av balkongdörrar och port	2014	
Ombyggnad av garage	2008	
Målning av fönsterlister	2008	
Omläggning av tak	2006-2007	

CS 24 CN TS A G

Målning av trapphus 2003  
Rörstambyte 1986  
Elstambyte 1986

#### Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Stadsnät / Com Hem via kabel-TV
Internet uppkopplingstyp	Bredband 1000 / 1000 ingår i avgiften
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	City Ekonomikonsult AB
Ekonomisk förvaltning	City Ekonomikonsult AB
Takskottning	Takjour Entreprenad AB
Städfirma	Wally städning

#### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning under verksamhetsåret:

John Abramsson	Ordförande
Claes Sahlström	Ordinarie Ledamot fr.o.m. 2015-05-28 / Kassör fr.o.m. 2015-12-14
Theodor Sjöstedt	Ordinarie ledamot fr.o.m. 2015-05-28
Cristian Nilsson	Ordinarie ledamot fr.o.m. 2015-05-28
Michael Hansen	Kassör t.o.m. 2015-12-13
Jakob Karletorp	Ordinarie ledamot t.o.m. 2015-12-13
Gabriella Chirico	Ordinarie ledamot t.o.m. 2015-05-28
Robert Willstedt	Ordinarie ledamot t.o.m. 2015-05-28

Carlos De la Fe	Suppleant
Henrik Olsson	Suppleant fr.o.m. 2015-05-28

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda möten.

#### Revisorer

Fredrik Åborg (Åborg revisorer)	Ordinarie extern
Erik Freudenthal	Ordinarie intern

Valberedning  
Emelie Karletorp

CS JA CN DS 7

**Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Ny underhållsplan har upprättats av Sustend AB.  
Internet via fiber har dragits i fastigheten.  
Trädäck på innergården har byggts.  
Barnvagnsförråd har byggts på innergården.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Med anledning av den nya underhållsplanen kommer bland annat följande ske 2016:


Fastighetsfasad målas  
Viss omputsning av fasad  
Fönster målas  
Renovering av dropnos

**Medlemsinformation**

Antal medlemslägenheter i föreningen är 21 st.  
Av föreningens lägenheter har tre överlåtits under året.  
Under året har styrelsen beviljat en andrahandsuthyrning.  
Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-28.

CS JK CN   
JG

### Föreningens ekonomi

Årets resultat för verksamhetsåret 2015 uppgår till -24 885 kr (underskott) vilket är en minskning jämfört med föregående års resultat om 72 762 kronor (överskott). Det försämrade resultatet är en konsekvens av att föreningen sänkte avgifterna med 10 % i december 2014 och att vi bland annat uppdaterat underhållsplanen och dragit in internet via fiber i fastigheten. Med anledning av den uppdaterade underhållsplanen och planerat underhållsarbete har föreningen inte amorterat ytterligare på föreningens lån vilket tidigare varit planerat.

### Budget för nästa år

Styrelsen planerar inte någon avgiftshöjning under 2016. Kommande underhållsarbete kommer innebära att föreningen tar upp nya lån men storleken på dessa är ännu inte fastställda. Föreningen har en god likviditet till följd av den löpande verksamhetens positiva kassaflöde och det goda ränteläget.

### FLERÅRSÖVERSIKT

	<b>1501-1512</b>	<b>1401-1412</b>	<b>1301-1312</b>	<b>1201-1212</b>
Nettoomsättning	1 276 056	1 351 724	1 406 153	1 354 938
Resultat efter finansiella poster	-24 885	72 762	19 956	71 372
Soliditet %	57	57	22	22

### RESULTATDISPOSITION

#### *Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-1 041 175
Årets resultat	-24 885
<i>Summa</i>	<i>-1 066 060</i>

#### *Förslag till disposition:*

Avsättning till reparationsfond	90 189
Balanseras i ny räkning	-1 156 249
<i>Summa</i>	<i>-1 066 060</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

CS ZA AN AS JG

## RESULTATRÄKNING

1

		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 276 056	1 351 724
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 276 056</b>	<b>1 351 724</b>
<b>Rörelsekostnader</b>	<b>3</b>		
Övriga externa kostnader		-894 779	-700 134
Personalkostnader		-26 284	-26 284
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-240 307	-240 307
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 161 370</b>	<b>-966 725</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>114 686</b>	<b>384 999</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	13
Räntekostnader och liknande resultatposter		-139 571	-312 250
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-139 571</b>	<b>-312 237</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-24 885</b>	<b>72 762</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-24 885</b>	<b>72 762</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-24 885</b>	<b>72 762</b>

CS ZCN

△

72

# BALANSRÄKNING

1

		2015-12-31	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	4	10 732 252	10 972 559
Mark		1 652 543	1 652 543
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>12 384 795</i>	<i>12 625 102</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>12 384 795</b>	<b>12 625 102</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 734	26 665
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>18 734</i>	<i>26 665</i>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		3 000	3 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<i>3 000</i>	<i>3 000</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		982 633	759 236
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>982 633</i>	<i>759 236</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 004 367</b>	<b>788 901</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>13 389 162</b>	<b>13 414 003</b>

ES 7/11 CN

△  
7  
⊙

	2015-12-31	2014-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget Kapital</b>	<b>5</b>	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	3 363 000	3 363 000
Upplåtelseavgifter	3 975 913	3 975 913
Reparationsfond	1 354 911	1 264 722
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>8 693 824</i>	<i>8 603 635</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 041 175	-1 023 748
Årets resultat	-24 885	72 762
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-1 066 060</i>	<i>-950 986</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>7 627 764</b>	<b>7 652 649</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>6</b>	
Övriga skulder till kreditinstitut	5 500 000	5 466 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>5 500 000</b>	<b>5 466 750</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	26 095	28 648
Skatteskulder	72 920	72 227
	-	
Övriga skulder	21 118	20 505
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	141 265	173 224
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>261 398</b>	<b>294 604</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>13 389 162</b>	<b>13 414 003</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER</b>		
<b>Ställda säkerheter</b>		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	10 567 000	10 567 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>10 567 000</b>	<b>10 567 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>	<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

CS 7 (N) 7 13 8



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har tagits upp 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 redoviningssed.

K2-regelverket har tillämpats.

Not 2 Intäkter	2015	2014
Avgifter	850 057	871 120
Hyra bostäder	–	54 180
Hyra lokaler	400 061	400 486
Övriga intäkter	25 938	25 938
	<b>1 276 056</b>	<b>1 351 724</b>

Not 3 Driftskostnader	2015	2014
Elektricitet	33 801	34 349
Fjärrvärme	227 579	230 725
Vatten	43 308	27 360
Städning	52 875	34 393
Sophämtning	19 269	29 728
Takskottning	3 672	0
Reparationer och underhåll	341 222	144 840
Förbrukningsmaterial	2 074	1 090
Fastighetsskatt	36 733	36 187
Fastighetsförsäkring	52 559	54 240
Bredband	21 754	0
Com Hem	4 001	5 371
Ekonomisk förvaltning	26 437	27 906
Revision	21 236	21 700
Mäklararvode	0	44 650
IT-tjänster	379	361
Bankkostnader	1 780	2 034
Föreningsavgifter	4 300	4 300
Övriga kostnader	1 800	900
	<b>894 779</b>	<b>700 134</b>

CS ZCP 7 5  
E

Not 4	Byggnader	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	14 051 311	13 670 968
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	-	380 343
	Utgående anskaffningsvärden	14 051 311	14 051 311
	Ingående avskrivningar	-3 078 752	-2 838 445
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-240 307	-240 307
	Utgående avskrivningar	-3 319 059	-3 078 752
	<b>Redovisat värde</b>	<b>10 732 252</b>	<b>10 972 559</b>
	Taxeringsvärden	30 063 000	30 036 000

Not 5	Förändringar i eget kapital				
	Medlems- insatser	Upplåtelseavg- ifter	Reparationsfo- nd	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 363 000	3 975 913	1 264 722	-1 023 748	72 762
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				72 762	-72 762
Förändring av reparationsfond			90 189	-90 189	
Årets resultat					-24 885
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>3 363 000</b>	<b>3 975 913</b>	<b>1 354 911</b>	<b>-1 041 175</b>	<b>-24 885</b>
	<b>Totalt</b>				
Belopp vid årets ingång	7 652 649				
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning	0				
Förändring av reparationsfond	0				
Årets resultat	-24 885				
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>7 627 764</b>				

CS ZCN  
7 @

Not 6	Långfristiga skulder	2015-12-31	2014-12-31
Säkerheter			
Swedbank		-	5 466 750
Stadshypotek		3 000 000	-
Stadshypotek		2 500 000	-
		<b>5 500 000</b>	<b>5 466 750</b>


UNDERSKRIFTER

Stockholm 2016-05-10


  
John Abramsson

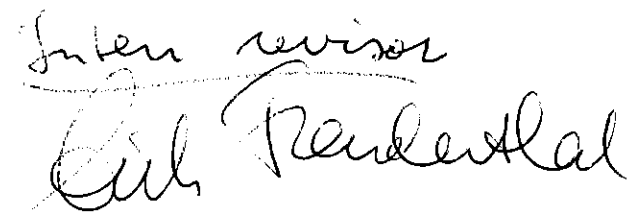
  
Claes Sahlström

  
Cristian Nilsson

  
Theodor Sjöstedt

Min revisionsberättelse har avgivits den 9 juni 2016

  
Fredrik Åborg  
Ankvarterad revisor

Interim revisor  
  
Erik Freudenthal

## 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 2015.

#### *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 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 2015-12-31 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 2015.

### *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.

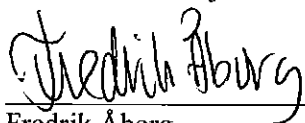
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 9 juni 2016



Fredrik Åborg  
Auktoriserad revisor