

Årsredovisning

BRF Ölandsstenen

716421-9144

Styrelsen för BRF Ölandsstenen får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

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
- Noter	9 - 10
- Underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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: MONUMENTET 28

Förvärv: 1992

Kommun: 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 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 affärslokaler med hyresrätt.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Restaurang:

28 kvadratmeter, löptid 2018-03-31

Bilverkstad:

122 kvadratmeter, löptid 2017-04-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för uthyrning av lokaler till hyresgäster.

Byggnadens tekniska status (genomförda/planerade)

Rörstambyte: 1986

Elstambyte: 1986

Målning av trapphus: 2003

Omläggning av tak: 2006-2007

Ombyggnad av garage: 2008

Byte av fjärrvärmeanläggning: 2014

Installation av internet: 2015

Underhållsplan: 2015

Renovering av fasad, fönster och gemensamma balkonger: 2016
Obligatorisk ventilationskontroll: 2016
Installation av postboxar: 2016
Byte av termostatventiler och justering av värmesystem: planeras 2017
Renovering av innergård: planeras 2017

Förvaltning

Internetleverantör: Stadsnät/Com Hem via Kabel TV
Internetuppkoppling: Bredband (1000/1000 Mbit/s) ingår i avgiften
Teknisk förvaltning: Styrelsen
Lägenhetsförteckning: City Ekonomikonsult AB
Ekonomisk förvaltning: City Ekonomikonsult AB
Taksköttning: Takjour Entreprenad AB
Städfirma: Krysstof Marianiuk enskild firma

Styrelsen har haft följande sammansättning under räkenskapsåret

John Abramsson, ordförande t.o.m. 2016-06-16
Theodor Sjöstedt, styrelseledamot t.o.m. 2016-06-16
Claes Sahlström, styrelseledamot t.o.m. 2016-06-16

Ani Arevian, ordförande fr.o.m. 2016-06-16
Per Åkesson, styrelseledamot/kassör, fr.o.m. 2016-06-16
Cristian Nilsson, styrelseledamot, invald på nytt fr.o.m. 2016-06-16

Henrik Olsson, styrelseledamot endast mellan 2016-06-16--2016-11-15
Carlos De la Fe, styrelsesuppleant, invald på nytt fr.o.m. 2016-06-16

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 9 protokollförda möten.

Revisorer

Fredrik Åborg, MT Revision AB, ordinarie extern
Erik Freudenthal, ordinarie intern

Valberedning

John Abramsson
Theodor Sjöstedt

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fasaden, fönstren och gemensamma balkonger har renoverats.
Obligatorisk ventilationskontroll har genomförts.
Vi har anlitat en ny städfirma.

Väsentliga händelser genomförda eller planerat att genomföras under 2017

Renovering av innergården planeras.
Byte av termostatventiler och injustering av värmesystemet planeras.
Postboxar har installerats.

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter i föreningen är 21.
Av föreningens lägenheter har 2 stycken överlåtits under räkenskapsåret.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-16.

Föreningens ekonomi

Resultatet för 2016 blev -2,2 mkr. Det negativa resultatet beror på fasadrenoveringen som genomfördes av Morneon AB under året. Kostnaderna för renoveringen uppgick till 2,2 mkr.

Budget för nästa år

Styrelsen planerar fortsatta underhållsarbeten under 2017. Arbetarna är budgeterade för och någon avgiftshöjning är ej aktuellt.

FLERÅRSÖVERSIKT

	1601-1612	1501-1512	1401-1412	1301-1312	1201-1212
Nettoomsättning	1 269 363	1 276 056	1 351 724	1 406 153	1 354 938
Resultat efter finansiella poster	-2 215 982	-24 885	72 762	19 956	71 372
Soliditet %	42	57	57	22	22

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Reparations- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 338 913	1 354 911	-1 041 175	-24 885	7 627 764
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-24 885	24 885	0
Förändring av reparationsfond		-1 264 722	1 264 722		0
Årets resultat				-2 215 982	-2 215 982
Belopp vid årets utgång	7 338 913	90 189	198 662	-2 215 982	5 411 782

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 066 060
Årets resultat	-2 215 982
<i>Summa</i>	-3 282 042

Förslag till disposition:

Avsättning till reparationsfond	90 189
Ianspråktagande av reparationsfond	-1 354 911
Balanseras i ny räkning	-2 017 320
<i>Summa</i>	-3 282 042

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

RESULTATRÄKNING

1

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 269 363	1 276 056
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 269 363	1 276 056
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-3 089 392	-894 779
Personalkostnader		-52 568	-26 284
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-240 307	-240 307
Summa rörelsekostnader		-3 382 266	-1 161 370
Rörelseresultat		-2 112 903	114 686
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-103 079	-139 571
Summa finansiella poster		-103 079	-139 571
Resultat efter finansiella poster		-2 215 982	-24 885
Resultat före skatt		-2 215 982	-24 885
Årets resultat		-2 215 982	-24 885

BALANSRÄKNING

1

		2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	4	10 491 945	10 732 252
Mark		1 652 543	1 652 543
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>12 144 488</i>	<i>12 384 795</i>
Summa anläggningstillgångar		12 144 488	12 384 795
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 861	–
Övriga fordringar		373	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 458	18 734
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>30 692</i>	<i>18 734</i>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar		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		605 698	982 633
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>605 698</i>	<i>982 633</i>
Summa omsättningstillgångar		639 390	1 004 367
SUMMA TILLGÅNGAR		12 783 878	13 389 162

	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	3 363 000	3 363 000
Förlagsinsatser	3 975 913	3 975 913
Reparationsfond	90 189	1 354 911
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>7 429 102</i>	<i>8 693 824</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	198 662	-1 041 175
Årets resultat	-2 215 983	-24 885
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-2 017 321</i>	<i>-1 066 060</i>
Summa eget kapital	5 411 781	7 627 764
Långfristiga skulder		
	5	
Övriga skulder till kreditinstitut	7 100 000	5 500 000
Summa långfristiga skulder	7 100 000	5 500 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	34 604	26 075
Skatteskulder	70 987	72 920
Upplupna arvoden	39 426	-
Upplupna räntekostnader	3 867	-
Förskottsbetalade intäkter	71 631	141 285
Övriga skulder	51 582	21 118
Summa kortfristiga skulder	272 097	261 398
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	12 783 878	13 389 162

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 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	2016	2015
	Avgifter	843 063	850 057
	Hyra lokaler	400 362	400 061
	Övriga intäkter	25 938	25 938
		1 269 363	1 276 056

Not 3	Driftskostnader	2016	2015
	Elektricitet	35 376	33 801
	Fjärrvärme	232 204	227 579
	Vatten	24 697	43 308
	Städning	51 406	52 875
	Sophämtning	37 611	19 269
	Takskottning	12 625	3 672
	Reparationer och underhåll	2 452 916	341 222
	Förbrukningsmaterial	13 610	2 074
	Fastighetsskatt	52 648	36 733
	Fastighetsförsäkring	53 532	52 559
	Bredband	43 509	21 754
	Com Hem	5 338	4 001
	Ekonomisk förvaltning	26 437	26 437
	Revision	36 659	21 236
	IT-tjänster	379	379
	Bankkostnader	1 762	1 780
	Föreningsavgifter	4 300	4 300
	Övriga kostnader	4 383	1 800
		3 089 392	894 779

Not 4	Byggnader	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	14 051 311	14 051 311
	Utgående anskaffningsvärden	14 051 311	14 051 311
	Ingående avskrivningar	-3 319 059	-3 078 752
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-240 307	-240 307
	Utgående avskrivningar	-3 559 366	-3 319 059
	Redovisat värde	10 491 945	10 732 252
	Taxeringsvärden	36 602 000	30 063 000

Not 5	Långfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31
	<i>Säkerheter</i>		
	Stadshypotek	3 000 000	3 000 000
	Stadshypotek	2 500 000	2 500 000
	Stadshypotek	1 600 000	-
		7 100 000	5 500 000

Not 6	Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckning	10 567 000	10 567 000
		<i>10 567 000</i>	<i>10 567 000</i>
	Summa ställda säkerheter	10 567 000	10 567 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2017-02-10 *03-19*

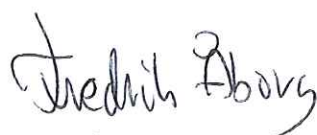

Ani Arevian



Per Åkesson


Cristian Nilsson


Carlos de la Fé

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 21 april 2017*


Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor


Erik Freudenthal
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ölandsstenen, org.nr 716421-9144

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ölandsstenen för år 2016.

Enligt vår 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 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtoendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för ... för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Jag som auktoriserad/godkänd revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

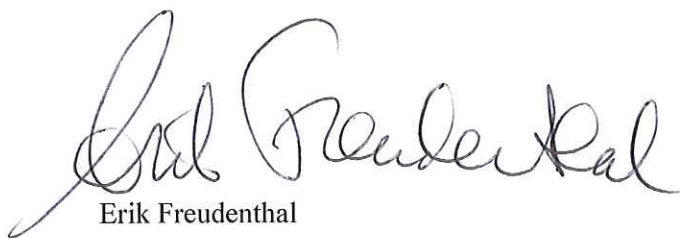
Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder den auktoriserade/godkände revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som

utförs baseras på den auktoriserade/godkände revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 21 april 2017



Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor



Erik Freudenthal
Förtroendevald revisor



2017-04-24

Till styrelsen för
Brf Ölandsstenen
Föreningens brevlåda
Ölandsgatan 47

116 63 Stockholm

Brf Ölandsstenen

På uppdrag av revisor Fredrik Åborg översändes årshandlingar för år 2016 avseende rubricerade bostadsrättsförening.

Vänligen,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Susanne Sander', written over a light blue circular scribble.

Susanne Sander