

Årsredovisning

BRF Ölandsstenen

716421-9144

Styrelsen för BRF Ölandsstenen får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 9
- Underskrifter	9

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 2017-07-21 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

Bilverkstad:

122 kvadratmeter

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
Installation av postboxar: 2016
Renovering av innergård vilket bl.a. har innefattat byte av tätskikt: 2017
Obligatorisk ventilationskontroll: 2016/2017/2018
Byte av termostatventiler i lägenheterna och injustering av värmesystem: 2017/2018

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: Krzysztof Marianiuk enskild firma

Styrelsen har haft följande sammansättning under räkenskapsåret
Ani Arevian, ordförande t.o.m. 2017-05-28
Per Åkesson, styrelseledamot t.o.m. 2017-05-28
Cristian Nilsson, styrelseledamot t.o.m. 2017-05-28

Ani Arevian, ordförande, omvald 2017-05-28
Helena Holmstrand Eriksson, styrelseledamot/kassör, från 2017-05-28
John Abramsson, styrelseledamot från 2017-05-28
Sofie Kriström, styrelseledamot från 2017-05-28
Cristian Nilsson, styrelseledamot, från 2017-05-28 – t.o.m. 2017-11-02

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 10 protokollförda möten.

Revisorer

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

Valberedning

Håkan Friberg
Theodor Sjöstedt

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-28
Extra föreningsstämma hölls 2017-06-18 (antagande av nya stadgar).

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god. Det negativa resultatet beror på fasadrenovering under 2016 och innergårdsrenovering under 2017. Föreningen har tagit nya lån för att kunna genomföra den renoveringen av innergården, innefattande bl.a. byte av tätskikt.

Budget för nästa år

Styrelsen planerar inga större underhållsarbeten under 2018. Någon avgiftshöjning planeras inte.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Innergården har renoverats, bl.a. innefattande byte av tätskikt. Renovering genomfördes av Lawab. Kostnaderna uppgick till 2,4 mkr.

Byte av termostatventiler i lägenheterna har skett och arbete med injustering av värmesystemet har påbörjats.

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.

FLERÅRSÖVERSIKT

	1701-1712	1601-1612	1501-1512	1401-1412
Nettoomsättning	1 251 529	1 269 363	1 276 056	1 351 724
Resultat efter finansiella poster	-2 978 664	-2 215 982	-24 885	72 762
Soliditet %	19	42	57	57

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Reparations- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 338 913	90 189	198 662	-2 215 983	5 411 781
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-2 215 983	2 215 983	0
Förändring av reparationsfond		90 189	-90 189		0
Årets resultat				-2 978 664	-2 978 664
Belopp vid årets utgång	7 338 913	180 378	-2 107 510	-2 978 664	2 433 117

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-2 107 510
Årets resultat	-2 978 664
<i>Summa</i>	<i>-5 086 174</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till reparationsfond	90 189
Balanseras i ny räkning	-5 176 363
<i>Summa</i>	<i>-5 086 174</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 251 529	1 269 363
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 251 529	1 269 363
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-3 824 776	-3 089 392
Personalkostnader		-39 387	-52 568
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-240 307	-240 307
Summa rörelsekostnader		-4 104 470	-3 382 266
Rörelseresultat		-2 852 941	-2 112 903
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-125 723	-103 079
Summa finansiella poster		-125 723	-103 079
Resultat efter finansiella poster		-2 978 664	-2 215 982
Resultat före skatt		-2 978 664	-2 215 982
Årets resultat		-2 978 664	-2 215 982

BALANSRÄKNING

1

	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	4 10 251 638	10 491 945
Mark	1 652 543	1 652 543
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	<i>11 904 181</i>	<i>12 144 488</i>
Summa anläggningstillgångar	11 904 181	12 144 488
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	–	10 861
Övriga fordringar	1 839	373
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 266	19 458
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	<i>22 105</i>	<i>30 692</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	644 992	605 698
<i>Summa kassa och bank</i>	<i>644 992</i>	<i>605 698</i>
Summa omsättningstillgångar	670 097	639 390
SUMMA TILLGÅNGAR	12 574 278	12 783 878

	2017-12-31	2016-12-31
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
Reservfond	180 378	90 189
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>7 519 291</i>	<i>7 429 102</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-2 107 510	198 662
Årets resultat	-2 978 664	-2 215 983
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-5 086 174</i>	<i>-2 017 321</i>
Summa eget kapital	2 433 117	5 411 781
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	5 9 832 000	7 100 000
Summa långfristiga skulder	9 832 000	7 100 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	51 529	34 604
Skatteskulder	53 635	70 987
Depositioner hyresgäster	25 000	-
Upplupna arvoden	39 426	39 426
Upplupna räntekostnader	8 038	3 867
Förskottsbetalade intäkter	77 899	71 631
Övriga skulder	53 634	51 582
Summa kortfristiga skulder	309 161	272 097
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	12 574 278	12 783 878

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). 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.

Byggnaden skrivs av med 1,6 % per år.

Not 2	Intäkter	2017	2016
	Avgifter	841 211	843 063
	Hyra lokaler	410 318	400 362
	Övriga intäkter	0	25 938
		1 251 529	1 269 363

Not 3	Driftskostnader	2017	2016
	Elektricitet	57 091	35 376
	Fjärrvärme	223 882	232 204
	Vatten	22 930	24 697
	Sophämtning	41 786	37 611
	Städning	58 749	51 406
	Täxskottning	4 621	12 625
	Reparationer och underhåll	3 157 883	2 452 916
	Förbrukningsmaterial	38 272	13 610
	Fastighetsskatt	53 635	52 648
	Fastighetsförsäkring	55 811	53 532
	Bredband	43 598	43 509
	Com Hem	5 399	5 338
	Ekonomisk förvaltning	26 437	26 437
	Revision	25 268	36 659
	IT-tjänster	0	379
	Bankkostnader	1 822	1 762
	Föreningsavgifter	4 300	4 300
	Övriga kostnader	3 291	4 383
		3 824 775	3 089 392

Not 4	Byggnader	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	14 051 311	14 051 311
	Utgående anskaffningsvärden	14 051 311	14 051 311
	Ingående avskrivningar	-3 559 366	-3 319 059
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-240 307	-240 307
	Utgående avskrivningar	-3 799 673	-3 559 366
	Redovisat värde	10 251 638	10 491 945
	Taxeringsvärden	36 602 000	36 602 000

Not 5	Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	<i>Säkerheter</i>		
	Stadshypotek	3 000 000	3 000 000
	Stadshypotek	2 500 000	2 500 000
	Stadshypotek	1 600 000	1 600 000
	Stadshypotek	2 000 000	-
	Stadshypotek	732 000	-
		9 832 000	7 100 000

Not 6	Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckning	10 567 000	10 567 000
		10 567 000	10 567 000
	Summa ställda säkerheter	10 567 000	10 567 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2018-01-29



Ani Arevian



John Abramsson



Helena Eriksson



Sofie Kriström

Min revisionsberättelse har lämnats den 6 april 2018



Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Ölandsstenen
Org.nr 716421-9144

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Ölandsstenen för räkenskapsåret 2017.

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 2017-12-31 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Revisorns ansvar

Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Ölandsstenen för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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

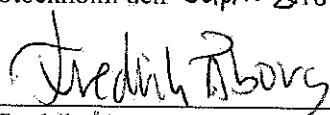
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. 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.

Stockholm den 6 april 2018



Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor