

# Årsredovisning

---

## BRF Ölandsstenen

716421-9144

Styrelsen för BRF Ölandsstenen får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

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

  
SM

*Stu*  


## 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

SK  
DN  
R

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

Installation av ny frånluftsfläkt, tätning av ventilationskanal samt nya tilluftsventiler i två lägenheter: 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

Takskottning: Takjour Entreprenad AB

Städfirma: Krysztof Marianiuk enskild firma

Ani Arevian, ordförande tom 2018-04-26

Helena Holmstrand Eriksson, styrelseledamot/kassör tom 2018-04-26

John Abramsson, styrelseledamot tom 2018-04-26

Sofie Kriström, styrelseledamot tom 2018-04-26

Erik Freundenthal, ordförande från 2018-04-26

Sara Molander, styrelseledamot/kassör från 2018-04-26

Sofie Kriström, omvald från 2018-04-26

Jesper Lundberg, styrelseledamot från 2018-04-26

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda möten.

#### Revisorer

Fredrik Åborg, MT Revision AB, ordinarie extern

#### Valberedning

Stefan Gentry

John Abrahamsson

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-26

#### Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god.

#### Budget för nästa år

I enlighet med föreningens underhållsplan planeras för renovering av hissen.

Fortsatt arbete med ventilationen då takfläktarna i dagsläget går på ett lite för högt tryck vilket skapar ett undertryck i lägenheterna. Någon avgiftshöjning är inte planerad.

#### Väsentliga händelser under året

Under året har installation av ny en frånluftsfläkt på taket samt tätning av en ventilationskanal utförts.

Därtill har även några mindre arbeten utförts i två lägenheter gällande tilluftsventiler.

Man har även utrett det undertryck som upplevs i lägenheterna och då kommit fram till att fläktarna på taket går för högt tryck. Detta kommer att åtgärdas under 2019.



Föreningen har välkomnat en ny hyresgäst vilken har tagit över befintligt hyresavtal gällande restaurangen. Slutligen färdigställdes även arbetet med gården av Lawab.

### Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter är 21 st.

Av föreningens lägenheter har två överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat en andrahandsuthyrning.

Överlåtelse- och pantavgifter tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

### FLERÅRSÖVERSIKT

	1801-1812	1701-1712	1601-1612	1501-1512
Nettoomsättning	1 264 206	1 251 529	1 269 363	1 276 056
Resultat efter finansiella poster	-151 124	-2 978 664	-2 215 982	-24 885
Soliditet %	18	19	42	57

### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Reparations- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 338 913	180 378	-2 107 510	-2 978 664	2 433 117
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-2 978 664	2 978 664	0
Förändring av reparationsfond		90 189	-90 189		0
Årets resultat				-151 124	-151 124
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>7 338 913</b>	<b>270 567</b>	<b>-5 176 363</b>	<b>-151 124</b>	<b>2 281 993</b>

### RESULTATDISPOSITION

#### Medel att disponera:

Balanserat resultat	-5 176 363
Årets resultat	-151 124
<i>Summa</i>	<i>-5 327 487</i>

#### Förslag till disposition:

Avsättning till reparationsfond	109 806
Balanseras i ny räkning	-5 437 293
<i>Summa</i>	<i>-5 327 487</i>

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

SIC  
JH  
SM

## RESULTATRÄKNING

1

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 264 206	1 251 529
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 264 206</b>	<b>1 251 529</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-985 400	-3 824 776
Personalkostnader		-47 311	-39 387
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-240 307	-240 307
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 273 018</b>	<b>-4 104 470</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-8 812</b>	<b>-2 852 941</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-142 312	-125 723
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-142 312</b>	<b>-125 723</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-151 124</b>	<b>-2 978 664</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-151 124</b>	<b>-2 978 664</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-151 124</b>	<b>-2 978 664</b>

Sic  
8m  


# BALANSRÄKNING

1

		2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	4		
Byggnader	5	10 011 331	10 251 638
Mark		1 652 543	1 652 543
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		11 663 874	11 904 181
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>11 663 874</b>	<b>11 904 181</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		153	1 839
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 610	20 266
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		22 763	22 105
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar		3 000	3 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		3 000	3 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		886 079	644 992
<i>Summa kassa och bank</i>		886 079	644 992
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>911 842</b>	<b>670 097</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>12 575 716</b>	<b>12 574 278</b>

SK  
SM

	2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	7 338 913	7 338 913
Reparationsfond	270 567	180 378
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>7 609 480</i>	<i>7 519 291</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-5 176 363	-2 107 510
Årets resultat	-151 124	-2 978 664
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-5 327 487</i>	<i>-5 086 174</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 281 993</b>	<b>2 433 117</b>
<b>Långfristiga skulder</b> <span style="float: right;">6, 7</span>		
Övriga skulder till kreditinstitut	9 832 000	9 832 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>9 832 000</b>	<b>9 832 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	57 997	51 529
Skatteskulder	76 111	53 635
Depositioner hyresgäster	50 000	25 000
Upplupna arvoden	39 426	39 426
Upplupna räntekostnader	15 488	8 038
Förskottsbetalade intäkter	168 484	77 899
Övriga skulder	54 217	53 634
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>461 723</b>	<b>309 161</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>12 575 716</b>	<b>12 574 278</b>

JK  
R  
SM

## 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 redovisningssed.

Byggnaden skrivs av med 1,6 % per år.

Not 2	Intäkter	2018	2017
	Avgifter	841 889	841 211
	Hyra lokaler	422 317	410 318
	Summa	<b>1 264 206</b>	<b>1 251 529</b>

Not 3	Driftskostnader	2018	2017
	Elektricitet	75 112	57 091
	Fjärrvärme	210 635	223 882
	Vatten	48 196	22 930
	Sophämtning	54 898	41 786
	Städning	58 751	58 749
	Takskottning	4 621	4 621
	Reparationer och underhåll	304 144	3 157 883
	Förbrukningsmaterial	6 300	38 272
	Fastighetsskatt	54 097	53 635
	Fastighetsförsäkring	60 383	55 811
	Bredband	43 510	43 598
	Com Hem	5 519	5 399
	Ekonomisk förvaltning	26 437	26 437
	Revision	25 087	25 268
	Bankkostnader	1 499	1 822
	Föreningsavgifter	4 300	4 300
	Övriga kostnader	1 911	3 291
	Summa	<b>985 400</b>	<b>3 824 775</b>

### Not 4 Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet 2018 för föreningens fastighet Monumentet 28 är 36602000 kr.

SM 5K  





Not 5	Byggnad	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	14 051 311	14 051 311
	Utgående anskaffningsvärden	14 051 311	14 051 311
	Ingående avskrivningar	-3 799 673	-3 559 366
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-240 307	-240 307
	Utgående avskrivningar	-4 039 980	-3 799 673
	<b>Redovisat värde</b>	<b>10 011 331</b>	<b>10 251 638</b>

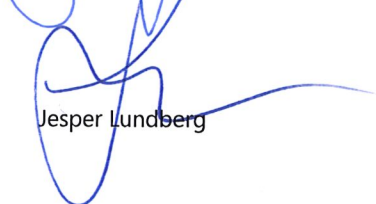
Not 6	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	<i>Säkerheter</i>		
	Stadshypotek 1,85 % förfaller 2020-06-30	3 000 000	3 000 000
	Stadshypotek 1,20 % rörlig ränta	2 500 000	2 500 000
	Stadshypotek 1,45 % förfaller 2019-03-30	1 600 000	1 600 000
	Stadshypotek 1,20 % rörlig ränta	2 000 000	2 000 000
	Stadshypotek 1,20 % rörlig ränta	732 000	732 000
	Summa	<b>9 832 000</b>	<b>9 832 000</b>

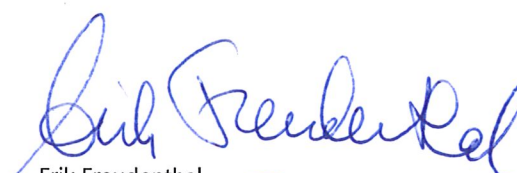
Not 7	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar (pantbrev)	10 567 000	10 567 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>10 567 000</b>	<b>10 567 000</b>


UNDERSKRIFTER

Stockholm 2019-01-29

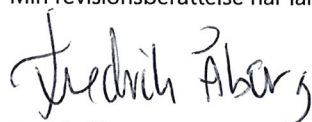
  
Sara Molander

  
Jesper Lundberg

  
Erik Freudenthal

  
Sofie Kriström

Min revisionsberättelse har lämnats 28/3-2019

  
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 2018.

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 2018-12-31 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 misstag.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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:

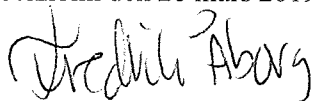
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 bostadsrättslagen.

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 ersättningskyldighet 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 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 bostadsrättslagen.

Stockholm den 28 mars 2019



---

Fredrik Åborg  
Auktoriserad revisor

