

Årsredovisning

BRF Ölandsstenen

716421-9144

Styrelsen för BRF Ölandsstenen får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 9
- Underskrifter	9

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

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

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

Rörstambyte: 1986

Elstambyte: 1986

Malning 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

Genomgång av ventilationssystemet – är ännu inte klart kommer att fortsätta under 2020

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

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning under året

Erik Freundenthal, ordförande från 2018-04-25

Sara Molander, styrelseledamot/kassör från 2018-04-25

Sofie Kriström, omvald från 2018-04-25

Jesper Lundberg, styrelseledamot från 2018-04-25

Erik Freundenthal, ordförande från 2019-04-26

Helena Holmstrand, styrelseledamot/kassör från 2019-04-26

John Abramsson, styrelseledamot från 2019-04-26

Jesper Lundberg, styrelseledamot från 2019-04-26

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda möten.

Revisorer

Fredrik Åborg, MT Revision AB, ordinarie extern

Valberedning

Stefan Gentry

Claes Sahlström

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-25.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god.

Budget för nästa år

Fortsatt arbete med ventilation.

Hissen kommer att totalrenoveras

Någon avgiftshöjning är inte planerad.

Väsentliga händelser under året

Alla frånluftsfläktarna på taket har bytts ut.

Soprummet har fått en uppfräschning. Detta innebär att man har grundat väggarna tätskikt liknade i badrum. Detta för att ingen lukt skall kunna komma igenom väggarna in i angränsade lägenheter.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter är 21 st.

Av föreningens lägenheter har två överlåtits under året.

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

FLERÅRSÖVERSIKT

	1901-1912	1801-1812	1701-1712	1601-1612
Nettoomsättning	1 259 472	1 264 206	1 251 529	1 269 363
Resultat efter finansiella poster	-150 100	-151 124	-2 978 664	-2 215 982
Soliditet %	17	18	19	42

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 338 913	270 567	-5 176 363	-151 124
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-151 124	151 124
Förändring av reparationsfond		109 806	-109 806	
Årets resultat				-150 100
Belopp vid årets utgång	7 338 913	380 373	-5 437 293	-150 100

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-5 437 293
Årets resultat	-150 100
<i>Summa</i>	<i>-5 587 393</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till reservfond	141 105
Balanseras i ny räkning	-5 728 498
<i>Summa</i>	<i>-5 587 393</i>

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

RESULTATRÄKNING

1

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 259 472	1 264 206
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 259 472	1 264 206
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-977 608	-985 400
Personalkostnader		-47 311	-47 311
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-240 307	-240 307
Summa rörelsekostnader		-1 265 226	-1 273 018
Rörelseresultat		-5 754	-8 812
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-144 346	-142 312
Summa finansiella poster		-144 346	-142 312
Resultat efter finansiella poster		-150 100	-151 124
Resultat före skatt		-150 100	-151 124
Årets resultat		-150 100	-151 124

BALANSRÄKNING

1

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	4		
Byggnader	5	9 771 024	10 011 331
Mark		1 652 543	1 652 543
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		11 423 567	11 663 874
Summa anläggningstillgångar		11 423 567	11 663 874
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		–	153
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 498	22 610
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		24 498	22 763
<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		854 562	886 079
<i>Summa kassa och bank</i>		854 562	886 079
Summa omsättningstillgångar		882 060	911 842
SUMMA TILLGÅNGAR		12 305 627	12 575 716

	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	7 338 913	7 338 913
Reparationsfond	380 373	270 567
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>7 719 286</i>	<i>7 609 480</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-5 437 293	-5 176 363
Årets resultat	-150 100	-151 124
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-5 587 393</i>	<i>-5 327 487</i>
Summa eget kapital	2 131 893	2 281 993
Långfristiga skulder 6, 7		
Övriga skulder till kreditinstitut	9 772 000	9 832 000
Summa långfristiga skulder	9 772 000	9 832 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	59 171	57 997
Skatteskulder	132 325	76 111
Depositioner hyresgäster	25 000	50 000
Upplupna arvoden	39 426	39 426
Upplupna räntekostnader	14 949	15 488
Förskottsbetalade intäkter	73 478	168 484
Övriga skulder	57 385	54 217
Summa kortfristiga skulder	401 734	461 723
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	12 305 627	12 575 716

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har tagit 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.

Byggnader skrivs av med 1,6 % per år.

Not 2	Intäkter	2019	2018
	Avgifter	827 846	841 889
	Hyra lokaler	431 626	422 317
	Summa	1 259 472	1 264 206

Not 3	Driftskostnader	2019	2018
	Elektricitet	74 206	75 112
	Fjärrvärme	254 259	210 635
	Vatten	41 363	48 196
	Sophämtning	32 610	54 898
	Städning	58 750	58 751
	Takskottning	16 883	4 621
	Reparationer och underhåll	230 108	304 144
	Förbrukningsmaterial	11 126	6 300
	Fastighetsskatt	55 267	54 097
	Fastighetsförsäkring	66 844	60 383
	Bredband	43 510	43 510
	Com Hem	5 482	5 519
	Ekonomisk förvaltning	26 437	26 437
	Revision	24 644	25 087
	Bankkostnader	1 801	1 499
	Föreningsavgifter	4 390	4 300
	Juridiska kostnader	26 927	0
	Övriga kostnader	3 001	1 911
	Summa	977 608	985 400

Not 4 Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet 2019 för föreningens fastighet Monumentet 28 är 47 035 000 kr, varav markvärdet är 28 394 000 kr och byggnadsvärdet är 18 461 000 kr.

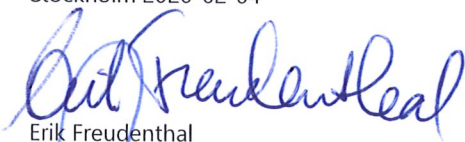
Not 5	Byggnader	2019	2018
	Ingående anskaffningsvärden	14 051 311	14 051 311
	Utgående anskaffningsvärden	14 051 311	14 051 311
	Ingående avskrivningar	-4 039 980	-3 799 673
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-240 307	-240 307
	Utgående avskrivningar	-4 280 287	-4 039 980
	Redovisat värde	9 771 024	10 011 331

Not 6	Långfristiga skulder	2019	2018
	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 1,25 % förfaller 2019-03-30	1 570 000	1 600 000
	Stadshypotek 1,25 % rörlig ränta	1 970 000	2 000 000
	Stadshypotek 1,25 % rörlig ränta	732 000	732 000
	Summa	9 772 000	9 832 000

Not 7	Ställda säkerheter	2019	2018
	Fastighetsinteckningar (pantbrev)	10 567 000	10 567 000
	Summa ställda säkerheter	10 567 000	10 567 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2020-02-04



Erik Freudenthal



Helena Holmstrand



Jesper Lundberg



John Abramsson

Min revisionsberättelse har lämnats 11/4-2020



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 2019.

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 2019-12-31 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.

Övriga upplysningar

På de ställen i årsredovisningen där begreppen reservfond och reparationsfond omnämns, avses föreningens fond för yttre underhåll.

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. Risker 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 2019 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 ersättningsskyldighet 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.

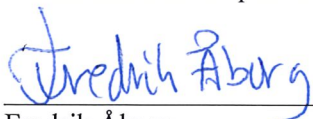
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god 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.

Anmärkning

Under räkenskapsåret har jag uppmärksammat styrelsen på bristande attestrutiner. Försummelsen har dock inte medfört någon skada för föreningen.

Stockholm den 11 april 2020



Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor

