

# Årsredovisning

---

*BRF Ölandsstenen*

716421-9144

Styrelsen för BRF Ölandsstenen får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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	10

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Brf Ölandsstenen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

#### 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 Folksam.

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 2021  
Hissen renoverades och ny motor 2020  
Nya fläktar på taket till fastighetsventilationen 2020

#### Förvaltning

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

#### Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning under året

Erik Freudenthal, ordförande från 2019-04-26, vald för två år  
Helena Holmstrand, styrelseledamot/kassör från 2019-04-26, vald för två år  
John Abramsson, styrelseledamot från 2019-04-26  
Jesper Lundberg, styrelseledamot från 2019-04-26

Erik Freudenthal, se ovan  
Helena Holmstrand, se ovan  
Johan Abramsson, styrelseledamot från 2020-06-10, vald för två år  
Jesper Lundberg, styrelseledamot från 2020-06-10, vald för två år  
Caroline Åvall, styrelseledamot från 2020-06-10, vald för två år

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda möten.

#### Revisor

Ola Trané, Borevision, ordinarie extern, ny

#### Valberedning

Stefan Gentry  
Claes Sahlström

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-10.

#### Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god.

#### Budget för nästa år

Fortsatt arbete med ventilation.  
Genomgång av värmeslingor på taket

Någon avgiftshöjning är inte planerad.

Väsentliga händelser under året  
Alla frånluftsfläktarna på taket har bytts ut.  
Hissen renoverades och ny motor

#### Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter är 21 st. Av föreningens lägenheter har sju överlåtits under året. Antalet medlemmar uppick till 28 st både vid räkenskapsårets ingång och utgång.

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

#### FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2001-2012	1901-1912	1801-1812	1701-1712
Nettoomsättning	1 255	1 259	1 264	1 252
Resultat efter finansiella poster	-894	-150	-151	-2 979
Soliditet %	10	17	18	19

#### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 338 913	380 373	-5 437 293	-150 100
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-150 100	150 100
Förändring av yttre fond		141 105	-141 105	
Årets resultat				-893 685
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>7 338 913</b>	<b>521 478</b>	<b>-5 728 498</b>	<b>-893 685</b>

#### RESULTATDISPOSITION

##### Medel att disponera:

Balanserat resultat	-5 728 498
Årets resultat	-893 685
<i>Summa</i>	<i>-6 622 183</i>

##### Förslag till disposition:

Avsättning till fond yttre underhåll	141 105
lanspråktagande av fond yttre underhåll	-521 478
Balanseras i ny räkning	-6 241 810
<i>Summa</i>	<i>-6 622 183</i>

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

## RESULTATRÄKNING

1

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 255 114	1 259 472
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 255 114</b>	<b>1 259 472</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-1 711 067	-977 608
Personalkostnader		-51 256	-47 311
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-240 307	-240 307
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 002 630</b>	<b>-1 265 226</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-747 516</b>	<b>-5 754</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-146 169	-144 346
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-146 169</b>	<b>-144 346</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-893 685</b>	<b>-150 100</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-893 685</b>	<b>-150 100</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-893 685</b>	<b>-150 100</b>

## BALANSRÄKNING

1

		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	4		
Byggnader	5	9 530 717	9 771 024
Mark		1 652 543	1 652 543
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		11 183 260	11 423 567
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>11 183 260</b>	<b>11 423 567</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 922	24 498
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		26 922	24 498
<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		589 689	854 562
<i>Summa kassa och bank</i>		589 689	854 562
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>619 611</b>	<b>882 060</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>11 802 871</b>	<b>12 305 627</b>

	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	7 338 913	7 338 913
Fond yttre underhåll	521 478	380 373
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>7 860 391</i>	<i>7 719 286</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-5 728 498	-5 437 293
Årets resultat	-893 685	-150 100
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-6 622 183</i>	<i>-5 587 393</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 238 208</b>	<b>2 131 893</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>6, 7</b>	
Övriga skulder till kreditinstitut	7 227 000	9 772 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>7 227 000</b>	<b>9 772 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	91 086	59 171
Kortfristig del långfristiga lån	3 000 000	–
Skatteskulder	76 816	132 325
Upplupna kostnader och förskottsbetalade intäkter	169 761	210 238
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>3 337 663</b>	<b>401 734</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>11 802 871</b>	<b>12 305 627</b>

## 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.

#### Avskrivningar

Byggand skrivs av med 1,6 % per år.

Not 2	Intäkter	2020	2019
	Avgifter	816 893	827 846
	Hyra lokaler	438 221	431 626
	Summa	<b>1 255 114</b>	<b>1 259 472</b>

Not 3	Driftskostnader	2020	2019
	Elektricitet	65 584	74 206
	Fjärrvärme	233 858	254 259
	Vatten	32 301	41 363
	Sophämtning	54 230	32 610
	Städning	58 749	58 750
	Takskottning	4 621	16 883
	Reparationer och underhåll	1 000 557	230 108
	Förbrukningsmaterial	2 523	11 126
	Fastighetsskatt	56 359	55 267
	Fastighetsförsäkring	69 267	66 844
	Bredband	43 510	43 510
	Com Hem	5 703	5 482
	Ekonomisk förvaltning	27 539	26 437
	Revision	24 357	24 644
	Bankkostnader	2 082	1 801
	Föreningsavgifter	4 470	4 390
	Juridiska kostnader	22 031	26 927
	Övriga kostnader	3 326	3 001
	Summa	<b>1 711 067</b>	<b>977 608</b>

### Not 4 Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet 2020 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 4 Taxeringsvärde**

Taxeringsvärdet 2020 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	2020	2019
	Ingående anskaffningsvärden	14 051 311	14 051 311
	Utgående anskaffningsvärden	14 051 311	14 051 311
	Ingående avskrivningar	-4 280 287	-4 039 980
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-240 307	-240 307
	Utgående avskrivningar	-4 520 594	-4 280 287
	<b>Redovisat värde</b>	<b>9 530 717</b>	<b>9 771 024</b>

Not 6	Långfristiga skulder	2020	2019
	Stadshypotek 1,35 % förfaller 2025-06-30	3 000 000	3 000 000
	Stadshypotek 1,45 % rörlig ränta	2 500 000	2 500 000
	Stadshypotek 1,25 % förfaller 2022-03-30	1 540 000	1 570 000
	Stadshypotek 1,25 % rörlig ränta	1 955 000	1 970 000
	Stadshypotek 1,25 % rörlig ränta	732 000	732 000
	Stadshypotek 1,45 % rörlig ränta	500 000	-
	Kortfristig del	-3 000 000	-
	<b>Summa</b>	<b>7 227 000</b>	<b>9 772 000</b>

Not 7	Ställda säkerheter	2020	2019
	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 2021-02-15



Erik Freudenthal



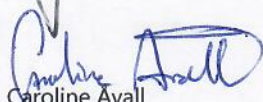
Helena Holmstrand



Jesper Lundberg



John Abramsson



Caroline Avall

Min revisionsberättelse har lämnats *den 18 maj 2021*



Ola Trané

**BoRevisio**