

Årsredovisning

BRF Ölandsstenen

716421-9144

Styrelsen för BRF Ölandsstenen får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 10
- Underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Ölandsstenen, org. nr 716421-9144, är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och är därmed en äkta bostadsrättsförening med säte i Stockholm. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1992-05-04. Den ekonomiska planen registrerades 1992-05-31 och de senaste stadgarna registrerades 2017-07-31.

Fakta om vår fastighet

Fastighetsbeteckning: MONUMENTET 28

Förvärv: 1992

Kommun: Stockholm

Fastigheten är från 2021 försäkrad via Trygg Hansa

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 verksamheten.

Restaurang:

28 kvadratmeter

Bilverkstad:

122 kvadratmeter

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för uthyrning av lokaler till hyresgäster

Byggnadens tekniska status

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

Hissen renoverades och ny motor 2020

Nya fläktar på taket till fastighetsventilationen 2020

Genomgång av ventilationssystemet 2021

Tätningar av ventilationskanaler 2021

Genomgång av brandutrustning. Det har installerats brandsläckare, brandvarnare och fluorescerande vägledningsskyltar 2021

En ny entréport 2021

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 Freudenthal, 2023-05-24, vald för två år

Helena Holmstrand, 2023-05-24 vald för två år

Andreas Funck, styrelseledamot, 2022-05-18, valdes för två år

Oscar Westöö, 2023-05-24, vald för ett år

Gustav Wallerius, 2023-05-24, vald för ett år

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda möten.

Revisor

David Walman, Rävisor AB

Valberedning

Stefan Gentry och Emma Back

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god.

Budget för 2024

Avgifterna höjdes med 15% fr o m 1 januari 2024.

Väsentliga händelser under året

Inga större händelser under året. Susherman hade en vattenläcka som är åtgärdad.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter är 21 st. Inga lägenhetsöverlåtelser har gjorts 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

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Nettoomsättning	1 387 154	1 296 340	1 319 449	1 255 114
Resultat efter finansiella poster	-170 820	-580 084	-261 561	-893 685
Soliditet %	2	4	8	10
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	685	650	509	525
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	64	65	71	64
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	7 879	7 891	7 897	7 936
Sparande (kr) per kvadratmeter	163	244	295	268
Räntekänslighet %	11,5	12,1	15,5	15,1
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	317	252	259	26

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 338 913	282 210	-6 644 476	-580 084
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-580 084	580 084
Förändring av yttre fond		-141 105	141 104	
Årets resultat				-170 820
Belopp vid årets utgång	7 338 913	141 105	-7 083 456	-170 820

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-7 083 456
Årets resultat	-170 820
Summa	-7 254 276

Förslag till disposition:

Avsättning till fond yttre underhåll	141 105
lanspråktagande av fond yttre underhåll	-100 000
Balanseras i ny räkning	-7 295 381
Summa	-7 254 276

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

RESULTATRÄKNING

1

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 387 154	1 296 340
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 387 154	1 296 340
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-968 602	-1 386 348
Personalkostnader		-59 128	-59 128
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-240 307	-240 307
Summa rörelsekostnader		-1 268 037	-1 685 783
Rörelseresultat		119 117	-389 443
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-289 937	-190 641
Summa finansiella poster		-289 937	-190 641
Resultat efter finansiella poster		-170 820	-580 084
Resultat före skatt		-170 820	-580 084
Årets resultat		-170 820	-580 084

BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	4		
Byggnader	5	8 809 796	9 050 103
Mark		1 652 543	1 652 543
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		10 462 339	10 702 646
Summa anläggningstillgångar		10 462 339	10 702 646
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 007	47 701
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		20 007	47 701
<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		421 035	254 526
<i>Summa kassa och bank</i>		421 035	254 526
Summa omsättningstillgångar		444 042	305 227
SUMMA TILLGÅNGAR		10 906 381	11 007 873

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	7 338 913	7 338 913
Fond yttre underhåll	141 105	282 210
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>7 480 018</i>	<i>7 621 123</i>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-7 083 456	-6 644 476
Årets resultat	-170 820	-580 084
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-7 254 276</i>	<i>-7 224 560</i>

Summa eget kapital	225 742	396 563
---------------------------	----------------	----------------

Långfristiga skulder**6, 7**

Övriga skulder till kreditinstitut	6 471 900	7 219 300
------------------------------------	-----------	-----------

Summa långfristiga skulder	6 471 900	7 219 300
-----------------------------------	------------------	------------------

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	148 758	113 360
Kortfristig del långfristiga lån	3 732 000	3 000 000
Skatteskulder	91 762	86 287
Depositioner hyresgäster	25 000	25 000
Upplupna kostnader och förskottsbetalade intäkter	211 219	167 363

Summa kortfristiga skulder	4 208 739	3 392 010
-----------------------------------	------------------	------------------

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 906 381	11 007 873
---------------------------------------	-------------------	-------------------

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	119 118	-389 444
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	240 307	240 307
Erlagd ränta	-289 938	-190 641
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>69 487</i>	<i>-339 778</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	27 693	-31 529
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	84 729	2 596
Kassaflöde från den löpande verksamheten	181 909	-368 711
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	-15 400	-7 700
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-15 400	-7 700
Årets kassaflöde	166 509	-376 411
Likvida medel vid årets början	254 526	630 937
Likvida medel vid årets slut	421 035	254 526

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.

Byggand skrivs av med 1,6 % per år.

Not 2	Intäkter	2023	2022
	Avgifter	887 100	842 061
	Hyra lokaler	500 054	454 279
	Summa	1 387 154	1 296 340

Not 3	Driftskostnader	2023	2022
	Elektricitet	106 169	58 763
	Fjärrvärme	312 131	272 291
	Vatten	46 623	37 871
	Sophämtning	70 296	61 371
	Städning	58 750	58 750
	Takskottning	4 621	8 396
	Entrématta	2 027	2 761
	Reparationer och underhåll	141 176	655 680
	Förbrukningsmaterial	3 512	6 253
	Fastighetsskatt	65 119	63 649
	Fastighetsförsäkring	49 886	44 893
	Bredband	43 510	46 447
	Com Hem	6 510	2 940
	Ekonomisk förvaltning	27 906	27 906
	Revision	17 013	16 034
	IT-kostnader	4 773	5 727
	Bankkostnader	2 174	2 222
	Föreningsavgifter	4 680	4 610
	Övriga kostnader	1 726	9 784
	Summa	968 602	1 386 348

Not 4 Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet 2023 för föreningens fastighet Monumentet 28 är 63 175 000 kr, varav markvärdet är 40 421 000 kr och byggnadsvärdet är 22 754 000 kr.

Not 5	Byggnader och mark	2023	2022
	Ingående anskaffningsvärden	14 051 311	14 051 311
	Utgående anskaffningsvärden	14 051 311	14 051 311
	Ingående avskrivningar	-5 001 208	-4 760 901
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-240 307	-240 307
	Utgående avskrivningar	-5 241 515	-5 001 208
	Redovisat värde	8 809 796	9 050 103

Not 6	Långfristiga skulder	2023	2022
	Stadshypotek 1,35 % förfaller 2025-06-30	3 000 000	3 000 000
	Stadshypotek 4,09 % rörlig ränta	2 500 000	2 500 000
	Stadshypotek 2,44 % förfaller 2025-03-30	1 516 900	1 532 300
	Stadshypotek 3,19 % förfaller 2026-06-01	1 955 000	1 955 000
	Stadshypotek 3,28 % förfaller 2024-07-30	732 000	732 000
	Stadshypotek 5,45 % rörlig ränta	500 000	500 000
	Kortfristig del	-3 732 000	-3 000 000
	Summa	6 471 900	7 219 300

Not 7	Ställda säkerheter	2023	2022
	Fastighetsinteckningar (pantbrev)	10 567 000	10 567 000
	Summa ställda säkerheter	10 567 000	10 567 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2024-02-23

Erik Freudenthal

Helena Holmstrand

Andreas Funck

Min revisionsberättelse har lämnats

David Walman

Revisor