

# ÅRSREDOVISNING

för

## Bostadsrättsföreningen Oljan 10

Org.nr 769603-4615

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01—2014-12-31.

<b>Innehåll</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Kassaflödesanalys	8
Tilläggsupplysningar och noter	9
Underskrifter	12

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen grundades 1998. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades i september 2000 och nuvarande stadgar registrerades i december 1998.

### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet förvärvades maj 2000.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Folksam. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Varje medlem skall teckna privat hemförsäkring med tillägg för bostadsrätt.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1931 och består av ett flerbostadshus med två portar och sex våningar.

Fastighetens totalyta är enligt taxeringsbesked 2962 kvadratmeter, vilket utgör lägenhetsyta.

### Byggnadens tekniska status

Vid ombyggnad år 1987 byttes vatten- och avloppssystem ut samt delar av fastighetens elsystem. En ventilationsanläggning med mekaniskt frånluft installerades.

Fönstersnickerier kläds utvändigt med underhållsfri plåt.

Uppvärmning av fastigheten är fjärrvärme

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades under 2013.

Nedanstående åtgärder har genomförts:

Åtgärd	År
Målning av källare, golv, väggar och tak	2010
Renovering tvättstugor, målning och golvklinkers	2010
Rengöring av frånluftskanaler	2010
Stamspolning	2010
Hissarna renoveras	2010
Fastigheten ansluts till stadens fibernät	2011
Renovering av rännal på innergård	2012
Ventilationsarbeten för godkänd OVK	2012
Stuprörinfästningar har lagats	2013
Vädringsbalkongsdörrar har lagats	2013
Ledstången på både Åsögatan och Ploggatan har lagats	2013
Vatten och fuktfläckar i källaren åtgärdade	2013
Handtag till cykeldörren har lagats	2013
Målning av räcken på kungsbalkongerna	2014
Fönsternät i tvättstugan har satts dit för att hålla råttor borta	2014
Ventilation i trapphusen har åtgärdats	2014
Avloppshål i källaren har lagats	2014
Varmvattencirkulationspump har bytts ut	2014

### **Förvaltning**

Ekonomisk och teknisk förvaltning har skötts av Nytorget Fastigheter AB.

### **Medlemmar, överlåtelse, upplåtelse och andrahandsuthyrning**

Föreningen upplåter 60 lägenheter med bostadsrätt samt en lägenhet med hyresrätt.

Under året har 8 medlemslägenheter överlåtit.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt föreningens stadgar.

Styrelsen har behandlat en ansökan om förlängd andrahandsuthyrning.

Enligt föreningens policy ska andrahandsuthyrning tidsbegränsas och vid förlängning ska nytt tillstånd sökas. Styrelsen prövar varje ansökan och beaktar då skälen för andrahandsuthyrningen.

### **Styrelsens sammansättning**

Vid föreningens årsstämma i maj 2014 valdes följande styrelse:

Ordinarie ledamöter; Niklas Nordquist (Ordförande t.o.m november) därefter Fredrik Jansson, Pauline Gustbée Nilsson (sekreterare), Kajsa Svärd (kassör).

Suppleanter; Maria Pettersson och Jonna Flordal.

### **Valberedning**

Till valberedning valdes Eva Dahlman Susanne Casservik.

### **Styrelsemöten och stämmor**

Styrelsen har under året 2014 hållit 10 ordinarie styrelsemöten.

Den ordinarie föreningsstämman hölls den 13 maj 2014.

### **Revisorer**

Auktoriserad revisor är Leif Skarle.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten**

Under året har en rad åtgärder genomförts för att förbättra fastigheten. En del av åtgärderna ingår i underhållsplanen.

- \* En medlem har byggt balkong.
- \* Värmebesiktning har utförts i lägenheter (resultat inkommer 2015).
- \* Cykelutrensning.
- \* Automatisk portöppning har installerats.
- \* Klottersanering vid ett flertal tillfällen.

### **Föreningens ekonomi**

Föreningen har stabil ekonomi och låg skuldsättning.

<b>Flerårsjämförelse</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Nettoomsättning	2 006 523	2 143 651	2 011 858	2 364 474
Resultat efter finansiella poster	202 743	223 243	58 900	53 021
Soliditet*	86,78%	85,25%	83,32%	78,85%
Årsavgifter/kvm bostadsrättsyta	662	662	662	649
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 196	2 410	2 776	3 809
Värmekostnad/kvm bostadsrättsyta	142	161	167	161

\* soliditeten beräknas som justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen

### **Förslag till behandling av föreningens resultat**

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad förlust	-956 131
årets resultat	202 743
	<b>-753 388</b>

disponeras enligt följande (kronor):

till yttre fonden avsätts	219 000
i ny räkning överföres	-972 388
	<b>-753 388</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

## RESULTATRÄKNINGAR

	<b>Not</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>	<b>2013-01-01 -2013-12-31</b>
<b>Föreningens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	2 004 592	2 006 496
Övriga föreningsintäkter	2	1 931	137 155
		<u>2 006 523</u>	<u>2 143 651</u>
<b>Föreningens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-827 812	-878 371
Reparation och underhåll	4	-332 277	-429 139
Fastighetsskatt		-74 237	-73 810
Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	5	-130 135	-138 265
Avskrivningar	6,7	-223 066	-190 645
		<u>-1 587 527</u>	<u>-1 710 230</u>
<b>Rörelseresultat</b>		418 996	433 421
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter		10 475	31 138
Räntekostnader		-226 728	-241 316
Summa resultat från finansiella poster		<u>-216 253</u>	<u>-210 178</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		202 743	223 243
<b>Årets resultat</b>		<b>202 743</b>	<b>223 243</b>

## BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	48 953 214	47 861 610
Maskiner och inventarier	7	<u>125 042</u>	<u>142 929</u>
		49 078 256	48 004 539
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		49 078 256	48 004 539
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Aktuell skattefordran		6 157	6 502
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	<u>20 333</u>	<u>70 961</u>
		26 490	77 463
Kassa och bank		2 259 033	2 439 615
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 285 523	2 517 078
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>51 363 779</b>	<b>50 521 617</b>

## BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	9		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		34 216 348	34 216 348
Kapitaltillskott		1 299 658	0
Upplåtelseavgifter		8 383 161	8 383 161
Fond för yttre underhåll		<u>1 428 582</u>	<u>1 209 582</u>
		45 327 749	43 809 091
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-956 131	-960 374
Årets resultat		<u>202 743</u>	<u>223 243</u>
		-753 388	-737 131
<b>Summa eget kapital</b>		44 574 361	43 071 960
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	<u>6 404 275</u>	<u>7 021 203</u>
		6 404 275	7 021 203
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld		22 128	52 727
Leverantörsskulder		67 328	91 375
Övriga kortfristiga skulder		5 100	0
Förskottsbetalda hyror och avgifter		113 456	105 345
Upplupna räntekostnader		18 720	18 862
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	<u>158 411</u>	<u>160 145</u>
		385 143	428 454
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>51 363 779</b>	<b>50 521 617</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar</b>			
Fastighetsinteckningar		<u>19 553 000</u>	<u>19 553 000</u>
		19 553 000	19 553 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

	<u>Not</u>	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
<b>KASSAFLÖDESANALYS</b>			
<b>Den löpande verksamheten</b>	12		
Resultat efter finansiella poster		202 743	223 243
Återföring avskrivningar		223 066	190 645
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet		56 863	-65 955
		<u>482 672</u>	<u>347 933</u>
 Betald skatt		 345	 -6 502
 <b>Kassaflöden från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		 <b>483 017</b>	 <b>341 431</b>
 Kortfristiga fordringar		 0	 0
Kortfristiga skulder		<u>-49 546</u>	<u>-33 641</u>
 <b>Förändring av rörelsekapital</b>		 <b>-49 546</b>	 <b>-33 641</b>
 <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		 <b>433 471</b>	 <b>307 790</b>
 <b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av maskiner och inventarier		0	-59 388
Om- och nybyggnad av fastigheter		<u>-1 296 783</u>	<u>0</u>
 <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		 <b>-1 296 783</b>	 <b>-59 388</b>
 <b>Finansieringsverksamheten</b>			
Minskning finansiella anläggningstillgångar		0	0
Inbetalning balkongbyggnation		1 299 658	0
Upptagna lån		0	0
Amortering av skuld		<u>-616 928</u>	<u>-1 075 778</u>
 <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		 <b>682 730</b>	 <b>-1 075 778</b>
 <b>Årets kassaflöde</b>		 <b>-180 582</b>	 <b>-827 376</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<u><b>2 439 615</b></u>	<u><b>3 266 991</b></u>
 <b>Likvida medel vid årets slut</b>		 <u><b>2 259 033</b></u>	 <u><b>2 439 615</b></u>



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### *Redovisnings- och värderingsprinciper*

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisningar i mindre ekonomiska föreningar (K2) vilket kan leda till bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår. Periodiseringar har skett enligt samma princip som föregående år.

### *Värderingsprinciper m.m*

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### *Personal*

Föreningen har inte haft några anställda, dock har styrelsearvode utgått.

## UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyror	2014	2013
	Årsavgifter	1 937 244	1 937 244
	Hysesintäkter	54 903	54 192
	Överlåtelse- pantsättningsavgift	12 445	15 060
		<u>2 004 592</u>	<u>2 006 496</u>
Not 2	Övriga föreningsintäkter	2014	2013
	Försäkringsersättning	0	132 400
	Övriga intäkter	1 931	4 755
		<u>1 931</u>	<u>137 155</u>
Not 3	Driftskostnader	2014	2013
	Vatten	66 644	74 056
	Värme	414 321	470 133
	El	77 090	65 383
	Sophantering	42 404	36 982
	Snöröjning	1 875	1 875
	Kabel-TV	15 824	15 828
	Entrémattor	6 460	5 780
	Hiss enligt avtal	13 471	7 338
	Fastighetsförsäkring	40 908	54 393
	Fastighetsförvaltning och städning	146 940	146 603
	Övriga avtal	1 875	0
		<u>827 812</u>	<u>878 371</u>

<b>Not 4 Reparationer och underhåll</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Fastighet	229 869	275 695
Lägenheter	63 139	124 637
Tvättstuga	23 055	17 524
Hiss	9 516	11 283
Gård	6 698	0
	<u>332 277</u>	<u>429 139</u>
<b>Not 5 Övriga förvaltnings- och föreningskostnader</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Revisionsarvode	13 467	14 253
Konsultarvoden	0	6 250
Bankkostnader	5 422	5 084
Förvaltning utanför avtal	18 328	24 797
Administrativa kostnader	13 607	16 642
Pant- och överlåtelser	14 439	11 570
Trivselkostnader	10 639	5 050
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	49 283	49 611
Medlemsavgifter	4 950	5 008
	<u>130 135</u>	<u>138 265</u>
<b>Not 6 Byggnad och mark</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Ingående anskaffningsvärde	50 185 305	50 185 305
Färdigställda balkonger, nybyggnation	1 296 783	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>51 482 088</u>	<u>50 185 305</u>
Ingående avskrivningar	-2 323 695	-2 150 938
Årets avskrivningar	-205 179	-172 757
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-2 528 874</u>	<u>-2 323 695</u>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>48 953 214</b>	<b>47 861 610</b>
Redovisat värde byggnader	30 837 676	31 004 060
Redovisat värde mark	15 633 409	15 633 409
Standardförbättringar	1 217 766	1 224 141
Färdigställda balkonger, nybyggnation	1 264 363	0
	<u>48 953 214</u>	<u>47 861 610</u>
<p>Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 200 år för byggnad och standardförbättringar samt 40 år för balkonger.</p>		
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde för föreningen fastighet	73 000 000	73 000 000
varav byggnad	39 000 000	39 000 000

<b>Not 7 Maskiner och inventarier</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Ingående anskaffningsvärde	272 802	213 414
Årets anskaffning	0	59 388
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>272 802</u>	<u>272 802</u>
Ingående avskrivningar	-129 873	-111 986
Årets avskrivningar	-17 887	-17 887
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-147 760</u>	<u>-129 873</u>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>125 042</b>	<b>142 929</b>

Avskrivningar för inventarier beräknas enligt plan till en nyttjandeperiod av 20 år och för tvättstugemaskiner till 10 år.

<b>Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Räntelntäkter	0	4 657
Fastighetsförsäkring	11 191	18 525
Kabel-TV	3 952	3 956
Övriga förutbetalda kostnader	5 190	43 823
	<u>20 333</u>	<u>70 961</u>

<b>Not 9 Eget kapital</b>	<b>Insatser</b>	<b>Upplåtelse-avgifter</b>	<b>Kapital-tillskott</b>	<b>Yttre fond</b>	<b>Fritt eget kapital</b>
Belopp vid årets ingång	34 216 348	8 383 161	0	1 209 582	-737 131
Kapitaltillskott pga byggnation av balkonger			1 299 658		
Resultat enligt beslut av årets föreningsstämma:					
Avsättning till reparationsfond				219 000	-219 000
Årets resultat					202 743
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>34 216 348</b>	<b>8 383 161</b>	<b>1 299 658</b>	<b>1 428 582</b>	<b>-753 388</b>

<b>Not 10 Långfristiga skulder</b>			<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Nordea	Räntesats 4,65	Villkorsändring 2015-02-18	1 787 092	1 797 892
Nordea	2,7	rörligt (6 månader)	0	601 800
Nordea	2,90	2018-06-19	2 319 655	2 325 655
Nordea	3,10	2018-06-19	2 319 656	2 325 656
			<u>6 426 403</u>	<u>7 051 003</u>
Avgår kortfristig del			-22 128	-29 800
			<u>6 404 275</u>	<u>7 021 203</u>

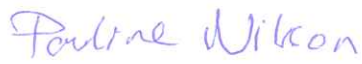
<b>Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Värme	67 460	58 286
El	2 512	5 820
Revisionsarvode	14 000	14 000
Fastighetsförvaltning	15 957	23 557
Styrelsearvode	58 482	58 482
	<u>158 411</u>	<u>160 145</u>

Not 12 Resultat- och balansräkningarnas samband med kassaflödesanalysen	2014-12-31	2013-12-31
<b>1 Avskrivningar</b>		
Avskrivningar fastighet	205 179	172 757
Avskrivningar inventarier	17 887	17 887
	<u>223 066</u>	<u>190 644</u>
<b>2 Övriga poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	50 628	-48 280
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 235	-17 675
	<u>56 863</u>	<u>-65 955</u>
<b>3 Betald skatt</b>		
Förändring skattefordran	345	-6 502
	<u>345</u>	<u>-6 502</u>
<b>4 Kortfristiga fordringar</b>		
Kundfordringar	0	0
Övriga fordringar	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>5 Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	-24 047	-58 062
Övriga skulder	-25 499	24 421
	<u>-49 546</u>	<u>-33 641</u>
<b>6 Maskiner och inventarier</b>		
Inköp under året (not 7)	0	-59 388
	<u>0</u>	<u>-59 388</u>
<b>7 Förvärv av fastigheter</b>		
Inköp under året, nybyggnation balkonger (not 6)	-1 296 783	0
	<u>-1 296 783</u>	<u>0</u>

Stockholm 2015-01-27

  
Fredrik Jansson

  
Kajsa Svärd

  
Pauline Gustbée Nilsson

Min revisionsberättelse har avgivits 2015 - 02 07

  
Leif Skarle  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Oljan 10

Org.nr 769603-4615

### Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Oljan 10 för räkenskapsåret 2014.

### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

### Uttalanden

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 2014-12-31 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.



## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Oljan 10 för räkenskapsåret 2014.

### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

### **Revisorns ansvar**

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

### **Uttalanden**

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

Stockholm 7 maj 2015

Leif Skarle  
Auktoriserad revisor

