

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Oljan 10

Org.nr 769603-4615

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01—2015-12-31.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Tilläggsupplysningar och noter	8
Underskrifter	11

na sl
kg

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
Installation av fiberbaserat fastighetsnät	2015
Målning av väggar i trapphus	2015

gc
kg
st
AF

Förvaltning

Ekonomisk och teknisk förvaltning har skötts av Nytorget Fastigheter AB.

Medlemmar, överlåtelser, upplåtelse och andrahandsuthyrning

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

Under året har 16 medlemslägenheter överlåtits.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt föreningens stadgar.

Styrelsen har behandlat 2 ansökningar om förlängd andrahandsuthyrning och 6 ansökningar om andrahandsuthyrning.

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

Uthyrning till juridisk person har inte beviljats.

Styrelsens sammansättning

Vid föreningens årsstämma 20 maj 2015 valdes följande styrelse:

Nya ordinarie ledamöter; Rikard Anderljung (1 år), Klas Granelli (2 år) och Henrik Åkerberg (2 år)

Omval ordinarie ledamöter; Jonna Flordal (1 år), Paulin Nilsson Gustbée (1 år)

Suppleant; Hanna Ericsson (1 år)

Valberedning

Till valberedning valdes Eva Dahlman Kent Josefsson.

Styrelsemöten och stämmor

Styrelsen har under året 2015 hållit 11 ordinarie styrelsemöten.

Den ordinarie föreningsstämman hölls den 20 maj 2015.

Revisorer

Auktoriserad revisor är Leif Skarle.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Under året har en rad åtgärder genomförts för att förbättra fastigheten.

- * Installation av nytt fiberbaserat fastighetsnät, avtal tecknat med Ownit AB för individuell bredbandsanslutning.
- * Avtal med ComHem avseende kabel-tv och bredband har sagts upp.

Föreningens ekonomi

Föreningen har stabil ekonomi och låg skuldsättning.

me
K29
JL
FF.

Flerårsjämförelse	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	2 019 894	2 006 523	2 143 651	2 011 858
Resultat efter finansiella poster	-210 469	202 743	223 243	58 900
Soliditet*	88,50%	86,78%	85,25%	83,32%
Årsavgifter/kvm bostadsrättsyta	662	662	662	662
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 848	2 196	2 410	2 776
Värmekostnad/kvm bostadsrättsyta	134	142	161	167

* soliditeten beräknas som justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen

Förslag till behandling av föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad förlust	-972 388
årets resultat	-210 469
	-1 182 857

disponeras enligt följande (kronor):

till yttre fonden avsätts	-219 000
i anspråkstagande av yttre fond	308 256
i ny räkning överföres	-1 093 601
	-1 182 857

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

Handwritten signature in blue ink.

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Föreningens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	2 017 018	2 004 592
Övriga föreningsintäkter	2	<u>2 876</u>	<u>1 931</u>
		2 019 894	2 006 523
Föreningens kostnader			
Driftskostnader	3	-813 990	-827 812
Reparation och underhåll	4	-486 964	-332 277
Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	5	-497 686	-155 089
Personalkostnader	6	-45 429	-49 283
Avskrivningar	7,8	<u>-223 066</u>	<u>-223 066</u>
		-2 067 135	-1 587 527
Rörelseresultat		-47 241	418 996
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		72	10 475
Räntekostnader		<u>-163 300</u>	<u>-226 728</u>
Summa resultat från finansiella poster		-163 228	-216 253
Resultat efter finansiella poster		-210 469	202 743
Årets resultat		-210 469	202 743

gru
Kg
SL

BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	48 748 035	48 953 214
Maskiner och inventarier	8	<u>107 155</u>	<u>125 042</u>
		48 855 190	49 078 256
Summa anläggningstillgångar		48 855 190	49 078 256
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgiftsfordringar		4 650	0
Övriga kortfristiga fordringar		4 642	6 157
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	<u>18 343</u>	<u>20 333</u>
		27 635	26 490
Kassa och bank		1 246 661	2 259 033
Summa omsättningstillgångar		1 274 296	2 285 523
SUMMA TILLGÅNGAR		50 129 486	51 363 779

na
ks

BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
Bundet eget kapital			
Insatser		34 216 348	34 216 348
Kapitaltillskott		1 299 658	1 299 658
Upplåtelseavgifter		8 383 161	8 383 161
Fond för yttre underhåll		1 647 582	1 428 582
		<u>45 546 749</u>	<u>45 327 749</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-972 388	-956 131
Årets resultat		-210 469	202 743
		<u>-1 182 857</u>	<u>-753 388</u>
Summa eget kapital		44 363 892	44 574 361
Långfristiga skulder	11		
Skulder till kreditinstitut		5 396 594	6 404 275
		<u>5 396 594</u>	<u>6 404 275</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld		12 000	22 128
Leverantörsskulder		80 500	67 328
Övriga kortfristiga skulder		10 500	5 100
Förskottsbetalda hyror och avgifter		114 624	113 456
Upplupna räntekostnader		5 704	18 720
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	145 672	158 411
		<u>369 000</u>	<u>385 143</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 129 486	51 363 779
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
Fastighetsinteckningar		19 553 000	19 553 000
		<u>19 553 000</u>	<u>19 553 000</u>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Handwritten signatures and initials in blue ink.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

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

	2015	2014
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter	1 937 244	1 937 244
Hysesintäkter	55 305	54 903
Överlåtelse- pantsättningsavgift	24 469	12 445
	<u>2 017 018</u>	<u>2 004 592</u>
Not 2 Övriga föreningsintäkter		
Övriga intäkter	2 876	1 931
	<u>2 876</u>	<u>1 931</u>
Not 3 Driftskostnader		
Vatten	71 982	66 644
Värme	392 556	414 321
El	49 781	77 090
Sophantering	44 152	42 404
Snöröjning	31 006	1 875
Kabel-TV	15 808	15 824
Entrémattor	6 460	6 460
Hiss enligt avtal	8 460	13 471
Fastighetsförsäkring	39 970	40 908
Fastighetsförvaltning och städning	151 940	146 940
Övriga avtal	1 875	1 875
	<u>813 990</u>	<u>827 812</u>

an
Kg A. J.

Not 4 Reparationer och underhåll	2015	2014
Fastighet	333 726	229 869
Självrisker vid skada	60 000	0
Lägenheter	37 066	63 139
Tvättstuga	16 769	23 055
Hiss	38 603	9 516
Gård	800	6 698
	<u>486 964</u>	<u>332 277</u>
Not 5 Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	2015	2014
Revisionsarvode	21 375	13 467
Fastighetsskatt	75 823	74 237
Datakommunikation	308 256	0
Bankkostnader	4 965	5 422
Förvaltning utanför avtal	36 622	18 328
Administrativa kostnader	18 112	13 607
Pant- och överlåtelse	27 583	14 439
Trivselkostnader	0	10 639
Medlemsavgifter	4 950	4 950
	<u>497 686</u>	<u>155 089</u>
Not 6 Personalkostnader	2015	2014
Arvoden till styrelsen	34 500	37 500
Arbetsgivaravgifter	10 929	11 783
	<u>45 429</u>	<u>49 283</u>
Not 7 Byggnad och mark	2015	2014
Ingående anskaffningsvärde	51 482 088	50 185 305
Färdigställda balkonger, nybyggnation	0	1 296 783
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>51 482 088</u>	<u>51 482 088</u>
Ingående avskrivningar	-2 528 874	-2 323 695
Årets avskrivningar	-205 179	-205 179
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-2 734 053</u>	<u>-2 528 874</u>
Utgående redovisat värde	48 748 035	48 953 214
Redovisat värde byggnader	30 671 292	30 837 676
Redovisat värde mark	15 633 409	15 633 409
Standardförbättringar	1 211 391	1 217 766
Färdigställda balkonger, nybyggnation	1 231 943	1 264 363
	<u>48 748 035</u>	<u>48 953 214</u>
Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 200 år för byggnad och standardförbättringar samt 40 år för balkonger.		
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde för föreningen fastighet	73 000 000	73 000 000
varav byggnad	39 000 000	39 000 000

Handwritten signature and initials

Not 8 Maskiner och inventarier	2015	2014
Ingående anskaffningsvärde	272 802	272 802
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	272 802	272 802
Ingående avskrivningar	-147 760	-129 873
Årets avskrivningar	-17 887	-17 887
Utgående ackumulerade avskrivningar	-165 647	-147 760
Utgående redovisat värde	107 155	125 042

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


Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsförsäkring	14 389	11 191
Kabel-TV	3 954	3 952
Övriga förutbetalda kostnader	0	5 190
	18 343	20 333

Not 10 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Kapital-tillskott	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	34 216 348	8 383 161	1 299 658	1 428 582	-753 388
Kapitaltillskott pga byggnation av balkonger					
Resultat enligt beslut av årets föreningsstämma:					
Avsättning till reparationsfond				219 000	-219 000
Årets resultat					-210 469
Belopp vid årets utgång	34 216 348	8 383 161	1 299 658	1 647 582	-1 182 857

Not 11 Långfristiga skulder			2015-12-31	2014-12-31
	Räntesats	Villkorsändring		
Nordea	0,8	rörligt	781 283	1 787 092
Nordea	2,90	2018-06-19	2 313 655	2 319 655
Nordea	3,10	2018-06-19	2 313 656	2 319 656
			5 408 594	6 426 403
Avgår kortfristig del			-12 000	-22 128
			5 396 594	6 404 275

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Värme	55 474	67 460
EI	6 125	2 512
Revisionsarvode	18 000	14 000
Fastighetsförvaltning	14 073	15 957
Styrelsearvode	52 000	58 482
	145 672	158 411

Ja kg 

Not 13 Kassaflöde	2015	2014
Kassa vid årets början	2 259 033	2 439 615
<i>Pengar in:</i>		
Rörelsens intäkter	2 019 894	2 006 523
Finansiella intäkter	72	10 475
Inbetalning balkongbyggnation	0	1 299 658
Minskning kortfristiga fordringar	0	50 973
Ökning kortfristiga skulder	0	0
	<u>2 019 966</u>	<u>3 367 629</u>
<i>Pengar ut:</i>		
Rörelsens kostnader exl avskrivningar	-1 844 069	-1 364 461
Finansiella kostnader	-163 300	-226 728
Om- och nybyggnad av fastigheten	0	-1 296 783
Amortering långfristiga skulder	-1 007 681	-616 928
Ökning av kortfristiga fordringar	-1 145	0
Minskning av kortfristiga skulder	-16 143	-43 311
	<u>-3 032 338</u>	<u>-3 548 211</u>
Kassa vid årets slut	1 246 661	2 259 033
	-1 012 372	-180 582

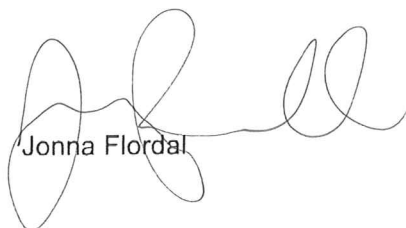
Stockholm 2016-04-11


Rickard Anderljung


Klas Granelli

~~Pauline Gustbøe Nilsson~~


Henrik Åkerberg


Jonna Flordal

Min revisionsberättelse har avgivits 2016 - 04 - 22


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 2015.

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 2015-12-31 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 behandling beträffande föreningens förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Oljan 10 för räkenskapsåret 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till behandling 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 behandling 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 behandling 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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2016-04-22

Leif Skarle
Auktoriserad revisor

