

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Oljemålingen nr 1**

702001-5942

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf Oljemålningen nr 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1942-12-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1984-10-12 och nuvarande stadgar registrerades 1996-09-27 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

##### Fastigheten

Föreningens fastighet Oljemålningen 1 byggdes 1942 och har värdeår 1964. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1395 kvm varav 1233 kvm utgör lägenhetsyta och 162 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 1059 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar.

##### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådum AB.

#### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Det har ej skett några väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

##### Byggnadens tekniska status

Elcentraler	2012
Rörstambyte	2012
Tilläggsfönster mot buller	1998
Omläggning av tak	1997
Oputsning av fasad	1996-1997
Elstambyte	1992-1998
Renovering av balkonger	1988

Inga större åtgärder är inplanerade för kommande år. Huset är i mycket bra skick och har genomgått renoveringar löpande.

### **Medlemsinformation**

Fastigheten består av 27 st medlemslägenheter varav 2 st har överlåtits under året.

Föreningen upplåter med hyresrätt 3 st lokaler och 5 st P-Platser .

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

<b>Verksamhet</b>	<b>Yta</b>	<b>Kontraktets löptid</b>
Tvätteri	117 kvm	2018-10-31
Frisörsalong	45 kvm	2015-12-31

### Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Daniel Kam lind	Ordförande
Sabina Skoog	Ledamot
Jakob Höjdefors	Ledamot
Marie Grönlund	Ledamot
Stefan Hurtig	Suppleant
Martin Gemfors	Suppleant
Maria Rikemo	Suppleant
Emma Wilhelm	Suppleant

Revisor har varit Berit Holmgren, Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 maj 2015.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 8 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden har utbetalats till styrelsen under året med 12 500kr.

### **Ekonomi**

Taxeringsvärdet för fastigheten är 19 827 000 kr varav 9 032 000 kr avser mark.

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 19 000 000 kr samt lokaler 827 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

### Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1243 kr per bostadslägenhet under 2015, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

<b>Flerårsöversikt (kr)</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Nettoomsättning	1 132 829	1 128 234	1 166 000	1 137 533
Resultat efter fin. poster	241 727	54 224	61 175	-145 146
Soliditet %	9	7	6	5
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	770	770	751	751
Lån / kvm bostadsrättsyta	6 810	7 333	7 502	7 671
Elkostnad / kvm totalyta	24	26	29	53
Värmekostnad / kvm totalyta	131	136	147	144
Vattenkostnad / kvm totalyta	34	33	33	36
Avsättn. underhållsfond / kvm tot.	43	43	35	35

*Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.*

*Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.*

*Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.*

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 113 892
reservering till fond för yttre underhåll	-59 481
årets vinst	241 727
	<b>-931 646</b>

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-931 646

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 132 831	1 128 234
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 132 831</b>	<b>1 128 234</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-443 304	-537 970
Övriga externa kostnader	3	-75 849	-94 915
Arvoden och personalkostnader	4	-12 989	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-187 861	-184 638
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-720 003</b>	<b>-817 523</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>412 828</b>	<b>310 711</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		60	290
Räntekostnader och liknande resultatposter		-171 161	-256 777
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-171 101</b>	<b>-256 487</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>241 727</b>	<b>54 224</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>241 727</b>	<b>54 224</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>241 727</b>	<b>54 224</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>			
Byggnader och mark	5	9 348 927	9 533 565
Maskiner och inventarier	6	29 002	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>9 377 929</b>	<b>9 533 565</b>
<i><b>Finansiella anläggningstillgångar</b></i>			
Andra långfristiga fordringar		2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 380 729</b>	<b>9 536 365</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>			
Kundfordringar		2	10 259
Övriga fordringar		6 411	7 053
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	30 583	29 851
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>36 996</b>	<b>47 163</b>
<i><b>Kassa och bank</b></i>			
Kassa och bank		540 125	288 610
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>540 125</b>	<b>288 610</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>577 121</b>	<b>335 773</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 957 850</b>	<b>9 872 138</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	8		
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		735 973	735 973
Uppskrivningsfond		585 000	585 000
Fond för yttre underhåll		527 848	468 367
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 848 821</b>	<b>1 789 340</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		-1 173 373	-1 168 117
Årets resultat		241 727	54 224
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-931 646</b>	<b>-1 113 893</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>917 175</b>	<b>675 447</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	8 834 350	9 042 178
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		-207 828	-207 828
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 626 522</b>	<b>8 834 350</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		207 828	207 828
Förskott från kunder		2 666	2 666
Leverantörsskulder		40 078	16 135
Förutbetalda avgifter och hyror		92 391	46 834
Upplupna kostnader	10	71 190	88 878
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>414 153</b>	<b>362 341</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>9 957 850</b>	<b>9 872 138</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i><b>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</b></i>			
Fastighetsinteckningar			10 196 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>			<b>10 196 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år och följer Bokföringsnämndens allmänna råd om K2.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

### Noter

#### Not Avskrivningar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnad, stammar	2,0 %
Maskiner, tvättstuga	10,0 %

Övrigt är fullt avskrivet.

#### Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2015	2014
Årsavgifter bostäder	948 850	948 850
Hysesintäkter lokaler	157 424	154 424
Hysesintäkter p-plats	15 000	15 000
Deb. fastighetsskatt	5 954	5 954
Påminnelseavgift	1 140	660
Pantförskrivningsavgift	2 221	0
Överlåtelseavgift	2 223	3 330
Öres- och kronutjämning	17	16
	<b>1 132 829</b>	<b>1 128 234</b>



### Not 2 Fastighetskostnader

	2015	2014
Tvättstuga	1 969	10 977
Värme	1 688	0
Soprum	0	50 648
Dörrar och lås	0	5 709
VA	5 300	0
Fasader	0	10 820
Gård	1 702	9 395
Fastighetskötsel grundavtal	21 072	24 094
Städning grundavtal	26 278	26 164
Övr. besiktn./kontroller	6 660	3 600
Serviceavtal	0	9 661
Elavgifter	33 096	36 025
Uppvärmning	183 097	190 285
Vatten	47 460	46 288
Sophämtning	11 360	10 916
Grovsopor	7 411	8 900
Fastighetsförsäkring	22 628	21 983
Kabel-tv	31 752	31 376
Fastighetskatt	8 270	8 270
Kommunal fastighetsavgift	33 561	32 859
	<b>443 304</b>	<b>537 970</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Förbrukningsinventarier	0	1 688
Förbrukningsmaterial	2 994	4 938
Trivselkostnader	1 493	0
Administration, kontorsmateriel	518	1 383
Styrelseomkostnader	4 829	4 698
Revisionsarvode extern revisor	19 766	19 600
Arvode ekonomisk förvaltn.	43 500	56 642
Extradeb. ekonomisk förvaltn.	0	4 516
Hemsida	362	0
Bankkostnader	2 386	1 450
	<b>75 848</b>	<b>94 915</b>

### Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvode	10 000	0
Sociala avgifter	2 989	0
	<b>12 989</b>	<b>0</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 773 329	10 773 329
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 773 329</b>	<b>10 773 329</b>
Ingående avskrivningar	-1 824 764	-1 640 126
Årets avskrivningar	-184 638	-184 638
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 009 402</b>	<b>-1 824 764</b>
Ingående uppskrivningar	585 000	585 000
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>585 000</b>	<b>585 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 348 927</b>	<b>9 533 565</b>
Taxeringsvärden byggnader	10 795 000	10 795 000
Taxeringsvärden mark	9 032 000	9 032 000
	<b>19 827 000</b>	<b>19 827 000</b>

### Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	36 630	36 630
Inköp	32 225	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>68 855</b>	<b>36 630</b>
Ingående avskrivningar	-36 630	-36 630
Årets avskrivningar	-3 223	
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-39 853</b>	<b>-36 630</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>29 002</b>	<b>0</b>

### Not 7 Förutbetalda kostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetald försäkring	11 590	11 038
Förutbetald kabel-TV	8 118	7 938
Förutbetald ekonomisk förvaltning	10 875	10 875
	<b>30 583</b>	<b>29 851</b>

### Not 8 Förändring av eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	70 980	664 993	468 367	-1 168 117	54 224
Reservering yttre fond			59 481	-56 481	
Disposition av föregående års resultat:				54 224	-54 224
Årets resultat					241 727
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>70 980</b>	<b>664 993</b>	<b>527 848</b>	<b>-1 170 374</b>	<b>241 727</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

<b>Långivare</b>	<b>Räntesats %</b>	<b>Datum för ränteändring</b>	<b>Lånebelopp 2015-12-31</b>	<b>Lånebelopp 2014-12-31</b>
Stadshypotek	1,15	rörligt	437 551	466 723
SBAB	0,90	2016-01-04	2 820 000	2 880 000
SBAB	3,02	2017-01-02	2 820 000	2 880 000
SBAB	0,90	2016-01-13	2 756 799	2 815 455
			<b>8 834 350</b>	<b>9 042 178</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			207 828	207 828

### Not 10 Upplupna kostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupet revisorsarvode	20 000	20 000
Upplupet styrelsearvode	12 500	15 000
Upplupna arbetsgivaravgifter	4 000	4 700
Upplupen kostnad städning	2 209	6 495
Upplupen kostnad el	3 857	3 670
Upplupen kostnad värme	26 059	32 116
Upplupen räntekostnad	795	1 688
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	1 771	5 208
	<b>71 191</b>	<b>88 877</b>

Stockholm den 6 april 2016

Daniel Kam lind  
Ordförande

Sabina Skoog  
Ledamot

Jakob Højdefors  
Ledamot

Marie Grönlund  
Ledamot

### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats

13 april 2016

Berit Holmgren  
Revisor