

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Oljemålningen nr 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

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

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
OLJEMÅLNINGEN 1	1942	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

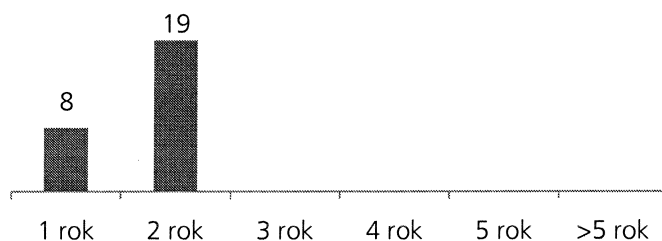
Fastigheten bebyggdes 1942 och består av 1 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1942.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1395 kvadratmeter, varav 1233 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 162 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Tvätteri	117 kvm	3 års perioder
Frisörsalong	45 kvm	3 års perioder

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Gemensamhetslokal	Fritidslokal

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2012. Underhållsplanen uppdaterades 2011-02-08.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Tilläggsfönster mot buller	1998	
Omläggning av tak	1997	
Omputsning av fasad	1996 - 1997	
Elstambyte	1992	samt 1998
Renovering av balkonger	1988	
Rörstambyte		allt efter behov

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Internet uppkopplingstyp	bredband
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 27 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 3 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Tommy Börge John Lundström	Ledamot
Rickard Andreas Hyllenstam	Ledamot
Martin Gustaf Gemfors	Ledamot

Marie Grönlund	Suppleant
Terese Thyberg	Suppleant
Susanne Linnéa von Plenker-Tind	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Mikael Svensson	Ordinarie Extern	KPMG AB
-----------------	------------------	---------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-05-05.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

renovering av brandluckor.

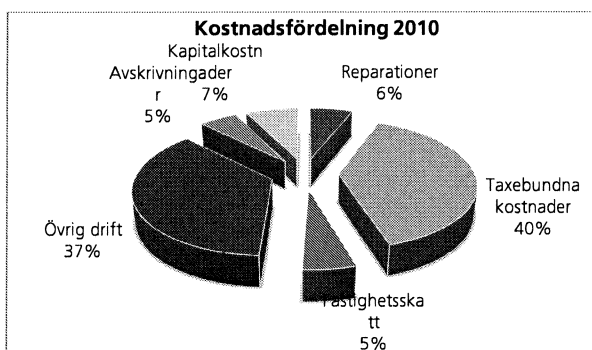
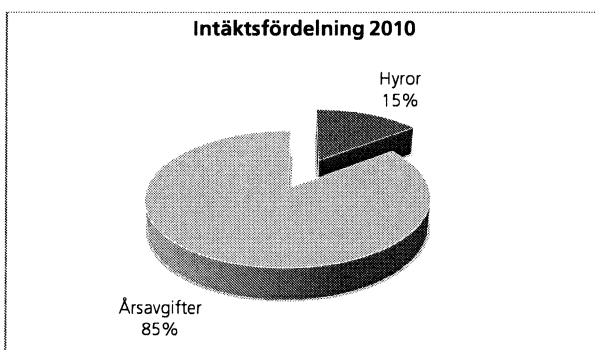
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Utredning och upphandling av stambyte har påbörjats i styrelsen.

Föreningens ekonomi

Framtida underhåll kan komma att finansieras av nyupptagande av lån och/eller avgiftshöjning. Detta kommer att redovisas närmare när föreningen upprättat underhållsplan över kommande underhållsbehov.

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Hyror	850 kr
Årsavgifter	653 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	35 kr
Taxebundna kostnader	232 kr
Fastighetsskatt	31 kr
Övrig drift	216 kr
Avskrivningar	31 kr
Kapitalkostnader	43 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1233 kvm bostäder och 162 kvm lokaler

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	653	653	653	653
Lån/kvm bostadsrättsyta	998	1 375	1 390	1 404
Elkostnad/kvm totalyta	35	37	32	29
Värmekostnad/kvm totalyta	149	134	128	130
Vattenkostnad/kvm totalyta	30	29	29	10

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2013.

För hyreshus blir avgiften 1 277 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående räntetäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	124 041
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-1 157 459
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-28 689
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	-1 062 107

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-1 062 107**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING		2010	2009
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	942 653	942 957
Övriga rörelseintäkter		160	0
		942 813	942 957
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-94 470	-79 911
Reparationer		-48 631	-41 503
Periodiskt underhåll		0	-63 103
Taxebundna kostnader		-323 608	-308 684
Övriga driftskostnader		-54 810	-53 798
Fastighetsskatt		-43 265	-41 644
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-135 781	-112 462
Personalkostnader		-16 400	0
Avskrivningar		-43 170	-43 170
		-760 134	-744 275
RÖRELSERESULTAT		182 679	198 682
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		1 095	1 138
Räntekostnader		-59 733	-65 944
		-58 638	-64 806
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		124 041	133 876
SKATT			
Statlig inkomstskatt		0	-231
		0	-231
ÅRETS RESULTAT		124 041	133 645

BALANSRÄKNING	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3 1 410 530	1 453 700
Maskiner och inventarier	Not 4 0	0
	1 410 530	1 453 700
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	2 800	2 800
	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	1 413 330	1 456 500
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	24 856	0
Övriga fordringar	7 068	8 073
Förutbetalda kostnader	Not 5 20 622	42 345
	52 546	50 418
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	5 000	0
SBC klientmedel i SHB	492 382	762 377
	497 382	762 377
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	549 928	812 795
SUMMA TILLGÅNGAR	1 963 258	2 269 295

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		70 980	70 980
Uppskrivningsfond		585 000	585 000
Upplåtelseavgifter		664 993	664 993
Fond för yttre underhåll	Not 7	260 629	231 940
		1 581 602	1 552 913
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-1 186 148	-1 291 104
Årets resultat		124 041	133 645
		-1 062 107	-1 157 459
SUMMA EGET KAPITAL		519 495	395 454
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	1 194 987	1 678 106
		1 194 987	1 678 106
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	35 824	17 660
Leverantörsskulder		34 382	29 103
Skatteskulder		6 412	2 904
Övriga kortfristiga skulder		0	380
Upplupna kostnader	Not 9	72 434	51 184
Förutbetalda avgifter och hyror		99 724	94 504
		248 776	195 735
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		1 963 258	2 269 295
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	1 835 000	1 835 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2010	2009
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Stambyte	3,33	3,33
Kabel-TV	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Underhållslånepost	5,00	5,00
Maskiner	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Inventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	2010	2009
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	804 969	804 956
Hysesintäkter	137 684	138 001
	942 653	942 957

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	27 001	27 001
Fastighetsskötsel enl beställn	14 488	0
Städning entreprenad	23 255	23 252
Myndighetstillsyn	0	11 250
Gemensamma utrymmen	5 877	0
Gård	1 239	0
Serviceavtal	16 483	15 803
Förbrukningsmateriel	3 751	2 606
Brandskydd	2 376	0
	94 470	79 911

Reparationer

Brf Lägenheter	3 063	0
Lokaler	10 013	2 003
Tvättstuga	4 674	4 314
Sophantering/återvinning	0	6 575
Entré/trapphus	1 413	2 861
Lås	2 000	0
VVS	12 113	0
Elinstallationer	1 438	0
Fasad	13 918	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	25 750
	48 631	41 503

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-1 219 503	-1 176 333
Årets avskrivningar enligt plan	-43 170	-43 170
Utgående avskrivning enligt plan	-1 262 673	-1 219 503

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	906 000	906 000
--	---------	---------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	9 563 000	7 336 000
Taxeringsvärde mark	6 910 000	5 594 000
	16 473 000	12 930 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	15 400 000	12 200 000
Lokaler	1 073 000	730 000
	16 473 000	12 930 000

Not 4

2010-12-31 **2009-12-31**

MASKINER OCH INVENTARIER

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	68 261	68 261
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	68 261	68 261

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-68 261	-68 261
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-68 261	-68 261

Redovisat restvärde vid årets slut

0 **0**

Not 5

2010-12-31 **2009-12-31**

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

Fastighetsförsäkring	13 400	13 552
Kabel-TV	7 222	6 865
Förvaltningsarvode	0	21 928
	20 622	42 345

**Not 6
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	70 980	0	0	70 980
Uppskrivningsfond	585 000	0	0	585 000
Upplåtelseavgifter	664 993	0	0	664 993
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	260 629	28 689	0	231 940
Summa bundet eget kapital	1 581 602	28 689	0	1 552 913
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-1 186 148	-28 689	133 645	-1 291 104
Årets resultat	124 041	124 041	-133 645	133 645
Summa ansamlad förlust	-1 062 107	95 352	0	-1 157 459
Summa eget kapital	519 495	124 041	0	395 454

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2010	2009
Vid årets början	231 940	256 253
Reservering enligt stadgar	28 689	38 790
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-63 103
Vid årets slut	260 629	231 940

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2010-12-31	Belopp 2010-12-31	Belopp 2009-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek AB	0,000 %	0	282 980	
Stadshypotek AB	4,340 %	583 411	589 535	2015-12-01
Stadshypotek AB	0,000 %	0	168 815	
Stadshypotek AB	4,320 %	261 288	264 024	2011-04-30
Stadshypotek AB	2,670 %	149 616	151 516	2011-02-03
Stadshypotek AB	2,730 %	236 496	238 896	2011-06-30
Summa skulder till kreditinstitut		1 230 811	1 695 766	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-35 824	-17 660	
		1 194 987	1 678 106	

Not 9
UPPLUPNA KOSTNADER

	2010-12-31	2009-12-31
El	4 918	4 695
Värme	30 451	24 623
Vatten	1 000	700
Extern revisor	15 000	15 000
Ränta	4 665	6 166
Arvode	12 500	0
Sociala avgifter	3 900	0
	72 434	51 184

ENSKEDE den 17,4 2011



Martin Gustaf Gemfors
Ledamot


Rickard Andreas Hyllenstam
Ledamot

Tommy Börge John Lundström
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 26 / 4 2011


Mikael Svensson
Extern revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Oljemålningen nr 1

Org nr 702001-5942

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Oljemålningen nr 1 för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 26 april 2011

Mikael Svensson
Godkänd revisor