

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Oljemålningen nr 1**

702001-5942

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för Brf Oljemålningen nr 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

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 Rådrum 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
Omputsning av fasad	1996-1997
Elstambyte	1992-1998
Renovering av balkonger	1988

### **Medlemsinformation**

Fastigheten består av 27 st medlemslägenheter varav 5 st har överlåtits under året.

Föreningen upplåter med hyresrätt 2 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
Martin Gemfors	Ledamot
Emma Wilhelm	Ledamot
Marie Grönlund	Ledamot
Sabina Skoog	Suppleant
Johanna Olzon	Suppleant
Stefan Hurtig	Suppleant
Jakob Högdefors	Suppleant

Revisor har varit Berit Holmgren, Carlsson och Partner.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28/4 2014.

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

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden har utbetalats till styrelsen under året.

### **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 1217 kr per bostadslägenhet under 2014, 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>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Nettoomsättning	1 128 234	1 166 000	1 137 533	981 235
Resultat efter fin. poster	54 224	61 175	-145 146	185 700
Soliditet %	7	6	5	28
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	770	751	751	675
Lån / kvm bostadsrättsyta	7 333	7 502	7 671	969
Elkostnad / kvm totalyta	26	29	53	41
Värmekostnad / kvm totalyta	136	147	144	138
Vattenkostnad / kvm totalyta	33	33	36	22
Avsättn. underhållsfond / kvm tot.	43	35	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 obeskatade 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	-1 108 636
reservering till fond för yttre underhåll	-59 481
årets vinst	54 224
	<b>-1 113 893</b>

behandlas så att i ny räkning överföres	-1 113 893
--	------------

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>	<b>2013-01-01 -2013-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 128 234	1 166 000
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 128 234</b>	<b>1 166 000</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-537 970	-507 372
Övriga externa kostnader	3	-94 915	-100 775
Arvoden och personalkostnader	4	0	-6 558
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-184 638	-210 989
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-817 523</b>	<b>-825 694</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>310 711</b>	<b>340 306</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		290	839
Räntekostnader och liknande resultatposter		-256 777	-279 970
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-256 487</b>	<b>-279 131</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>54 224</b>	<b>61 175</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>54 224</b>	<b>61 175</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>54 224</b>	<b>61 175</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	9 533 565	9 718 204
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>9 533 565</b>	<b>9 718 204</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
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>9 536 365</b>	<b>9 721 004</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		10 259	0
Övriga fordringar		7 053	6 013
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	29 851	28 451
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>47 163</b>	<b>34 464</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		288 610	319 519
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>288 610</b>	<b>319 519</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>335 773</b>	<b>353 983</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 872 138</b>	<b>10 074 987</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	7		
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		735 973	735 973
Uppskrivningsfond		585 000	585 000
Fond för yttre underhåll		468 367	408 886
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 789 340</b>	<b>1 729 859</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-1 168 117	-1 169 811
Årets resultat		54 224	61 175
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 113 893</b>	<b>-1 108 636</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>675 447</b>	<b>621 223</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	9 042 178	9 250 006
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		-207 828	-27 492
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 834 350</b>	<b>9 222 514</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		207 828	27 492
Förskott från kunder		2 666	0
Leverantörsskulder		16 135	41 986
Förutbetalda avgifter och hyror		46 834	83 920
Upplupna kostnader	9	88 878	77 852
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>362 341</b>	<b>231 250</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>9 872 138</b>	<b>10 074 987</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b><i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i></b>			
Fastighetsinteckningar		10 196 000	10 196 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>10 196 000</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 förändrade jämfört med föregående år och följer från 1/1 2014 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

Stambyte 2,0 %

#### Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2014	2013
Årsavgifter bostäder	948 850	925 707
Årsavgifter lokaler	0	170 206
Hysesintäkter lokaler	154 424	0
Hysesintäkter p-plats	15 000	7 600
Deb. fastighetsskatt	5 954	0
Påminnelseavgift	660	0
Överlåtelseavgift	3 330	0
Öres- och kronutjämning	16	33
Försäkringsersättning	0	57 966
Övriga rörelseintäkter	0	4 489
	<b>1 128 234</b>	<b>1 166 001</b>



## Not 2 Fastighetskostnader

	2014	2013
Tvättstuga	10 977	0
Soprum	50 648	0
Dörrar och lås	5 709	0
VA	0	17 013
Kabel-tv/bredband/porttele	0	2 910
Fasader	10 820	0
Gård	9 395	0
Vattenskada	0	48 111
Fastighetsskötsel grundavtal	24 094	3 231
Städning grundavtal	26 164	6 228
Övr. besiktn./kontroller	3 600	0
Serviceavtal	9 661	20 089
Elavgifter	36 025	40 530
Uppvärmning	190 285	204 677
Vatten	46 288	45 920
Sophämtning	10 916	15 725
Grovsopor	8 900	4 495
Fastighetsförsäkring	21 983	26 501
Kabel-tv	31 376	30 704
Bredband	0	299
Fastighetsskatt	8 270	0
Kommunal fastighetsavgift	32 859	40 940
	<b>537 970</b>	<b>507 373</b>

## Not 3 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Förbrukningsinventarier	1 688	0
Förbrukningsmaterial	4 938	923
Trivselkostnader	0	880
Inkasso- och KFM-avgifter	0	17 600
Administration, kontorsmateriel	1 383	1 993
Styrelseomkostnader	4 698	1 571
Revisionsarvode extern revisor	19 600	20 000
Arvode ekonomisk förvaltn.	56 642	52 000
Extradeb. ekonomisk förvaltn.	4 516	0
Bankkostnader	1 450	0
Medlems- och föreningsavgifter	0	5 808
	<b>94 915</b>	<b>100 775</b>

## Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2014	2013
Styrelsearvode	0	5 000
Sociala avgifter	0	1 558
	<b>0</b>	<b>6 558</b>

## Not 5 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
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	-1 640 126	-1 429 137
Årets avskrivningar	-184 638	-210 989
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 824 764</b>	<b>-1 640 126</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>9 533 565</b>	<b>9 718 203</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 Förutbetalda kostnader

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetald försäkring	11 038	10 946
Förutbetald kabel-TV	7 938	7 844
Förutbetald ekonomisk förvaltning	10 875	0
Förutbetald serviceavtal	0	9 661
	<b>29 851</b>	<b>28 451</b>

## Not 7 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	70 980	664 993	408 886	-1 169 811	61 175
Reservering yttre fond			59 481	-59 481	
Disposition av föregående års resultat:				61 175	-61 175
Årets resultat					54 224
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>70 980</b>	<b>664 993</b>	<b>468 367</b>	<b>-1 168 117</b>	<b>54 224</b>

## Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Stadshypotek	4,34	2015-12-01	466 723	495 895
SBAB	1,86	rörligt	2 880 000	2 940 000
SBAB	3,02	2017-01-02	2 880 000	2 940 000
SBAB	2,81	2015-01-13	2 815 455	2 874 111
Avgår kortfristig del			-207 828	-27 492
			<b>8 834 350</b>	<b>9 222 514</b>

## Not 9 Upplupna kostnader

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupet revisorsarvode	20 000	20 400
Upplupet styrelsearvode	15 000	15 000
Upplupna arbetsgivaravgifter	4 700	4 700
Upplupen kostnad städning	6 495	4 115
Upplupen kostnad el	3 670	3 930
Upplupen kostnad värme	32 116	27 887
Upplupen räntekostnad	1 688	1 820
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	5 208	0
	<b>88 877</b>	<b>77 852</b>

Stockholm den /

Daniel Kamlind  
Ordförande

Martin Gemfors  
Ledamot

Emma Wilhelm  
Ledamot

Marie Grönlund  
Ledamot

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den /

Berit Holmgren  
Revisor