

Årsredovisning
för
Brf Oljemålningen nr 1

702001-5942

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Oljemålningen nr 1, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

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. Den tekniska förvaltningen har skötts av Ingdahls Städ & Fastighetsservice

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Ommålning av väggar och tak trapphus
- Nya armaturer i trapphus och korridor till tvättstuga
- Upprättande av underhållsplan
- Byte av torktumlare i tvättstugan
- Avgiftsänkning med 15 procent
- Tecknande av gruppavtal för bredband via Com hem som ingår i avgifterna

Medlemsinformation

Fastigheten består av 27 st medlemslägenheter varav 7 st har överlåtits under året.

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

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Tvätteri	117 kvm	2018-10-31
Frisörsalong	45 kvm	2019-10-31

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Simon Haque	Ordförande
Marie Grönlund	Ledamot
Stefan Hurtig	Ledamot
Maria Rickemo	Ledamot
Karl Månsson	Suppleant
Simon Sawert	Suppleant

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

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 april 2016.

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 15 500kr.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 22 796 000 kr varav 10 691 000 kr avser mark.

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 21 800 000 kr samt lokaler 996 000 kr.

Årsavgifterna har under året sänkts med 15% från den 2016-06-01.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1268 kr per bostadslägenhet under 2016, 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.

Flerårsöversikt (kr)	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 064 485	1 132 829	1 128 234	1 166 000
Resultat efter fin. poster	-202 527	241 727	54 224	61 175
Soliditet %	7	9	7	6
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	701	770	770	751
Lån / kvm bostadsrättsyta	6 996	6 810	7 333	7 502
Elkostnad / kvm totalyta	23	24	26	29
Värmekostnad / kvm totalyta	141	131	136	147
Vattenkostnad / kvm totalyta	38	34	33	33
Avsättn. underhållsfond / kvm tot.	49	43	43	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.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	70 980	664 993	527 848	-1 173 373	241 727	332 175
Disposition av föregående års resultat:				241 727	-241 727	0
Årets resultat					-202 527	-202 527
Belopp vid årets utgång	70 980	664 993	527 848	-931 646	-202 527	129 648

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-931 646
årets förlust	-202 527
	-1 134 173

behandlas så att

Avsättning till fond för yttre underhåll	68 388
i ny räkning överföres	-1 202 561
	-1 134 173

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

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 064 484	1 132 831
Övriga rörelseintäkter		2 665	0
Summa rörelseintäkter		1 067 149	1 132 831
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-734 673	-443 304
Övriga externa kostnader	3	-125 670	-75 849
Arvoden och personalkostnader	4	-23 890	-12 989
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-187 861	-187 861
Summa rörelsekostnader		-1 072 094	-720 003
Rörelseresultat		-4 945	412 828
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		59	60
Räntekostnader och liknande resultatposter		-197 641	-171 161
Summa finansiella poster		-197 582	-171 101
Resultat efter finansiella poster		-202 527	241 727
Resultat före skatt		-202 527	241 727
Årets resultat		-202 527	241 727

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	9 164 288	9 348 927
Maskiner och inventarier	6	25 780	29 002
Summa materiella anläggningstillgångar		9 190 068	9 377 929
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		9 192 868	9 380 729
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 109	2
Övriga fordringar		6 763	6 411
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	47 071	30 583
Summa kortfristiga fordringar		54 943	36 996
Kassa och bank			
Kassa och bank		311 812	540 125
Summa kassa och bank		311 812	540 125
Summa omsättningstillgångar		366 755	577 121
SUMMA TILLGÅNGAR		9 559 623	9 957 850

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		735 973	735 973
Uppskrivningsfond		585 000	585 000
Fond för yttre underhåll		527 848	527 848
Summa bundet eget kapital		1 848 821	1 848 821
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-931 647	-1 173 373
Årets resultat		-202 527	241 727
Summa fritt eget kapital		-1 134 174	-931 646
Summa eget kapital		714 647	917 175
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	8 626 522	8 834 350
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		-29 172	-207 828
Summa långfristiga skulder		8 597 350	8 626 522
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		29 172	207 828
Förskott från kunder		0	2 666
Leverantörsskulder		47 237	40 078
Förutbetalda avgifter och hyror		93 678	92 391
Upplupna kostnader	10	77 539	71 190
Summa kortfristiga skulder		247 626	414 153
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 559 623	9 957 850

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

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

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad stammar	50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Flytt av lån från SBAB till Swedbank.

Föreningen har i samband med Sustend tagit fram en underhållsplan som sköts via planeringsverktyget Planima. Detta inkluderar underhåll, arbeten, kontroller och liknande för kommande 40 år. Se underhållsplan för mer detaljer.

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2016	2015
Årsavgifter bostäder	865 313	948 850
Hysesintäkter lokaler	156 704	157 424
Hysesintäkter p-plats	15 000	15 000
Deb. fastighetsskatt	7 171	5 954
Vatten	1 000	0
Påminnelseavgift	660	1 140
Pantförskrivningsavgift	7 547	2 221
Överlåtelseavgift	6 653	2 223
Andrahandsuthyrning	4 429	0
Öres- och kronutjämning	8	17
	1 064 485	1 132 829

Not 2 Fastighetskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel grundavtal	12 860	21 072
Trädgårdsskötsel	10 205	0
Snöröjning/sandning	1 125	0
Städning grundavtal	29 602	26 278
Övr besiktn/kontroll	3 780	6 660
Serviceavtal	494	0
Elavgifter	32 083	33 096
Uppvärmning	196 369	183 097
Vatten	52 706	47 460
Sophämtning	11 912	11 360
Grovsopor	4 781	7 411
Fastighetsförsäkring	23 389	22 628
Självrisker	8 900	0
Kabel-tv	27 446	31 752
Bredband	26 122	0
Fastighetsskatt	9 960	8 270
Kommunal fastighetsavgift	34 236	33 561
Tvättstuga	34 743	1 969
Trapphus	202 976	0
Dörrar och lås	2 994	0
Gård	5 345	1 702
Vattenskada	2 644	0
Värme	0	1 688
VA	0	5 300
	734 672	443 304

Not 3 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Förbrukningsinventarier	1 100	0
Förbrukningsmaterial	589	2 994
Hemsida	0	362
Trivselkostnader	0	1 493
Styrelseomkostnader	0	4 829
Administration, kontorsmateriel	2 449	518
Arvode ekonomisk förvaltn.	43 500	43 500
Extradeb. ekonomiskförvaltn	3 710	0
Konsultarvoden	47 375	0
Bankkostnader	1 947	2 386
Revisionsarvode extern revisor	25 000	19 766
	125 670	75 848

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	18 500	10 000
Sociala avgifter	5 390	2 989
	23 890	12 989

Not 5 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 773 329	10 773 329
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 773 329	10 773 329
Ingående avskrivningar	-2 009 402	-1 824 764
Årets avskrivningar	-184 638	-184 638
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 194 040	-2 009 402
Ingående uppskrivningar	585 000	585 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	585 000	585 000
Utgående redovisat värde	9 164 289	9 348 927
Taxeringsvärden byggnader	12 105 000	10 795 000
Taxeringsvärden mark	10 691 000	9 032 000
	22 796 000	19 827 000

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	68 855	36 630
Inköp	0	32 225
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	68 855	68 855
Ingående avskrivningar	-39 853	-36 630
Årets avskrivningar	-3 223	-3 223
Utgående ackumulerade avskrivningar	-43 076	-39 853
Utgående redovisat värde	25 779	29 002

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald försäkring	11 800	11 590
Förutbetald kabel-TV	5 742	8 118
Förutbetald ekonomisk förvaltning	11 000	10 875
Förutbetalt serviceavtal	5 431	0
Förutbetalt bredband	13 098	0
	47 071	30 583

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Stadshypotek	1,15	rörligt	408 379	437 551
SBAB	1,96	rörligt	2 760 000	2 820 000
SBAB	3,02	2017-01-02	2 760 000	2 820 000
SBAB	1,98	rörligt	2 698 143	2 756 799
			8 626 522	8 834 350
Kortfristig del av långfristig skuld			29 172	207 828

Not 9 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Företagsinteckning	10 196 000	10 196 000
	10 196 000	10 196 000

Not 10 Upplupna kostnader

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupet revisorsarvode	22 500	20 000
Upplupet styrelsearvode	15 500	12 500
Upplupna arbetsgivaravgifter	4 700	4 000
Upplupen kostnad städning	2 745	2 209
Upplupen kostnad el	2 114	3 857
Upplupen kostnad värme	29 602	26 059
Upplupen räntekostnad	378	795
Upplupen kostnad fastighetskötsel	0	1 771
	77 539	71 191

Stockholm den / 2017

Simon Haque
Ordförande

Marie Grönlund
Ledamot

Stefan Hurtig
Ledamot

Maria Rickemo
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2017

Berit Holmgren
Godkänd revisor