

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

702001-5942

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Oljemålningen nr 1, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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 innehåller 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

Målat om trapphuset	2016
Tagit fram underhållsplan	2016
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

- Höjning av medlemsavgifter
- Inköp av nya torkskåp till tvättstugan
- Lånen hos SBAB flyttades till Swedbank 2017-01-13

### Medlemsinformation

Fastigheten består av 27 st medlemslägenheter varav 4 st har överlåtit under året. Antal medlemmar var vid årets början 35 st och vid årets slut 37 st.

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
Henry Apler	Ledamot
Maria Rickemo	Ledamot
Simon Sawert	Ledamot
Karl Månsson	Suppleant
Kim Silverstav	Suppleant
Billie Stilander	Suppleant

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

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 april 2017. I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Simon Haque och Maria Rickemo.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 10 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden har utbetalats till styrelsen under året med 14 500 kr.

### 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 höjts med 5% från den 2017-06-01.

### Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1315 kr per bostadslägenhet under 2017, 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>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning	1 032 054	1 064 485	1 132 829	1 128 234
Resultat efter fin. poster	16 348	-202 527	241 727	54 224
Soliditet %	8	7	9	7
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	673	701	770	770
Lån / kvm bostadsrättsyta	6 974	6 996	6 810	7 333
Elkostnad / kvm totalyta	18	23	24	26
Värmekostnad / kvm totalyta	141	141	131	136
Vattenkostnad / kvm totalyta	26	38	34	33
Avsättn. underhållsfond / kvm tot.	49	49	43	43

*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 balansomsättning.*

### 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	-931 646	-202 527	<b>129 648</b>
Reservering yttre fond			68 388	-68 388		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				-202 527	202 527	<b>0</b>
Årets resultat					16 348	<b>16 348</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>70 980</b>	<b>664 993</b>	<b>596 236</b>	<b>-1 202 561</b>	<b>16 348</b>	<b>145 996</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 134 173
årets vinst	16 348
	<b>-1 117 825</b>

behandlas så att

Avsättning till fond för yttre underhåll	68 388
i ny räkning överföres	-1 186 213
	<b>-1 117 825</b>

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

<b>Resulträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 032 053	1 064 484
Övriga rörelseintäkter		0	2 665
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 032 053</b>	<b>1 067 149</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-592 915	-734 673
Övriga externa kostnader	3	-86 815	-125 670
Arvoden och personalkostnader	4	-19 055	-23 890
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-187 860	-187 861
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-886 645</b>	<b>-1 072 094</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>145 408</b>	<b>-4 945</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	59
Räntekostnader och liknande resultatposter		-129 061	-197 641
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-129 060</b>	<b>-197 582</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>16 348</b>	<b>-202 527</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>16 348</b>	<b>-202 527</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>16 348</b>	<b>-202 527</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	8 979 650	9 164 288
Maskiner och inventarier	6	22 558	25 780
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>9 002 208</b>	<b>9 190 068</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</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>9 005 008</b>	<b>9 192 868</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 358	1 109
Övriga fordringar		2 837	6 763
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	43 312	47 071
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>53 507</b>	<b>54 943</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		514 638	311 812
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>514 638</b>	<b>311 812</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>568 145</b>	<b>366 755</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 573 153</b>	<b>9 559 623</b>

## Balansräkning

Not 2017-12-31 2016-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		735 973	735 973
Uppskrivningsfond		585 000	585 000
Fond för yttre underhåll		596 236	527 848
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 917 209</b>	<b>1 848 821</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		-1 202 561	-931 647
Årets resultat		16 348	-202 527
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 186 213</b>	<b>-1 134 174</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>730 996</b>	<b>714 647</b>

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	8 599 207	8 626 522
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		-29 172	-29 172
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 570 035</b>	<b>8 597 350</b>

#### Kortfristiga skulder

Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		29 172	29 172
Leverantörsskulder		48 864	47 237
Upplupna kostnader och förutbetalda avgifter och hyror	10	194 086	171 217
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>272 122</b>	<b>247 626</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

9 573 153 9 559 623

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		16 348	-202 527
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		187 860	187 861
Betald skatt		1 268	2 306
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>205 476</b>	<b>-12 360</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-6 249	-1 107
Förändring av kortfristiga fordringar		6 416	-19 146
Förändring av leverantörsskulder		1 627	7 159
Förändring av kortfristiga skulder		22 869	-173 687
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>230 139</b>	<b>-199 141</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		-27 315	-29 172
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-27 315</b>	<b>-29 172</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>202 824</b>	<b>-228 313</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		311 812	540 125
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>514 636</b>	<b>311 812</b>



## 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

Planerad åtgärd år 2018  
Omfattande fasadrenovering, ca 4,5 MSEK  
Byte av värmesystem, ca 300 kSEK  
Byte av teknisk förvaltare  
Höjning av medlemsavgifter

### Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	829 943	865 313
Hysesintäkter lokaler	157 848	156 704
Hysesintäkter p-plats	21 000	15 000
Deb. fastighetsskatt	7 171	7 171
Vatten	6 000	1 000
Påminnelseavgift	1 380	660
Pantförskrivningsavgift	3 126	7 547
Överlåtelseavgift	5 588	6 653
Andrahandsuthyrning	0	4 429
Öres- och kronutjämning	-2	8
	<b>1 032 054</b>	<b>1 064 485</b>

## Not 2 Fastighetskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel grundavtal	0	12 860
Trädgårdsskötsel	9 284	10 205
Snöröjning/sandning	6 751	1 125
Städning grundavtal	33 434	29 602
Övr besiktn/kontroll	0	3 780
Serviceavtal	5 431	494
Elavgifter	24 609	32 083
Uppvärmning	196 065	196 369
Vatten	35 680	52 706
Sophämtning	12 264	11 912
Grovsopor	7 247	4 781
Fastighetsförsäkring	25 031	23 389
Självrisker	0	8 900
Kabel-tv	22 971	27 446
Bredband	52 392	26 122
Fastighetsskatt	9 960	9 960
OVK	43 000	0
Brandskydd	12 058	0
Kommunal fastighetsavgift	35 505	34 236
Tvättstuga	60 243	34 743
Trapphus	0	202 976
Dörrar och lås	0	2 994
Gård	990	5 345
Vattenskada	0	2 644
	<b>592 915</b>	<b>734 672</b>

## Not 3 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Förbrukningsinventarier	0	1 100
Förbrukningsmaterial	0	589
Hemsida	6 362	0
Trivselkostnader	1 244	0
Styrelseomkostnader	3 654	0
Administration, kontorsmateriel	1 864	2 449
Arvode ekonomisk förvaltn.	44 000	43 500
Extradeb. ekonomiskförvaltn.	0	3 710
Konsultarvoden	0	47 375
Bankkostnader	4 034	1 947
Revisionsarvode extern revisor	25 656	25 000
	<b>86 814</b>	<b>125 670</b>

#### Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	14 500	18 500
Sociala avgifter	4 555	5 390
	<b>19 055</b>	<b>23 890</b>

#### Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
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	-2 194 040	-2 009 402
Årets avskrivningar	-184 638	-184 638
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 378 678</b>	<b>-2 194 040</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>8 979 651</b>	<b>9 164 289</b>
Taxeringsvärden byggnader	12 105 000	12 105 000
Taxeringsvärden mark	10 691 000	10 691 000
	<b>22 796 000</b>	<b>22 796 000</b>

#### Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	68 855	68 855
Inköp		0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>68 855</b>	<b>68 855</b>
Ingående avskrivningar	-43 076	-39 853
Årets avskrivningar	-3 223	-3 223
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-46 299</b>	<b>-43 076</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>22 556</b>	<b>25 779</b>

### Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	13 232	11 800
Förutbetald kabel-TV	5 834	5 742
Förutbetald ekonomisk förvaltning	11 186	11 000
Förutbetalt serviceavtal	0	5 431
Förutbetalt bredband	13 061	13 098
	<b>43 313</b>	<b>47 071</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Stadshypotek	1,15	rörligt	379 207	408 379
Swedbank	1,89	2021-12-22	2 740 000	2 760 000
Swedbank	1,48	2019-12-20	2 740 000	2 760 000
Swedbank	1,52	2020-12-22	2 740 000	2 698 143
			<b>8 599 207</b>	<b>8 626 522</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			29 172	207 828

### Not 9 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Företagsinteckning	10 196 000	10 196 000
	<b>10 196 000</b>	<b>10 196 000</b>

**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda hyror och avgifter**

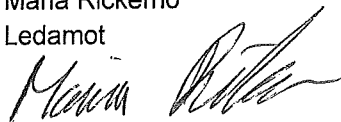
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Upplupet revisorsarvode	23 000	22 500
Upplupet styrelsearvode	15 500	15 500
Upplupna arbetsgivaravgifter	4 700	4 700
Upplupen kostnad städning	2 800	2 745
Upplupen kostnad el	2 125	2 114
Upplupen kostnad värme	30 962	29 602
Upplupen räntekostnad	22 295	378
Upplupen kostnad snöskottning	2 025	0
Förutbetalda hyror och avgifter	90 679	99 678
	<b>194 086</b>	<b>177 217</b>

Stockholm 11 / 4 2018

Simon Haque  
Ordförande



Maria Rickemo  
Ledamot



Henry Apler  
Ledamot



Simon Sawert  
Ledamot



**Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats 18/4 2018

Berit Holmgren  
Godkänd revisor

