

Årsredovisning
för
Brf Oljemålningen nr 1

702001-5942

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Oljemålningen nr 1, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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 innehåser med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av ABSS.

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

<i>Planerad åtgärd</i>	<i>År</i>	<i>Kostnad</i>
Byte fönster	2019	1 100 000kr
Omputsning fasad	2019	600 000kr
Energideklaration	2019	10 000kr
Besiktning gasledning	2019	20 000kr

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renovering tvättstuga
Omlackering och renovering av ledstänger trapphus
Byte värmesystem; värmepump, radiatortermostater
OVK utförd

Medlemsinformation

Fastigheten består av 27 st medlemslägenheter varav 4 st har överlåtit under året. Antal medlemmar var vid årets början 37 st och vid årets slut 34 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	2021-10-31
Frisörsalong	45 kvm	2022-10-31
Förråd	10 kvm	Tillvidare

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Simon Haque	Ordförande
Henry Apler	Ledamot
Billie Stilander	Ledamot
Simon Sawert	Ledamot
Karl Månsson	Suppleant
Kim Silverstav	Suppleant
Moa Alexandersson	Suppleant

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

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 april 2018. I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Simon Haque, Simon Sawert, Henry Apler, Karl Månsson och Billie Stilander.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 11 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Inga arvoden har utbetalats till styrelsen under året.

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 varit oförändrade.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1337 kr per bostadslägenhet under 2018, 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)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 057 249	1 032 054	1 064 485	1 132 829
Resultat efter fin. poster	-841 278	16 348	-202 527	241 727
Soliditet %	1	8	7	9
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	687	673	701	770
Lån / kvm bostadsrättsyta	8 613	6 974	6 996	6 810
Elkostnad / kvm totalyta	19	18	23	24
Värmekostnad / kvm totalyta	145	141	141	131
Vattenkostnad / kvm totalyta	36	26	38	34
Avsättn. underhållsfond / kvm tot.	49	49	49	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 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	596 236	-1 202 561	16 348	145 996
Reservering yttre fond			69 388	-69 388		0
Disposition av föregående års resultat:				16 348	-16 348	0
Årets resultat					-841 278	-841 278
Belopp vid årets utgång	70 980	664 993	665 624	-1 255 601	-841 278	-695 282

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 186 213
årets förlust	-841 278
	-2 027 491

behandlas så att

Avsättning till fond för yttre underhåll	69 388
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll	-518 063
i ny räkning överföres	-1 578 816
	-2 027 491

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 057 250	1 032 053
Summa rörelseintäkter		1 057 250	1 032 053
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-1 475 260	-592 915
Övriga externa kostnader	3	-93 699	-86 815
Arvoden och personalkostnader		-300	-19 055
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-187 861	-187 860
Summa rörelsekostnader		-1 757 120	-886 645
Rörelseresultat		-699 870	145 408
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-141 408	-129 061
Summa finansiella poster		-141 408	-129 060
Resultat efter finansiella poster		-841 278	16 348
Resultat före skatt		-841 278	16 348
Årets resultat		-841 278	16 348

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	8 795 012	8 979 650
Maskiner och inventarier	5	19 335	22 558
Summa materiella anläggningstillgångar		8 814 347	9 002 208
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		8 817 147	9 005 008
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 172	7 358
Övriga fordringar		2 243	2 837
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	43 938	43 312
Summa kortfristiga fordringar		47 353	53 507
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 240 912	514 638
Summa kassa och bank		2 240 912	514 638
Summa omsättningstillgångar		2 288 265	568 145
SUMMA TILLGÅNGAR		11 105 412	9 573 153

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
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		665 624	596 236
Summa bundet eget kapital		1 986 597	1 917 209
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 255 601	-1 202 561
Årets resultat		-841 278	16 348
Summa fritt eget kapital		-2 096 879	-1 186 213
Summa eget kapital		-110 282	730 996
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	10 620 000	8 599 207
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		-120 000	-29 172
Summa långfristiga skulder		10 500 000	8 570 035
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		120 000	29 172
Leverantörsskulder		424 304	48 864
Upplupna kostnader och förutbetalda avgifter och hyror	9	171 390	194 086
Summa kortfristiga skulder		715 694	272 122
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 105 412	9 573 153

Kassaflödesanalys	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-841 278	16 348
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		187 861	187 860
Betald skatt		594	1 268
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-652 823	205 476
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		6 186	-6 249
Förändring av kortfristiga fordringar		-625	6 416
Förändring av leverantörsskulder		375 440	1 627
Förändring av kortfristiga skulder		68 132	22 869
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-203 690	230 139
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		1 929 965	-27 315
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 929 965	-27 315
Årets kassaflöde		1 726 275	202 824
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		514 638	311 812
Likvida medel vid årets slut		2 240 913	514 636

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

Avslut fasad- och fönsterrenovering
Avslut OVK
Energideklaration
Besiktning gasledning

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	846 848	829 943
Hysesintäkter lokaler	160 519	157 848
Hysesintäkter p-plats	24 000	21 000
Deb. fastighetsskatt	7 171	7 171
Vatten	6 000	6 000
Påminnelseavgift	1 260	1 380
Pantförskrivningsavgift	2 268	3 126
Överlåtelseavgift	1 138	5 588
Öres- och kronutjämning	-19	-2
Hysesintäkter förråd	3 600	0
Försäkringsersättning	4 464	0
	1 057 249	1 032 054

Not 2 Fastighetskostnader

	2018	2017
Trädgårdsskötsel	0	9 284
Snöröjning/sandning	0	6 751
Städning grundavtal	31 484	33 434
Övr besiktn/kontroll	4 464	0
Serviceavtal	0	5 431
Elavgifter	27 149	24 609
Uppvärmning	202 450	196 065
Vatten	50 333	35 680
Sophämtning	12 669	12 264
Grovsopor	11 651	7 247
Fastighetsförsäkring	26 709	25 031
Kabel-tv	23 511	22 971
Bredband	52 070	52 392
Fastighetsskatt	9 960	9 960
OVK	0	43 000
Brandskydd	0	12 058
Kommunal fastighetsavgift	36 099	35 505
Tvättstuga	498	60 243
Dörrar och lås	2 750	0
Gård	0	990
Fasader	465 401	0
Värme	518 063	0
	1 475 261	592 915

Not 3 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Hemsida	450	6 362
Trivselkostnader	0	1 244
Styrelseomkostnader	7 400	3 654
Administration, kontorsmateriel	755	1 864
Arvode ekonomisk förvaltn.	44 744	44 000
Extradeb. ekonomiskförvaltn	1 235	0
Konsultarvoden	5 925	0
Bankkostnader	11 502	4 034
Revisionsarvode extern revisor	21 688	25 656
	93 699	86 814

Not 4 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 773 329	10 773 329
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 773 329	10 773 329
Ingående avskrivningar	-2 378 678	-2 194 040
Årets avskrivningar	-184 638	-184 638
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 563 316	-2 378 678
Ingående uppskrivningar	585 000	585 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	585 000	585 000
Utgående redovisat värde	8 795 013	8 979 651
Taxeringsvärden byggnader	12 105 000	12 105 000
Taxeringsvärden mark	10 691 000	10 691 000
	22 796 000	22 796 000

Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	68 855	68 855
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	68 855	68 855
Ingående avskrivningar	-46 299	-43 076
Årets avskrivningar	-3 223	-3 223
Utgående ackumulerade avskrivningar	-49 522	-46 299
Utgående redovisat värde	19 333	22 556

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkring	13 477	13 232
Förutbetald kabel-TV	19 021	5 834
Förutbetald ekonomisk förvaltning	11 440	11 186
Förutbetalt bredband	0	13 061
	43 938	43 313

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek	0	rörligt	0	379 207
Swedbank	1,89	2021-12-22	2 740 000	2 740 000
Swedbank	1,48	2019-12-20	2 740 000	2 740 000
Swedbank	1,52	2020-12-22	2 740 000	2 740 000
Swedbank	1,08	rörligt	2 400 000	0
			10 620 000	8 599 207
Kortfristig del av långfristig skuld			120 000	207 828

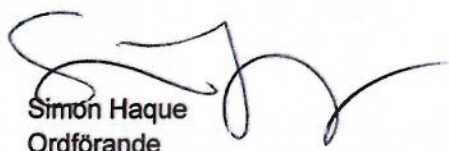
Not 8 Ställda säkerheter

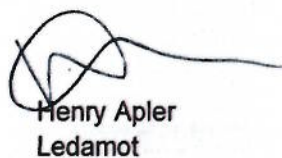
	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	10 620 000	10 196 000
	10 620 000	10 196 000

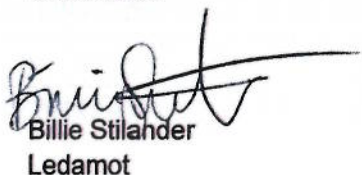
Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda hyror och avgifter

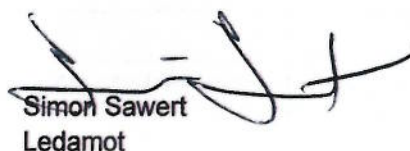
	2018-12-31	2017-12-31
Upplupet revisorsarvode	23 000	23 000
Upplupet styrelsearvode	15 500	15 500
Upplupna arbetsgivaravgifter	5 000	4 700
Upplupen kostnad städning	2 283	2 800
Upplupen kostnad el	2 290	2 125
Upplupen kostnad värme	27 069	30 962
Upplupen räntekostnad	26 397	22 295
Upplupen kostnad snöskottning	0	2 025
Förutbetalda hyror och avgifter	69 852	90 679
	171 391	194 086

Stockholm den 12 16 2019


Simon Haque
Ordförande



Henry Apler
Ledamot


Billie Stlander
Ledamot


Simon Sawert
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 1 6 2019


Berit Holmgren
Godkänd revisor