

# Årsredovisning 2019

## BRF OLJEMÅLNINGEN NR 1 702001-5942

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1942-12-09.

#### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten BRF Oljemålningen Nr 1 på adressen Pastellvägen 10 i Johanneshov. Föreningen har 27 bostadsrätter om totalt 1 233 kvm och 2 lokaler om 162 kvm.

#### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

#### Styrelsens sammansättning

Fredrik Johansson	Ordförande
Annika Öhrlund	Ledamot
Billie Stilander	Ledamot
Moa Alexandersson	Ledmot
Elias Tysk	Suppleant
Kim Silverstav	Suppleant

#### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

#### Revisorer

Eugen Voinitch Revisor

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-24. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

#### Utförda historiska underhåll

2019-06 Fönsterbyte  
2019-08 Fasad renovering

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Ekonomi

2019-11-29 höjdes medlemsavgiften med 5% efter större underhåll under året, samt för att kunna följa underhållsplanen.

**Medlemsinformation**

Fastigheten består av 27 st medlemslägenheter. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 35 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 36 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

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

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

<i>Verksamhet</i>	<i>Yta</i>	<i>Löptid</i>
Tvätteri	117 kvm	2021-10-31
Frisörsalong	45 kvm	2022-10-31
Förråd	10 kvm	Tillsvidare

**Flerårsöversikt**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	1 060	1 057	1 032	1 064
Resultat efter fin. poster	-3 723	-841	16	-203
Soliditet, %	-43	1	8	7
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	690	687	673	701
Lån per kvm bostadsyta, kr	10 138	8 613	6 974	6 996

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

### Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	71	-	-	71
Upplåtelseavgifter	665	-	-	665
Fond, yttre underhåll	666	-	-	666
Uppskrivningsfond	585	-	-	585
Balanserat resultat	-1 256	-841	-	-2 097
Årets resultat	-841	841	-3 723	-3 723
<b><i>Eget kapital</i></b>	<b><i>-110</i></b>	<b><i>0</i></b>	<b><i>-3 723</i></b>	<b><i>-3 833</i></b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 097
Årets resultat	-3 723
<b>Totalt</b>	<b>-5 819</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	400
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 066
Balanseras i ny räkning	-5 154
	<b>-5 819</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

## Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		1 060	1 053
Rörelseintäkter		21	4
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 081</b>	<b>1 057</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-7	-4 332	-1 475
Övriga externa kostnader	8	-101	-94
Personalkostnader	9	-14	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-188	-188
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 634</b>	<b>-1 757</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-3 553</b>	<b>-700</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-169	-141
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-169</b>	<b>-141</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 723</b>	<b>-841</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 723</b>	<b>-841</b>

## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	8 610	8 795
Maskiner och inventarier	12	16	19
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 626</b>	<b>8 814</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	3	3
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3</b>	<b>3</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>8 629</b>	<b>8 817</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		23	1
Övriga fordringar	14	2	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	39	44
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>64</b>	<b>47</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		247	2 241
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>247</b>	<b>2 241</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>311</b>	<b>2 288</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>8 940</b>	<b>11 105</b>

## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		736	736
Uppskrivningsfond		585	585
Fond för yttre underhåll		666	666
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 987</b>	<b>1 987</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 097	-1 256
Årets resultat		-3 723	-841
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 819</b>	<b>-2 097</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-3 833</b>	<b>-110</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	12 380	10 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 380</b>	<b>10 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		120	120
Leverantörsskulder		56	424
Skatteskulder		3	0
Övriga kortfristiga skulder		5	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	208	171
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>393</b>	<b>716</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>8 940</b>	<b>11 105</b>

## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Oljemålningen nr 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad stammar	50 år
Maskiner och inventarier	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital. Från och med 2019 bokas avsättningen till fond för yttre underhåll efter stämmans beslut.

#### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1377 kr per bostadslägenhet under 2019, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

### Not 2, Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter, lokaler	179	171
Hysesintäkter, p-platser	20	24
Årsavgifter, bostäder	850	847
Övriga intäkter	32	15
<b>Summa</b>	<b>1 081</b>	<b>1 057</b>



<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Besiktning och service	19	4
Städning	28	31
Övrigt	18	0
<b>Summa</b>	<b>65</b>	<b>36</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Dörrar och lås	0	3
El	18	0
Fasader	0	465
VA	28	0
Vattenskada	48	0
Ventilation	29	0
Värme	29	518
<b>Summa</b>	<b>151</b>	<b>987</b>

<b>Not 5, Planerade underhåll</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fasadrenovering 2019	3 590	0
<b>Summa</b>	<b>3 590</b>	<b>0</b>

<b>Not 6, Taxebundna kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fastighetsel	29	27
Sophämtning	11	24
Uppvärmning	207	202
Vatten	51	50
<b>Summa</b>	<b>299</b>	<b>304</b>

<b>Not 7, Övriga driftskostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Bredband	36	52
Fastighetsförsäkringar	27	27
Fastighetsskatt	50	46
Kabel-TV	22	24
Självrisker	91	0
Övrigt	1	0
<b>Summa</b>	<b>227</b>	<b>148</b>

<b>Not 8, Övriga externa kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Kameral förvaltning	46	45
Konsultkostnader	0	6
Revisionsarvoden	24	22
Övriga förvaltningskostnader	31	21
<b>Summa</b>	<b>101</b>	<b>94</b>

<b>Not 9, Personalkostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Sociala avgifter	3	0
Styrelsearvoden	11	0
<b>Summa</b>	<b>14</b>	<b>0</b>

<b>Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	169	141
<b>Summa</b>	<b>169</b>	<b>141</b>

<b>Not 11, Byggnad och mark</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>11 281</u>	<u>11 281</u>
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>11 281</u>	<u>11 281</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-2 486	-2 301
Årets avskrivning	-185	-185
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-2 670</u>	<u>-2 486</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>8 610</b>	<b>8 795</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>906</i>	<i>906</i>

<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	13 620	12 105
Taxeringsvärde mark	16 026	10 691
<b>Summa</b>	<b>29 646</b>	<b>22 796</b>

<b>Not 12, Maskiner och inventarier</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	178	178
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	178	178
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-159	-156
Avskrivningar	-3	-3
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	-162	-159
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>16</b>	<b>19</b>

<b>Not 13, Långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Insats Branschorganisation	3	3
<b>Summa</b>	<b>3</b>	<b>3</b>

<b>Not 14, Övriga fordringar</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Skattekonto	2	2
<b>Summa</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

<b>Not 15, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Bredband	9	0
Försäkringspremier	14	13
Förvaltning	12	0
Kabel-TV	4	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	30
<b>Summa</b>	<b>39</b>	<b>44</b>

<b>Not 16, Skulder till kreditinstitut</b>	Ränteändringsdag	Räntesats 2019-12-31	Skuld 2019-12-31	Skuld 2018-12-31
Swedbank	2021-12-22	1,89 %	2 740	2 740
Swedbank	2020-01-28	1,12 %	2 280	2 400
Swedbank	2020-02-28	0,85 %	2 000	0
Swedbank	2020-01-27	1,48 %	2 740	2 740
Swedbank	2020-01-27	1,52 %	2 740	2 740
<b>Summa</b>			<b>12 500</b>	<b>10 620</b>
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			<i>120</i>	<i>120</i>

<b>Not 17, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Beräknat revisionsarvode	23	0
El	2	0
Förutbetalda avgifter/hyror	102	70
Löner	11	0
Sociala avgifter	3	0
Städning	2	0
Uppvärmning	27	0
Utgiftsräntor	28	26
Vatten	9	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1	75
<b>Summa</b>	<b>208</b>	<b>171</b>

<b>Not 18, Ställda säkerheter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Totalt uttagna pantbrev	12 620	10 620
<b>Summa</b>	<b>12 620</b>	<b>10 620</b>

## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Fredrik Johansson  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Annika Öhrlund  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Billie Stilander  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Moa Alexandersson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB  
Eugen Voinitch  
Auktoriserad revisor