

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 *EV*

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 överlåtelser.

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

	2019	2018	2017	2016
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 *sv*

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
<i>Eget kapital</i>	<i>-110</i>	<i>0</i>	<i>-3 723</i>	<i>-3 833</i>

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

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

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	<u>-5 154</u>
	-5 819

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

EV

Resultaträkning

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

EV

Balansräkning

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

Balansräkning

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

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
Summa	1 081	1 057

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

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

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Fasadrenovering 2019	3 590	0
Summa	3 590	0

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

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

ov

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

Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	3	0
Styrelsearvoden	11	0
Summa	14	0

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

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

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

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

Not 13, Långfristiga värdepappersinnehav	2019-12-31	2018-12-31
Insats Branschorganisation	3	3
Summa	3	3

Not 14, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	2	2
Summa	2	2

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

Not 16, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	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
Summa			12 500	10 620

Varav amorteras inom 12 månader

120 120

Not 17, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
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
Summa	208	171

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

Underskrifter

Stockholm, 2020 - 04 - 20

Ort och datum

Fredrik Johansson

Fredrik Johansson
Ordförande

Billie Stilander

Billie Stilander
Ledamot

Annika Öhrlund

Annika Öhrlund
Ledamot

Moa Alexandersson

Moa Alexandersson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 04 - 20

Eugen Voinitch

Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB
Eugen Voinitch
Auktoriserad revisor