

# 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 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 *av*

### Förändringar i eget kapital

|                       | 2018-12-31  | Disp av föreg<br>års resultat | Disp av<br>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>Eget kapital</b>   | <b>-110</b> | <b>0</b>                      | <b>-3 723</b>            | <b>-3 833</b> |

### Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

|                     |               |
|---------------------|---------------|
| Balanserat resultat | -2 097        |
| Årets resultat      | <u>-3 723</u> |
| Totalt              | <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              | <u>-5 154</u> |
|                                      | <b>-5 819</b> |

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

CV

## Resultaträkning

|                                                   | Not | 2019-01-01 -<br>2019-12-31 | 2018-01-01 -<br>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>                |

25

## 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

### Eget kapital och skulder

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

|                                  |  |              |              |
|----------------------------------|--|--------------|--------------|
| 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> |

##### Fritt eget kapital

|                                 |  |               |               |
|---------------------------------|--|---------------|---------------|
| 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> |
|---------------------------|--|---------------|-------------|

##### Långfristiga skulder

|                                   |    |               |               |
|-----------------------------------|----|---------------|---------------|
| Skulder till kreditinstitut       | 16 | 12 380        | 10 500        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |    | <b>12 380</b> | <b>10 500</b> |

##### 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        |
| <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> <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           |
| <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>  |

av

| <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> |
|--------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 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             | <b>8 610</b>      | <b>8 795</b>      |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | 906               | 906               |

| <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> |

| 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          |
| <b>Summa</b>                             | <b>3</b>   | <b>3</b>   |

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

| 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         |
| <b>Summa</b>                                         | <b>39</b>  | <b>44</b>  |

| Not 16, Skulder till kreditinstitut | Ränteändringsdag | Räntesats<br>2019-12-31 | Skuld<br>2019-12-31 | Skuld<br>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>       |

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         |
| <b>Summa</b>                                         | <b>208</b> | <b>171</b> |

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

## 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