

Årsredovisning för
Brf Oljemålningen 8
702001-5934

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Oljemålningen 8, 702001-5934 med säte i Stockholm får härmed avge årsredovisning för 2018.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag vars verksamhet är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-26. Vid stämman närvarade 13 medlemmar.

Styrelse

Styrelsen hade vid räkenskapsårets utgång följande sammansättning: Jörgen Åkerström ordförande, Caroline Gerhardsson ledamot, Fredrik Jonsson ledamot samt Johanna Dage ledamot. Styrelsens suppleant har varit Marianne Wennerström. Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden och ett årsmöte. Ledamot Erika Qvarfordt avgick från styrelsen under året. Ansvarsförsäkring för styrelsen finns hos Moderna försäkringar.

Valberedning

Valberedningen har bestått utav Peter Söderström och Sofie Holm.

Ekonomisk förvaltning

Binette redovisning AB har anlitats för ekonomisk förvaltning och som revisor har Rune Adofsson, anlitats.

Trappstädning

Trappstädningen har löpande skötts av AWA Städservice AB.

Fastigheten

Föreningens fastighet, Oljemålningen nr 8 i Enskede församling, Stockholms kommun, har enligt 2017 års fastighetstaxering ett taxeringsvärde om 25 436 000 SEK.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Moderna försäkringar.

Det finns inteckningar i fastigheten om sammanlagt 4 828 000 SEK, vilka fördelar sig på pantbrev om 360 000 SEK (pantförskrivet hos Stadshypotek), 5 000 SEK (utgörande ägarhypotek), 220 000 SEK och 243 000 SEK (båda pantförskrivna hos Stadshypotek) samt 4 000 000 SEK (pantförskrivet hos Swedbank Hypotek AB).

Skuldsättning

Föreningens lån uppgick vid årets utgång till 3 200 000kr.

Bostadsrätter

Avgiften är satt till 11% av andelsvärdet/månad. Avgiftshöjningar är inte planerade.

Lokaler

Föreningen har en hyreslokal kvar. Lokalen hyrs av Sebbside AB.

Fastighetens skick och kommande underhåll

Planerad avstängning av gas avbröts då fler än beräknat använde och ville använda gasen. Kalkylen som presenterades på årsmötet var felaktig och styrelsen ansåg sig inte ha mandat att genomföra avstängningen.

Under 2019 planeras rengöring av ventilation.

Föreningen har avtal för fastighetsskötsel, kontroller av fastigheten utförs och rapporter skickas regelbundet via mail till medlem i styrelsen. Avtal finns med Anticimex för förebyggande åtgärder mot råttor i avloppsledningar.

Övrigt

Under året har två trädgårdsdagar/städdagar arrangerats.

Efter kontroll har det upptäckts att Anticimex inte har utfört de tjänster som avtalats men har ändå skickat fakturor till föreningen. Styrelsen för i nuläget en dialog med dem angående återbetalning.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut var antalet röstberättigade medlemmar med bostadsrätt totalt 26 stycken.

Under året har avtal ingåtts om överlåtelse av 2 lägenheter.

Lgh 1001 och lgh 1201 på Pastellvägen 14.

Köpare har beviljats medlemskap i föreningen.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	Belopp i kkr 2015
Nettoomsättning	948	975	1 039	1 015
Resultat efter finansiella poster	13	35	87	-5
Soliditet, %	85	79	78	99

Eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskrivningsfond Reservfond	Yttre fond reparation	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 912 229	13 630 760	1 050 000	2 089 109	35 262
Omföring av föreg års vinst			50 000	-14 738	-35 262
Årets resultat					13 340
Vid årets slut	1 912 229	13 630 760	1 100 000	2 074 371	13 340

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserad vinst	2 074 371
årets resultat	13 340
Totalt	<hr/> 2 087 711
disponeras för	
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	50 000
balanseras i ny räkning	2 037 711
Summa	<hr/> 2 087 711

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Föreningens intäkter		943 998	975 237
Övriga rörelseintäkter		3 650	2 041
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.	2	947 648	977 278
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-561 254	-570 183
Övriga externa kostnader	4	-69 724	-66 610
Personalkostnader	5	-32 666	-32 855
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-233 334	-230 379
Summa rörelsekostnader		-896 978	-900 027
Rörelseresultat		50 670	77 251
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	175
Räntekostnader och liknande resultatposter		-37 330	-42 164
Summa finansiella poster		-37 330	-41 989
Resultat efter finansiella poster		13 340	35 262
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		13 340	35 262
Skatter			
Årets resultat		13 340	35 262

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	19 042 315	19 141 248
Stambyte	8	2 282 968	2 391 707
Inventarier, verktyg och installationer	9	49 630	75 318
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>21 374 913</u>	<u>21 608 273</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>21 374 913</u>	<u>21 608 273</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		20 179	10 237
Övriga fordringar		25 817	6 216
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>47 060</u>	<u>51 380</u>
Summa kortfristiga fordringar		93 056	67 833
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>699 479</u>	<u>2 065 558</u>
Summa kassa och bank		699 479	2 065 558
Summa omsättningstillgångar		<u>792 535</u>	<u>2 133 391</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>22 167 448</u>	<u>23 741 664</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 912 229	1 912 229
Reservfond		13 630 760	13 630 760
Summa bundet eget kapital		15 542 989	15 542 989
<i>Fritt eget kapital</i>			
Yttre reparationsfond		1 100 000	1 050 000
Balanserat resultat		2 074 371	2 089 109
Årets resultat		13 340	35 262
Summa fritt eget kapital		3 187 711	3 174 371
Summa eget kapital		18 730 700	18 717 360
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		3 200 000	4 800 000
Summa långfristiga skulder		3 200 000	4 800 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		80 892	61 288
Övriga skulder		4 800	4 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		151 056	158 216
Summa kortfristiga skulder		236 748	224 304
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 167 448	23 741 664

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	150
-Inventarier	5

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Definition av nyckeltal

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

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (22 %) i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Föreningens intäkter

	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Årsavgifter	848 421	926 437
Hysesintäkter	76 800	33 800
Parkeringsavgifter	17 377	9 400
Övriga intäkter	5 050	7 641
Summa	947 648	977 278

Not 3 Fastighetskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Elkostnad	22 812	21 859
Fjärrvärme	223 508	227 477
Vatten och avlopp	38 077	40 120
Sophämtning	16 875	14 150
Städning	24 986	19 350
Hymattor, mm	5 132	4 980
Rep/underhåll av fastighet	80 561	93 199
Städdagar	3 028	8 384
Kabel-TV	4 594	4 515
Bredband	79 244	76 904
Fastighetsavgift/skatt	37 122	38 418
Fastighetsförsäkringspremier	25 315	20 828
Summa	561 254	570 184

Not 4 Övriga kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Förbrukningsinventarier	-	3 014
Övriga förvaltningskostnader	979	369
Revisionsarvoden	7 500	6 500
Ekonomisk förvaltning	54 000	49 406
Bankkostnader	2 715	2 791
Avgift Bostadsrätterna	4 530	4 530
Summa	69 724	66 610

Not 5 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvoden	25 000	25 000
Summa	25 000	25 000
Sociala kostnader	7 666	7 855
Totala arvoden och sociala kostnader	32 666	32 855

Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Panter och därmed jämföriga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	4 828 000	4 828 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämföriga säkerheter</i>		
Summa ställda säkerheter	4 828 000	4 828 000

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	20 198 289	18 229 150
-Nyanskaffningar		1 969 139
	20 198 289	20 198 289
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 057 041	-961 062
-Årets avskrivning enligt plan	-98 933	-95 979
	-1 155 974	-1 057 041
Redovisat värde vid årets slut	19 042 315	19 141 248
Taxeringsvärde byggnad	13 376 000	13 376 000
Taxeringsvärde mark	12 060 000	12 060 000
Totalt	25 436 000	25 436 000

Not 8 Stambyte


	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	4 347 507	4 347 507
	<u>4 347 507</u>	<u>4 347 507</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 955 800	-1 847 088
-Årets avskrivning enligt plan	-108 739	-108 712
	<u>-2 064 539</u>	<u>-1 955 800</u>
Redovisat värde vid årets slut	2 282 968	2 391 707

Not 9 Inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	262 409	262 409
	<u>262 409</u>	<u>262 409</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-187 091	-161 403
-Årets avskrivning enligt plan	-25 688	-25 688
	<u>-212 779</u>	<u>-187 091</u>
Redovisat värde vid årets slut	49 630	75 318

Underskrifter

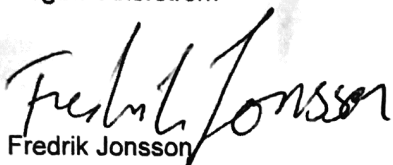
Johanneshov ~~2019-04-08~~
2019-02-11




Jörgen Åkerström



Caroline Gerhardsson



Fredrik Jonsson



Johanna Dage

Min revisionsberättelse har lämnats den 2019-04-08

Rune Adofsson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

702001-5934

Undertecknad, som utsetts som revisor, att granska Brf Oljemålningen nr 8: s verksamhet och räkenskaper för verksamhetsåret 2018, får efter verkställt uppdrag avgiva följande berättelse.

Det är styrelsen och ordföranden som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och att årsredovisningslagen tillämpas. Mitt ansvar är att uttala mig om ovanstående på grundval av min revision.

Den har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige.

Jag har granskat föreningens räkenskaper, protokoll och andra handlingar som lämnar upplysning om ekonomi och förvaltning, samt i övrigt vidtagit de granskningsåtgärder som enligt min uppfattning erfordras för fullgörande av uppdraget.

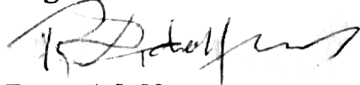
Ekonomi är i ordning och styrelsen har under året utfört ett ideellt och mycket gott arbete för föreningen och medlemmarnas bästa.

Jag tillstyrker att årsmötet:

dels fastställer den till verksamhetsberättelsen bilagda balansräkningen per 31/12-2018 med vidhängande resultaträkning för räkenskapsåret 2018,

dels beviljar styrelsen ansvarsfrihet för förvaltningen under ovannämnda år.

Vega den 7 mars 2019



Rune Adolfsson
Förtroendevald revisor