

# Årsredovisning 2022

BRF OLJEMÅLNINGEN NR 1

702001-5942



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF OLJEMÅLNINGEN NR 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

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



# KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# 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

Billie Stilander	Ordförande
Johan Larsson	Ledamot
Fredrik Engström	Ledamot
Amelia Oller Westerberg	Ledamot
Max Svedhult	Ledamot
Albert Fejza	Suppleant
Filip Johansson	Suppleant
Rasmus Wahlman	Suppleant

### FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen

### REVISORER

Eugen Voinitch    Revisor

## SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-21. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

2012	Avloppsstammar
2019-06	Fönsterbyte
2019-08	Fasad reovering
2019-08	Renovering av tvättstuga
2022-06	Kontroll av avloppsstammar

## AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning Nabo

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

## EKONOMI

Inga väsentliga händelser under räkenskapsåret.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 40 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 39 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 161	1 168	1 110	1 060
Resultat efter fin. poster	-4	-111	43	-3 723
Soliditet, %	-46	-45	-43	-43
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	757	757	724	690
Lån per kvm bostadsyta, kr	9 846	9 943	10 041	10 138

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	71	-	-	71
Upplåtelseavgifter	665	-	-	665
Fond, yttre underhåll	400	-	400	800
Uppskrivningsfond	585	-	-	585
Balanserat resultat	-5 510	-111	-400	-6 021
Årets resultat	-111	111	-4	-4
<b>Eget kapital</b>	<b>-3 900</b>	<b>0</b>	<b>-4</b>	<b>-3 904</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 021
Årets resultat	-4
<b>Totalt</b>	<b>-6 025</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	400
Balanseras i ny räkning	-6 425
	<b>-6 025</b>

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

# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
	2		
Nettoomsättning		1 161	1 168
Rörelseintäkter		0	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 161</b>	<b>1 168</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-6	-676	-741
Övriga externa kostnader	7	-129	-185
Personalkostnader	8	-33	-17
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-187	-187
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 025</b>	<b>-1 130</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>136</b>	<b>38</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-140	-149
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-139</b>	<b>-149</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-4</b>	<b>-111</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-4</b>	<b>-111</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	8 059	8 243
Maskiner och inventarier	11	6	10
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 065</b>	<b>8 252</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	3	3
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3</b>	<b>3</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>8 068</b>	<b>8 255</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		9	8
Övriga fordringar	13	4	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	52	49
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>66</b>	<b>62</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		367	282
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>367</b>	<b>282</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>432</b>	<b>344</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 500</b>	<b>8 599</b>



# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<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		800	400
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 121</b>	<b>1 721</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-6 021	-5 510
Årets resultat		-4	-111
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 025</b>	<b>-5 621</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-3 904</b>	<b>-3 900</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	7 480	10 220
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 480</b>	<b>10 220</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		4 660	2 040
Leverantörsskulder		30	28
Skatteskulder		6	5
Övriga kortfristiga skulder		2	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	226	205
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 924</b>	<b>2 279</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 500</b>	<b>8 599</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

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

### 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:

Fastighetsförbättringar	2 %
Maskiner och inventarier	10 %

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.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### Fastighetslån

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

## NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Hysesintäkter, lokaler	191	183
Hysesintäkter, p-platser	30	30
Årsavgifter, bostäder	934	934
Övriga intäkter	6	21
<b>Summa</b>	<b>1 161</b>	<b>1 168</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	19	24
Fastighetsskötsel	6	4
Städning	30	29
Trädgårdsarbete	3	0
Övrigt	61	98
<b>Summa</b>	<b>119</b>	<b>155</b>
NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Försäkringsärende/vattenskada	0	16
Reparationer	84	55
Tvättstuga	3	48
<b>Summa</b>	<b>88</b>	<b>119</b>
NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	50	33
Sophämtning	22	15
Uppvärmning	214	226
Vatten	41	58
<b>Summa</b>	<b>327</b>	<b>331</b>
NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	35	37
Fastighetsförsäkringar	30	29
Fastighetsskatt	58	52
Kabel-TV	19	17
<b>Summa</b>	<b>143</b>	<b>135</b>
NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Juridiska kostnader	10	99
Kameral förvaltning	48	47
Revisionsarvoden	31	26
Övriga förvaltningskostnader	40	14
<b>Summa</b>	<b>129</b>	<b>185</b>

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	8	4
Styrelsearvoden	25	13
<b>Summa</b>	<b>33</b>	<b>17</b>
NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	140	149
<b>Summa</b>	<b>140</b>	<b>149</b>
NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	11 281	11 281
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>11 281</b>	<b>11 281</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-3 038	-2 854
Årets avskrivning	-184	-184
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 222</b>	<b>-3 038</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>8 059</b>	<b>8 243</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>906</i>	<i>906</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	17 291	13 620
Taxeringsvärde mark	24 988	16 026
<b>Summa</b>	<b>42 279</b>	<b>29 646</b>

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	178	178
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>178</b>	<b>178</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-168	-165
Avskrivningar	-3	-3
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-172</b>	<b>-168</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>6</b>	<b>10</b>
<b>NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Insats Branschorganisation	3	3
<b>Summa</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skattekonto	4	5
<b>Summa</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
<b>NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Bredband	10	7
Försäkringspremier	15	15
Förvaltning	15	13
Kabel-TV	5	6
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	8
<b>Summa</b>	<b>52</b>	<b>49</b>

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	
			2022-12-31	2021-12-31
Swedbank	2026-12-22	1,30 %	2 740	2 740
Swedbank	2023-12-22	3,35 %	1 920	2 040
Swedbank	2026-12-22	1,30 %	2 000	2 000
Swedbank	2023-12-21	1,14 %	2 740	2 740
Swedbank	2024-12-20	0,82 %	2 740	2 740
<b>Summa</b>			<b>12 140</b>	<b>12 260</b>
Varav kortfristig del			4 660	2 040

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	26	21
El	6	5
Förutbetalda avgifter/hyror	116	107
Löner	19	13
Sociala avgifter	6	4
Städning	3	2
Uppvärmning	34	33
Utgiftsräntor	2	7
Vatten	11	10
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5	1
<b>Summa</b>	<b>226</b>	<b>205</b>

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	12 560	12 560
<b>Summa</b>	<b>12 560</b>	<b>12 560</b>

# Underskrifter

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

\_\_\_\_\_  
Billie Stilander  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Johan Larsson  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Max Svedhult  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Fredrik Engström  
Ledamot

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

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

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## FREDRIK ENGSTRÖM

Styrelseledamot

Serienummer: 19930529xxxx

IP: 217.213.xxx.xxx

2023-03-03 08:05:15 UTC



## Billie Safira Stilander

Styrelseledamot

Serienummer: 19880323xxxx

IP: 151.177.xxx.xxx

2023-03-07 06:02:04 UTC



## Johan Larsson

Styrelseledamot

Serienummer: 19920725xxxx

IP: 151.177.xxx.xxx

2023-03-07 12:26:55 UTC



## MAX SVEDHULT

Styrelseledamot

Serienummer: 19920605xxxx

IP: 95.198.xxx.xxx

2023-03-07 14:04:33 UTC



## EUGEN VOINITCH

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19880911xxxx

IP: 185.45.xxx.xxx

2023-03-07 14:05:33 UTC



Penneo dokumentnyckel: W2EF3-Y710E-UMLK6-XCWOH-GECLF-W1N5

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>