

# ÅRSREDOVISNING

för

## Bostadsrättsföreningen Oljan 10

Org.nr 769603-4615

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01—2018-12-31.

<b>Innehåll</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar och noter	8
Underskrifter	11

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen grundades 1998. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades i september 2000 och nuvarande stadgar registrerades under 2018. Föreningen utgör ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och utgör en äkta bostadsrättsförening.

### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet förvärvades maj 2000. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Fastighetsägarans egen fastighetsförsäkring. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Varje medlem skall teckna privat hemförsäkring med tillägg för bostadsrätt.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1931 och består av ett flerbostadshus med två portar och sex våningar. Fastighetens totalyta är enligt taxeringsbesked 2962 kvadratmeter, vilket utgör lägenhetsyta.

### Byggnadens tekniska status

Vid ombyggnad år 1987 byttes vatten- och avloppssystem ut samt delar av fastighetens elsystem. En ventilationsanläggning med mekaniskt frånluft installerades. Uppvärmning av fastigheten är fjärrvärme. 2018 har fasad, kungsbalkonger och fönster totalrenoverats. Föreningen följer en underhållsplan som upprättades under 2013.

### Nedanstående åtgärder har genomförts:

Målning av källare, golv, väggar och tak	2010
Renovering tvättstugor, målning och golvklinkers	2010
Rengöring av frånluftskanaler	2010
Stampolning	2010
Hissarna renoveras	2010
Fastigheten ansluts till stadens fibernät	2011
Renovering av rännal på innergård	2012
Ventilationsarbeten för godkänd OVK	2012
Vädringsbalkongsdörrar har lagats	2013
Ledstången på både Åsögatan och Ploggatan har lagats	2013
Vatten och fuktfläckar i källaren åtgärdade	2013
Målning av räcken på kungsbalkongerna	2014
Fönsternät i tvättstugan har satts dit för att hålla råttor borta	2014
Ventilation i trapphusen har åtgärdats	2014
Avloppshål i källaren har lagats	2014
Cirkulationspump för varmvatten har bytts	2014
Installation av fiberbaserat fastighetsnät	2015
Målning av väggar i trapphus	2015

<b>(Åtgärd forts.)</b>	<b>År</b>
Golv bonade i trapphus	2016
3 nya tvättmaskiner & 2 nya torktumlare installerade	2016
Låsbyte för samtliga genomsamma utrymmen utfört	2016
Avtval med Anticimex förlängt 3år	2016
Systematiskt brandskyddsarbete (SBA) upprättat genom Cupola	2016
OVK utförd med godkänt resultat	2017
Ny UC installerad och injustering av element genomförd	2018
Givare till ny UC installerade i samtliga lägenheter	2018
Fasad, kungsbalkonger och fönster totalrenoverade	2018
Upprustning och uppfräschning av innergården	2018

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten**

Under året har en rad åtgärder genomförts för att förbättra fastigheten.

- Injustering av värme i huset påbörjats och avslutats 2019
- Beslutat om nytt avtal med prenumeration på klottersanering av fastigheten
- Beslut om att byta förvaltare taget och upphandlas under 2019.

### **Förvaltning**

Ekonomisk och teknisk förvaltning har skötts av Nytorget Fastigheter AB.

### **Medlemmar, överlåtelse, upplåtelse och andrahandsuthyrning**

Föreningen upplåter 61 lägenheter med bostadsrätt.

Under året har 8 medlemslägenheter överlåtit.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt föreningens stadgar.

Styrelsen har behandlat och godkänt 4 ansökningar om förlängd andrahandsuthyrning och 0 ansökningar om andrahandsuthyrning.

Enligt föreningens policy ska andrahandsuthyrning tidsbegränsas och vid förlängning ska nytt tillstånd sökas. Styrelsen prövar varje ansökan och beaktar då skälen för uthyrningen.

Uthyrning till juridisk person beviljas ej.

Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 90 medlemmar.

### **Styrelsens sammansättning**

Vid föreningens årsstämma 11 juni 2018 valdes följande styrelse:

Nya ordinarie ledamöter; Daniel Sundström (Kassör 2 år) Magnus Bengtsson (Ledamot 1 år), Roger Svedberg (Ledamot 2 år) och Emma Caffrey Osvald (Suppleant 2 år)

Omväl ordinarie ledamöter; Klas Granelli (Ordförande 1 år), Fredrik Öberg (Sekreterare 1 år)

### **Valberedning**

Till valberedning valdes Henrik Åkerberg och Paul Gunnstedt.

### **Styrelsemöten och stämmor**

Styrelsen har under året 2018 hållit 11 ordinarie styrelsemöten och en extrastämma 2018-06-25.

Den ordinarie föreningsstämman hölls den 11 juni 2018.

## Revisorer

Auktoriserad revisor är Leif Skarle.

## Föreningens ekonomi

Föreningen har stabil ekonomi och låg skuldsättning.

Flerårsjämförelse	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 007 920	1 987 042	2 002 460	2 019 894	2 006 523
Resultat efter finansiella poster	-6 995 540	-219 625	28 828	-210 469	202 743
Soliditet*	83,34%	89,70%	89,86%	88,50%	86,78%
Årsavgifter/kvm bostadsrättsyta	662	662	662	662	662
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 558	1 554	1 577	1 848	2 196
Värmekostnad/kvm bostadsrättsyta	149	140	145	134	142

\* soliditeten beräknas som justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen

Eget Kapital	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Kapital- tillskott	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	34 665 000	11 184 509	1 299 658	1 788 926	-1 514 998
Resultat enligt beslut av årets föreningsstämma:					
Avsättning till yttre fond				6 500 000	-6 500 000
lanspråkstagande av yttre fond				-468 875	468 875
Årets resultat					-6 995 540
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>34 665 000</b>	<b>11 184 509</b>	<b>1 299 658</b>	<b>7 820 051</b>	<b>-14 541 663</b>

## Förslag till behandling av föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad förlust	-7 546 123
årets resultat	-6 995 540
	<b>-14 541 663</b>

disponeras enligt följande (kronor):

till yttre fonden avsätts	<b>6 500 000</b>
lanspråkstagande av yttre fond	-7 375 511
i ny räkning överföres	-13 666 152
	<b>-14 541 663</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

## RESULTATRÄKNINGAR

	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Föreningens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	1 976 476	1 960 552
Övriga föreningsintäkter	2	31 444	26 490
		<u>2 007 920</u>	<u>1 987 042</u>
<b>Föreningens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-896 354	-833 194
Reparation och underhåll	4	-7 404 853	-690 972
Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	5	-205 265	-240 842
Styrelsekostnader	6	-118 676	-59 072
Avskrivningar	7,8	-338 239	-333 990
		<u>-8 963 387</u>	<u>-2 158 070</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-6 955 467</b>	<b>-171 028</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Räntekostnader		-40 073	-48 597
Summa resultat från finansiella poster		-40 073	-48 597
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-6 995 540</b>	<b>-219 625</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-6 995 540</b>	<b>-219 625</b>

## BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	47 795 477	48 115 829
Maskiner och inventarier	8	53 494	71 381
		<u>47 848 971</u>	<u>48 187 210</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		47 848 971	48 187 210
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgiftsfordringar		0	8 710
Övriga kortfristiga fordringar		0	101
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	41 006	23 341
		<u>41 006</u>	<u>32 152</u>
Kassa och bank		617 694	4 649 265
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		658 700	4 681 417
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>48 507 671</b>	<b>52 868 627</b>

## BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		34 665 000	34 665 000
Kapitaltillskott		1 299 658	1 299 658
Upplåtelseavgifter		11 184 509	11 184 509
Fond för yttre underhåll		7 820 051	1 788 926
		<u>54 969 218</u>	<u>48 938 093</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-7 546 123	-1 295 373
Årets resultat		-6 995 540	-219 625
		<u>-14 541 663</u>	<u>-1 514 998</u>
<b>Summa eget kapital</b>		40 427 555	47 423 095
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	7 537 311	4 591 311
		<u>7 537 311</u>	<u>4 591 311</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld		40 000	12 000
Leverantörsskulder		204 277	222 437
Skatteskulder		1 301	0
Övriga kortfristiga skulder		29 217	21 300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	268 010	598 484
		<u>542 805</u>	<u>854 221</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>48 507 671</b>	<b>52 868 627</b>

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

### **Värderingsprinciper m.m**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och byggnadsinventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Den bedömda nyttjandeperioden för standardförbättringar har under året ändrats till 120 år (tidigare 200 år).

	Avskrivning per år	Nyttjande- period
Byggnader	0,83%	120 år
Standardförbättringar	0,83%	120 år
Balkonger	2,50%	40 år
Inventarier	5,00%	20 år
Tvättstugemaskiner	10,00%	10 år

### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### **Styrelse**

Föreningen har inte haft några anställda, dock har styrelsearvode utgått.

## UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

<b>Not 1</b>	<b>Årsavgifter och hyror</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Årsavgifter	1 964 016	1 954 300
	Pant- och överlåtelseavgift	12 460	6 252
		<u>1 976 476</u>	<u>1 960 552</u>
<b>Not 2</b>	<b>Övriga föreningsintäkter</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Administrationsintäkt vid andrahandsuthyrning	29 994	22 550
	Övriga intäkter	1 450	3 940
		<u>31 444</u>	<u>26 490</u>



<b>Not 3 Driftskostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Vatten	81 585	81 965
Värme	442 381	415 299
El	65 960	48 686
Sophantering	37 544	38 060
Snöröjning	26 100	5 031
Kabel-TV	7 336	16 144
Entrémattor	6 248	6 928
Hiss enligt avtal	9 628	8 889
Fastighetsförsäkring	46 277	44 764
Fastighetsförvaltning och städning	162 239	158 581
Övriga avtal	11 056	8 847
	<u>896 354</u>	<u>833 194</u>
<b>Not 4 Reparationer och underhåll</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Fastighet	7 379 278	651 220
Lägenheter	0	6 470
Tvättstuga	12 902	10 480
Hiss	4 507	2 377
Gård	8 166	20 425
	<u>7 404 853</u>	<u>690 972</u>
<b>Not 5 Övriga förvaltnings- och föreningskostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Revisionsarvode	13 956	19 657
Fastighetsskatt	81 557	80 215
Bankkostnader	7 944	7 599
Förvaltning utanför avtal	55 193	35 520
Administrativa kostnader	18 320	18 734
Pant- och överlåtelseavgifter	11 602	8 058
Konsultarvode	5 000	6 019
Mäklararvode	0	52 000
Trivselkostnader	1 045	2 815
Medlemsavgifter	5 082	4 997
Övriga kostnader	5 566	5 228
	<u>205 265</u>	<u>240 842</u>
<b>Not 6 Styrelsekostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Arvoden till styrelsen	90 300	44 950
Arbetsgivaravgifter	28 376	14 122
	<u>118 676</u>	<u>59 072</u>

<b>Not 7 Byggnad och mark</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Ingående anskaffningsvärde	51 482 088	51 482 088
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>51 482 088</u>	<u>51 482 088</u>
Ingående avskrivningar	-3 366 259	-3 050 156
Årets avskrivningar	-320 352	-316 103
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-3 686 611</u>	<u>-3 366 259</u>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>47 795 477</b>	<b>48 115 829</b>
Redovisat värde byggnader	29 839 368	30 393 984
Redovisat värde mark	15 633 409	15 633 409
Standardförbättringar	1 188 017	1 205 016
Färdigställda balkonger, nybyggnation	<u>1 134 683</u>	<u>1 199 523</u>
	47 795 477	48 431 932
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde för föreningen fastighet	85 000 000	85 000 000
varav byggnad	40 000 000	40 000 000
<b>Not 8 Maskiner och inventarier</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Ingående anskaffningsvärde	272 802	272 802
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>272 802</u>	<u>272 802</u>
Ingående avskrivningar	-201 421	-183 534
Årets avskrivningar	-17 887	-17 887
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-219 308</u>	<u>-201 421</u>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>53 494</b>	<b>71 381</b>
<b>Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fastighetsförsäkring	15 610	15 056
Kabel-TV	1 855	1 851
Övriga förutbetalda kostnader	<u>23 541</u>	<u>6 434</u>
	41 006	23 341
<b>Not 10 Långfristiga skulder</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Räntesats	Villkorsändring
Nordea	0,365	2018-06-19
		0
Nordea	0,365	2018-06-19
		0
Nordea	0,789	2019-06-20
		<u>7 577 311</u>
		7 577 311
Avgår kortfristig del		<u>-40 000</u>
		7 537 311
		<u>4 603 311</u>
		-12 000
		4 591 311

<b>Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Räntekostnader	1 994	1 866
Förutbetalda avgifter och hyror	105 084	113 461
Värme	61 652	65 448
El	6 126	4 807
Revisionsarvode	17 000	20 000
Fastighetsförvaltning	16 354	11 526
Byte fjärrvärmecentral	0	322 500
Styrelsearvode	59 800	58 876
	<u>268 010</u>	<u>598 484</u>

<b>Not 12 Ställda säkerheter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar</b>		
Fastighetsinteckningar	<u>19 553 000</u>	<u>19 553 000</u>
	19 553 000	19 553 000

**Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Beslut om att byta förvaltare taget och upphandlas under 2019.

Stockholm 2019- -

Klas Granelli

Fredrik Öberg

Roger Svedberg

Magnus Bengtsson

Daniel Sundström

Min revisionsberättelse har avgivits 2019 - -

Leif Skarle  
Auktoriserad revisor