



**Årsredovisning**  
**för**  
**BRF S:t Olof**  
725000-1364  
**Räkenskapsåret**  
2018

**Ordinarie revisor**  
Tony Andersson

**Revisorssuppleant**  
Ingrid Hellström

**Valberedning**  
Sandra Kastegård  
Camilla Torvaldsson

I tur att avgå är styrelseledamöterna Thomas Molin och Mattias Wernhede.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-03-07.

Under året har styrelsen hållit 6 protokollförda sammanträden.

#### FASTIGHETEN

Föreningen äger fastigheten Målaren 15 med adress S:t Olofsgatan 18-20.

Föreningen bildades den 30 december 1936 och huset byggdes 1937.

I fastigheten finns 1 lokal på 30 kvm samt 20 lägenheter med en total yta på 1326 kvm.

Föreningen har 29 medlemmar.

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar Östgöta till fullvärde.

Taxeringsvärde	2018	2017
Byggnad	6 901 000	6 901 000
Mark	2 975 000	2 975 000
Totalt	9 876 000	9 876 000

## EKONOMI

Föreningens likvida medel är placerade på plusgiro- och sparkonton för företag i Nordea. För att minska räntekostnaden löstes 2005 två lån på tillsammans 318 617 kr i Stadshypotek bank. Detta kan medföra att föreningen behöver låna pengar om hela underhållsfonden behöver disponeras. Under 2012 tecknades ett lån på 100 000 kr, under 2016 ett lån på 100 000 kr och under 2018 ett lån på 231 000 kr.  
Den ekonomiska förvaltningen sköts av Martin Hedberg.

### Nyckeltal 2018-12-31

Kassalikviditet (omsättningstillgångar / kortfristiga skulder)	246 % (tumregel 100 %)
Soliditet (eget kapital / balansomslutningen)	32 % (tumregel 35 %)

Baserat på kontraktsdatum har en överlåtelse skett under året.  
Lägenhet nr 04.

## UNDERHÅLL OCH FASTIGHETSSKÖTSEL

Viktigare investeringar i fastigheten;

- 2018 Helrenovering av källaren i den uthyrda lokalen
- 2017 Byte av skyltfönster i lokalen
- 2016 Installation av kolfilterfläktar
- 2015 Renovering av ventilationssystemet.
- 2014 Kartering av ventilationskanaler
- 2013 Byte av tvättmaskin
- 2012 Ombyggnad av relax- och bastuavdelningen
- 2012 Ny toalett med handfat samt dusch i anslutning till gästrum
- 2012 Två trädäck på gården
- 2011 Värmekablar i hängrännor och stuprör
- 2011 Helrenoverad tvättstuga
- 2011 Iordningsställande av gym i källaren
- 2010 Utbytt värmecentral, byte av radiatorventiler och termostater
- 2009 Nytt gästrum och styrelserum i källaren
- 2007 Trapphuset renoveras, byte till säkerhetsdörrar

Tesåb har ansvarat för städning av källare, trappor och vind samt snöröjning.  
Skötsel av gården och gräsklippning görs av föreningens medlemmar. Vår och höst samlas medlemmarna för en gemensam städdag.

## FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Styrelsen föreslår att årets förlust överförs i ny räkning.

Rep- och underhållsfond	365 646
Årets förlust	65 616
Överförs i ny räkning	300 030

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<u>Rörelsens intäkter</u>			
Månadsavgifter		577 116	577 116
Kabel-TVavgifter		57 360	57 360
Lokalhyra	1	29 916	29 040
Uthyrning av gästrum		0	950
Medlemsavgifter/Överlåtelseavgifter	2	0	2 000
<b>Summa intäkter</b>		<b>664 392</b>	<b>666 466</b>
<u>Rörelsens kostnader</u>			
El		-29 974	-27 030
Värme		-232 156	-214 761
Vatten	3	-50 084	-48 578
Sophämtning, källsortering	4	-27 165	-26 825
Halkbekämpning		-25 445	-14 879
Trappstädning		-24 576	-24 096
Övrig fastighetsskötsel	5	-38 065	-36 108
Fastighetsavgift		-27 770	-26 830
Fastighetsförsäkring		-24 550	-24 185
Styrelsearvoden		-26 284	-27 598
Övriga förvaltningskostnader	6	-14 363	-8 619
Arvode överlåtelse	7	-872	-1 745
Ekonomisk förvaltning	8	-30 000	-30 000
TV bredband Telia		-57 556	-57 504
Bankkostnader		-977	-904
<b>Summa underhåll och drift</b>		<b>-609 837</b>	<b>-569 662</b>
<b>Avskrivningar</b>	<b>9</b>	<b>-108 864</b>	<b>-102 626</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-54 309</b>	<b>- 5 822</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		0	0
Räntekostnader		-11 307	-10 958
<b>Årets resultat</b>		<b>-65 616</b>	<b>- 16 780</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<u>Anläggningstillgångar</u>			
Mark		339 406	339 406
Byggnader		689 330	503 889
Ombyggnad/inventarier 10 år		212 931	275 265
Inventarier 5 år		3 885	0
Summa anläggningstillgångar		1 245 552	1 118 560
<u>Omsättningstillgångar</u>			
Skattekontot		0	0
Förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	10	3 078	29 360
Kassa		2 054	534
Plusgirot		280 600	246 404
Nordea sparkonto		8 045	3 903
Summa omsättningstillgångar		293 777	280 201
<b>Summa tillgångar</b>		<b>1 539 329</b>	<b>1 398 761</b>
<u>Eget kapital och skulder</u>			
Inbetalda insatser		-194 828	-194 828
Rep- och underhållsfond		-365 646	-382 426
Banklån Stadshypotek		-925 013	-713 393
Skatteskuld		-2 592	-2 592
Årets resultat		65 616	16 780
Källskatt		-14 903	-14 485
Sociala avgifter		-11 611	-11 061
Leverantörsskulder		0	-6 894
Upplupna kostnader	11	-44 643	-48 146
Förutbetalda avgifter		-45 709	-41 716
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>-1 539 329</b>	<b>-1 398 761</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		1 652 000	1 652 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (SFS 1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

### Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	2,28 %
Byggnadsinventarier	10 %
Inventarier	20 %

## Noter

**1. Lokalhyran** Månadsavgiften för lokalen beräknas utifrån ett avtal undertecknat 2003, med en årlig höjning på 3%.

2003	1 600
-	
2017	2 420
2018	2 493

**2. Medlemsavgifter/Överlåtelseavgifter** Överlåtelseavgiften för lgh 04 betalas 2019.

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>3. Vatten</b>			
Vatten, fast avgift		-6 004	-5 757
Vatten, förbrukningsavgift		-44 080	-42 281
<b>4. Sophämtning, källsortering</b>			
Sophämtning		-14 267	-14 266
Källsortering		-12 558	-13 336
<b>5. Övrig fastighetsskötsel</b>			
Huvar på skorstenar	-18 750		
Trädbeskrning	-7 581		
Belysning källare & ute	-4 726		
Växter mm	-3 522		
Varmvattenläcka	-1 630		
Reparationer av torktumlare & lås	-956		
Tesåb "rengöring" utomhus	-900	-38 065	-36 108
<b>6. Övriga förvaltningskostnader</b>			
Bostadsrätterna	-4 260		
Arvode hemsida, kontantkassa mm	-4 130		
Granskning av bokföring	-2 545		
Förtäring städdagar, styrelse- & årsmöte	-1 508		
Webbhotell & domännamn	-1 020		
Avgift till Bolagsverket	-900	-14 363	-11 233
<b>7. Administration överlåtelser</b> Enligt styrelsebeslut skall ersättning för administration i samband med överlåtelser utgå med 750 kr exkl. sociala avgifter (f.n. totalt 872 kr).			
<b>8. Redovisningstjänster</b> Enligt styrelsebeslut skall ersättningen för den ekonomiska förvaltningen vara 30 000 kr inkl. sociala avgifter.			
<b>9. Avskrivningar</b>			
Avskrivning byggnader	<i>2,28% av 1 998 209</i>	-45 559	-40 292
Avskrivning ombyggnad/inventarier	<i>10% av 623 335</i>	-62 334	-62 334
Avskrivning inventarier	<i>20% av 4 856</i>	-971	0
		-108 864	--102 626

**10. Förutbetalda kostnader/uppklupna intäkter**

Anticimex	2 058	
Domänregistret & webbhotell 2019	1 020	3 078

**11. Uppklupna kostnader**

Eon Värme dec	-34 835	
Eon El dec	-2 664	
Tesåb okt-dec (uppskattad kostnad)	-6 144	
Stena Recycling (uppskattad kostnad)	- 1 000	-44 643

---

Norrköping den .....2019

Thomas Molin

Mattias Werhede

Jona Roos

Simon Skoglund

**Revisorspåteckning**

Vår revisionsberättelse har lämnats .....

Tony Andersson

Ingrid Hellström