

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen S:t Olov**  
725000-1364

Räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-7
Underskrifter	8

### **Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen S:t Olov intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2020-03-02. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Norrköping 2 mars 2020

Ordförande

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen S:t Olov, 725000-1364, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

#### **STYRELSE OCH REVISORER**

##### **Ordinarie styrelseledamöter**

Mattias Wernhede, ordförande (från 2019-11-13)

Philip Lindén

Jimmy Moqvist (från 2019-11-13)

Styrelsesuppleanter

Nanako Akai

Revisorer

Tony Andersson (ordinarie)

Lars Boqvist (suppleant)

#### **Valberedning**

Pia Ohlin

Camilla Thorvaldsson

Under 2019 avgick ordförande Thomas Molin. Styrelseledamöter Jona Roos och Simon Skoglund avgick på grund av flytt. I tur att avgå är ordförande Mattias Wernhede samt styrelseledamot Philip Lindén.

Extrastämma för beslut om ändringar inom styrelsens sammansättning hölls 2019-11-13.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-03-02.

Under året har styrelsen hållit 7st 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 28 medlemmar.

Fastigheten är försäkrad i Östgöta Brandstodsbolag till fullvärde.

Taxeringsvärde 2019 2018

Byggnad 6 901 000 kr 6 901 000 kr

Mark 2 975 000 kr 2 975 000 kr

Totalt 9 876 000 kr 9 876 000 kr

#### **UNDERHÅLL OCH SKÖTSEL**

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

Under 2019 har följande fastighetsunderhåll utförts:

Byte av samtliga källarfönster i fastigheten

Byte av lampor i källaren

#### **Historik över fastighetsunderhåll:**

2018 - Renovering av fastighetens uthyrda lokal

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 - Byggnation av två trädäck på gården  
2011 - Värmekablar i hängrännor och stuprör  
2011 - Helrenovering av tvättstuga  
2010 - Utbytt värmecentral, byte av radiatorventiler och termostater  
2009 - Nytt gästrum och styrelserum i källaren  
2007 - Renovering av trapphus samt byte till säkerhetsdörrar

### EKONOMI

Föreningens likvida medel är placerade på plusgiro- och sparkonton för företag hos Nordea. Under 2019 tecknades ett nytt lån från Handelsbanken på 300 000 kr avsett för fastighetsunderhåll. Den ekonomiska förvaltningen sköts av Maja Dahlin, Visions & Numbers AB.

Nyckeltal

Kassalikviditet Omsättningstillgångar/ 506% (Tumregel 100%)

Kortfristiga skulder

Soliditet Eget kapital/ 30% (Tumregel 35%)

Reparationsfond

Balansomslutning

### Överlåtelser

Baserat på kontraktsdatum har 5 st överlåtelser skett under året. Lägenheterna 02, 07, 08, 12 och 13.

### FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Styrelsen föreslår att årets vinst överförs i ny räkning.

Reparations- och underhållsfond 365 646 kr

Eget kapital 129 211 kr

Årets resultat 60 510 kr

Överförs i ny räkning 555 367 kr

### Flerårsöversikt

	2019	Belopp i kr 2018
Nettoomsättning	803 966	664 392
Resultat efter finansiella poster	77 578	-65 616
Soliditet, %	10	

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital
Vid årets början			-65 616
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Årets resultat			60 511
<b>0</b>			<b>-5 105</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital balanseras i ny räkning	
årets resultat	-5 106
Totalt	-5 106

disponeras för

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning			
Övriga rörelseintäkter		803 971	664 392
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<u>803 971</u>	<u>664 392</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-566 323	-532 660
Personalkostnader		-26 582	-27 156
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-113 185	-108 864
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-706 090</u>	<u>-668 680</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>97 881</u>	<u>-4 288</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-20 303	-11 307
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-20 303</u>	<u>-11 307</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>77 578</u>	<u>-15 595</u>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<u>77 578</u>	<u>-15 595</u>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-17 067	-
<b>Årets resultat</b>		<u>60 511</u>	<u>-65 616</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	3	1 168 356	1 028 736
Maskiner och andra tekniska anläggningar	4	150 597	212 931
Inventarier, verktyg och installationer	5	2 914	3 885
Summa materiella anläggningstillgångar		1 321 867	1 245 552
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		1 321 867	1 245 552
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar		37 699	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 078	3 078
Summa kortfristiga fordringar		40 777	3 078
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		527 888	290 699
Summa kassa och bank		527 888	290 699
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		568 665	293 777
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		1 890 532	1 539 329

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		194 828	194 828
Årets resultat		-5 106	-65 616
Summa fritt eget kapital		189 722	129 212
<b>Summa eget kapital</b>		189 722	129 212
<b><i>Avsättningar</i></b>			
Övriga avsättningar		365 646	365 646
Summa avsättningar		365 646	365 646
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	1 205 633	925 013
Summa långfristiga skulder		1 205 633	925 013
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		72 311	-
Skatteskulder		-8 551	2 592
Övriga skulder		8 084	26 514
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		57 687	90 352
Summa kortfristiga skulder		129 531	119 458
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		1 890 532	1 539 329

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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>
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	44

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

### Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Räntekostnader, övriga	20 303	11 307
<b>Summa</b>	<b>20 303</b>	<b>11 307</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	2 337 615	
	2 337 615	
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 308 879	
-Årets avskrivning enligt plan	-49 880	-108 864
	-1 358 759	-108 864
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>978 856</b>	<b>-108 864</b>

### Not 4 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	623 335	
Vid årets slut	623 335	
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-410 404	
Vid årets slut	-410 404	
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>212 931</b>	

### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	4 856	
Vid årets slut	4 856	
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-971	
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-971	
Vid årets slut	-1 942	
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>2 914</b>	

### Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

2019-12-31



## **Underskrifter**

Norrköping 2 mars 2020

Mattias Wernhede  
Styrelseordförande

Jimmy Moqvist  
Styrelseledamot

Min/Vår revisionsberättelse har lämnats den 2 mars 2020

Föreningsrevisor  
Tony Andersson

Revisorssuppleant  
Lars Boqvist

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma