

Årsredovisning 2024

Brf Oljemålningen nr 1

702001-5942



Välkommen till årsredovisningen för Brf Oljemålningen nr 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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 kommit 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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

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 sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1942-12-09. Stadgar registrerades 1996-05-23 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BRF Oljemålningen Nr 1	1942	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1964.

Föreningen har 27 bostadsrätter om totalt 1 233 kvm och 2 lokaler om 162 kvm. Byggnadernas totalyta är 1395 kvm.

Styrelsens sammansättning

Wilmer Bromé	Ordförande
Johanna Wahlestedt	Styrelseledamot
Matilda Terese Eleonora Hedberg	Ledamot
Fredrik Vihlborg	Suppleant
Kim Andersson	Suppleant

Valberedning

Billie Stilander
Fredrik Johansson

Firmateckning

Styrelsen konstituerar sig själv. Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i föreningen.

Revisorer

Tobias Berglund Auktoriserad revisor Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-23.

Extra föreningsstämma hölls 2025-02-12. Val av ny revisor.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2019-06 ● Fönsterbyte

2019-08 ● Fasad renovering

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Övrig verksamhetsinformation

Under 2024 fanns en underhållsplan som togs fram 2016, vilken gällde fram till den nya underhållsplanen antogs med start 2025.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Bindningstiden för två av föreningens fem lån löpte ut under 2024.

Övriga uppgifter

Vattenläcka i lägenhet 1102 på Pastellvägen 10. Åtgärdas under 2024 och 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 38 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 39 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 279 164	1 259 860	1 161	1 168
Resultat efter fin. poster	-201 985	223 298	-4	-111
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	1 600 000	1 200 000	800 000	400 000
Taxeringsvärde	42 279 000	42 279 000	42 279 000	29 646 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	810	810	757	757
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78,1	66,3	80,4	79,9
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 651	9 749	9 846	9 943
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 530	8 616	8 703	8 789
Sparande per kvm totalyta, kr	-9	296	131	55
Elkostnad per kvm totalyta, kr	26	26	36	24
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	185	170	153	162
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	62	49	29	41
Energikostnad per kvm totalyta, kr	273	244	219	227
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,44	1,63	1,14	1,21
Räntekänslighet (%)	11,91	12,03	13,00	13,13

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -12 269 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Två av fem lån löpte ut under året och ett tredje låg rörligt sedan tidigare. Höjda räntor har således medfört ökade kostnader. Dessa ln har nu bundits.

Löpande kostnader för energi och vatten har ökat. På detta har även en vattenläcka uppstått, där styrelsen tagit hjälp av Fastighetsägarna för att hantera eventuell tvist mot tidigare entreprenör.

Avgift har därför fått höjas för 2025.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	70 980	-	-	70 980
Upplåtelseavgifter	664 993	-	-	664 993
Fond, yttre underhåll	1 200 000	-	400 000	1 600 000
Uppskrivningsfond	585 000	-	-	585 000
Balanserat resultat	-6 424 699	223 298	-400 000	-6 601 401
Årets resultat	223 298	-223 298	-201 985	-201 985
Eget kapital	-3 680 428	0	-201 985	-3 882 414

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-6 601 401
Årets resultat	-201 985
Totalt	-6 803 387
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	400 000
Balanseras i ny räkning	-7 203 387
	-6 803 387

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 279 164	1 259 860
Övriga rörelseintäkter	3	2	245 902
Summa rörelseintäkter		1 279 166	1 505 762
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-848 188	-759 262
Övriga externa kostnader	8	-140 494	-125 761
Personalkostnader	9	-16 425	-13 797
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-189 717	-189 740
Summa rörelsekostnader		-1 194 824	-1 088 560
RÖRELSERESULTAT		84 342	417 202
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 355	3 431
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-291 683	-197 335
Summa finansiella poster		-286 328	-193 904
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-201 985	223 298
ÅRETS RESULTAT		-201 985	223 298

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	7 691 413	7 875 205
Maskiner och inventarier	12	48 961	54 886
Summa materiella anläggningstillgångar		7 740 374	7 930 091
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 743 174	7 932 891
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 939	36 250
Övriga fordringar	14	2 915	4 550
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	71 576	55 457
Summa kortfristiga fordringar		87 430	96 257
Kassa och bank			
Kassa och bank		483 481	612 095
Summa kassa och bank		483 481	612 095
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		570 911	708 352
SUMMA TILLGÅNGAR		8 314 086	8 641 243

Penneo dokumentnycckel: 5095J-EI6PF-WFWQP-ABD22-9TJPB-E3MP7

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		735 973	735 973
Uppskrivningsfond		585 000	585 000
Fond för yttre underhåll		1 600 000	1 200 000
Summa bundet eget kapital		2 920 973	2 520 973
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 601 401	-6 424 699
Årets resultat		-201 985	223 298
Summa fritt eget kapital		-6 803 387	-6 201 401
SUMMA EGET KAPITAL		-3 882 414	-3 680 428
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	4 740 000	4 740 000
Summa långfristiga skulder		4 740 000	4 740 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		7 160 000	7 280 000
Leverantörsskulder		61 361	68 856
Skatteskulder		6 079	9 902
Övriga kortfristiga skulder		2 056	674
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	227 003	222 239
Summa kortfristiga skulder		7 456 499	7 581 671
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 314 086	8 641 243

Penneo dokumentnycckel: 5095J-EI6PF-WFWQP-ABD22-9TJPB-E3MP7

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	84 342	417 202
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	189 717	189 740
	274 059	606 942
Erhållen ränta	5 355	3 431
Erlagd ränta	-291 711	-196 233
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-12 297	414 140
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	8 827	-30 666
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-5 144	36 499
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-8 614	419 973
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-54 405
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-54 405
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-120 000	-120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-120 000	-120 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-128 614	245 568
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	612 095	366 527
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	483 481	612 095

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

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 och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

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	5 %

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.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	999 048	999 048
Hysesintäkter, lokaler	226 420	209 912
Hysesintäkter, p-platser	47 200	44 300
Vatten	6 000	6 000
Övriga intäkter	496	600
Summa	1 279 164	1 259 860

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämnning	2	-9
Övriga intäkter	0	3 708
Försäkringsersättning	0	242 203
Summa	2	245 902

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	30 490	2 649
Städning	35 169	31 143
Besiktning och service	35 431	23 599
Trädgårdsarbete	3 944	0
Övrigt	70 178	22 163
Summa	175 212	79 554

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	3 438	8 800
Trapphus/port/entr	3 238	0
Källarutrymmen	6 000	0
Dörrar och lås/porttele	7 181	14 590
VA	21 110	14 397
Ventilation	4 506	4 375
El	2 916	0
Tak	3 625	0
Försäkringsärende/vattenskada	39 645	115 053
Summa	91 659	157 215

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	36 512	35 779
Uppvärmning	258 466	236 820
Vatten	86 472	68 303
Sophämtning	31 281	30 715
Summa	412 731	371 617

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	34 449	31 640
Bredband	9 855	0
Bredband/Kabeltv	63 482	59 543
Fastighetsskatt	60 800	59 693
Summa	168 586	150 876

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Programvaror	665	0
Förbrukningsmaterial	1 548	0
Övriga förvaltningskostnader	22 794	25 665
Juridiska kostnader	31 388	19 772
Revisionsarvoden	27 500	27 188
Ekonomisk förvaltning	56 600	53 136
Summa	140 494	125 761

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	12 500	10 500
Sociala avgifter	3 925	3 297
Summa	16 425	13 797

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	291 539	197 335
Övriga räntekostnader	144	0
Summa	291 683	197 335

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	11 280 729	11 280 729
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 280 729	11 280 729
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 405 524	-3 221 732
Årets avskrivning	-183 792	-183 792
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 589 316	-3 405 524
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	7 691 413	7 875 205
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>906 000</i>	<i>906 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 291 000	17 291 000
Taxeringsvärde mark	24 988 000	24 988 000
Summa	42 279 000	42 279 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	232 491	178 086
Inköp	0	54 405
Utgående anskaffningsvärde	232 491	232 491
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-177 606	-171 658
Avskrivningar	-5 925	-5 948
Utgående avskrivning	-183 530	-177 606
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	48 961	54 886

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Branschorganisation	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	2 915	4 550
Summa	2 915	4 550

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31 172	23 524
Fastighetsskötsel	6 879	0
Försäkringspremier	17 908	16 539
Förvaltning	15 617	15 394
Summa	71 576	55 457

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank	2026-12-22	1,30 %	2 740 000	2 740 000
Swedbank	2025-03-28	4,79 %	1 680 000	1 800 000
Swedbank	2026-12-22	1,30 %	2 000 000	2 000 000
Swedbank	2025-01-01	3,25 %	2 740 000	2 740 000
Swedbank	2025-02-20	3,25 %	2 740 000	2 740 000
Summa			11 900 000	12 020 000
Varav kortfristig del			7 160 000	7 280 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 300 000 kr.

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.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 517	5 037
Städning	2 740	2 639
El	3 457	3 163
Uppvärmning	33 083	35 347
Vatten	14 421	11 559
Löner	12 500	12 500
Sociala avgifter	3 928	3 928
Utgiftsräntor	3 042	3 070
Förutbetalda avgifter/hyror	121 315	118 996
Beräknat revisionsarvode	26 000	26 000
Summa	227 003	222 239

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	12 560 000	12 560 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiften höjdes med 10% från och med 2025-03-01. Tre av fem lån bands om till 2.85% från inledningen av 2025. De bands på 1 år, 3 år, 3 år respektive.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Wilmer Bromé
Ordförande

Johanna Wahlestedt
Styrelseledamot

Matilda Terese Eleonora Hedberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Tobias Berglund
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."

Matilda Terese Eleonora Hedberg

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Oljemålningen nr 1

Serienummer: d7b43f46a1a6ea[...]0273e2f500f7a

IP: 151.177.xxx.xxx

2025-04-25 15:14:20 UTC



WILMER BROMÉ

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Oljemålningen nr 1

Serienummer: c1ef4f3c3a8f7a[...]3d9a62e88b6f1

IP: 151.177.xxx.xxx

2025-04-25 15:15:21 UTC



JOHANNA MONICKA SYLVIA WAHLESTEDT

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Oljemålningen nr 1

Serienummer: 365b99a6718d28[...]71e407cc9bf40

IP: 94.191.xxx.xxx

2025-04-25 15:27:36 UTC



TOBIAS BERGLUND

Auktoriserad revisor

Serienummer: a2a6e97ff1de3e[...]69dda331a7bdb

IP: 74.241.xxx.xxx

2025-04-25 15:29:47 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Oljemålningen nr 1
Org.nr. 702001-5942

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Oljemålningen nr 1 för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker

för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Oljemålningen nr 1 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder,

områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB

Tobias Berglund

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."

TOBIAS BERGLUND

Auktoriserad revisor

Serienummer: a2a6e97ff1de3e[...]69dda331a7bdb

IP: 74.241.xxx.xxx

2025-04-25 15:29:47 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.