

Årsredovisning

för

Brf Olofsborg

715200-1173

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14

Styrelsen för Brf Olofsborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen äger tomten och fastigheten Kvarteret Sprängaren 1 vilken byggdes 1912 och som mellan 1912 och 1997 var en bostadsförening.

Bostadsrättsföreningen Olofsborg registerades den 5 maj 1997.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades samma datum och dess nuvarande stadgar registrerades den 11 juni 2021 hos Bolagsverket.

Föreningen har inte del i någon samfällighet.

Föreningen har en aktuell underhållsplan gällande till 2051.

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

Fastighetsuppgifter

Fastigheten består av ett flerbostadshus i 4 våningsplan samt 2 bebyggda vindsdelar.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar och det ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningen upplåter 31 st lägenheter med bostadsrätt enligt följande:

1 rum och kök:	15
2 rum och kök:	9
3 rum och kök:	5
4 rum och kök:	2

Fastigheten har enligt senaste taxeringsbeslut en lägenhetsyta om 1778 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde är 39 400 000 kr från och med 2022.

Fastighetsavgiften beräknas med ett fast belopp på 1 589 kr per lägenhet för inkomståret 2023, vilket ger en fastighetsavgift på 49 259 kr (31 lägenheter *1589 kr).

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Emvix Förvaltning & Byggservice AB.

Fastighetens tekniska status

Föreningen har en underhållsplan som antogs den 23 maj 2022 och sträcker sig fram till 2051.

Följande åtgärder har genomförts:

Spolning av stammar	2001
Förbättringsmålning av fönster utvändigt	2002
Ommålning av trapphus och källare	2004
Stamrensning	2006
Byte av avfallskvarnar i gästlägenhet och dusch	2006
Översyn och reparation av gasventiler	2007
Bredbandsinstallation	2007
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	2007
Fuktmätning av husets våtrum	2009
Energideklaration	2009
Installation säkerhetsdörrar	2010
Snörasskydd	2011
Ommålning av yttertak	2011
Ommålning av samtliga fönster, utsida	2011
Ommålning av träportar/trädörrar	2011
Spolning av stammar	2013
Renovering värmekablar för is och snösmältning	2015
Ommålning av insida fönster i trapphus	2015
Renovering av gästlägenhet	2015
Nytt tak till sopskjul	2017
Renovering av toalett och badrum källare	2017
Relining av avloppsrör källare	2017
Renovering av värmesystem	2017-2018
Byte av avloppsrör källare	2019
Målning av fönster mot Mariagatan	2019
Obligatorisk Ventilationskontroll, OVK	2019
Energideklaration	2020
Spolning av stammar	2021
Renovering värmekablar för is och snösmältning	2021
Renovering av hobbyrum	2021
Renovering av biljardrum	2021
Målning av golv i källare	2021
Radonmätning i samtliga bostäder utan anm	2022
Besiktning av husets gemensamma elsystem	2022
Besiktning av husets brandlarmsystem	2022
Målning utsida av fönster mot gård	2022
Målning in-/utsida av gatuportarna	2022
Framtagning av teglet på gårdsmuren	2022
Förbättring av gårdsbelysning	2023
Förbättring av vindsbelysning	2023

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-05-25 haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:	Magnus Svensson Tobias Sjören Tony Björk
Revisor:	Tomas Ericson Auktoriserad Revisor BOREV Revision AB
Suppleanter:	Karolina Palmgren Sophia Melin
Valberedning:	Ola Larsson Marie Schyborger

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	45
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	9
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	10
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	44

Av föreningens 31 medlemslägenheter har 6 st överlåtit under året och 3 st har under året helt eller delvis varit upplåtna i andra hand.

Generellt får bostadsrättsinnehavare hyra ut i andra hand om det enligt bostadsrättslagen föreligger sådana beaktansvärda skäl. Ansökan om andrahandsuthyrning/-upplåtelse görs skriftligen hos styrelsen.

Styrelsen tillämpar hyresnämndens riktlinjer för giltigt skäl till andrahandsuthyrning/-upplåtelse. Se föreningens stadgar för vidare information.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2023 har varit lite av ett mellanår vad gäller större aktiviteter i hus och förening men några förändringar har skett under året:

Efter medlemsomröstning infördes Boappa med stor majoritet, detta som verktyg vid exempelvis bokning av den gemensamma tvättstugan och gästlägenheten, men även för föreningsinformation och kontakt med styrelsen.

Gårdsbelysningen blev markant både snyggare och bättre via två nya armaturer i äldre utförande.

Vindsbelysningarna fick ett välbehövligt lyft via LED-slingor och rörelsedetektorer.

Väggarna i pannrummet fick ett nytt färglager.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 197	1 151	1 120	1 126
Resultat efter finansiella poster	110	-374	148	216
Soliditet (%)	56,8	55,3	61,4	60,2
Skuld/kvm (kr/kvm)	464	464	464	476
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	658	632	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	96,5	84,9	0,0	0,0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	464	464	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	136	107	0	0
Räntekänslighet (%)	0,7	0,7	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	275	246	0	0

Nyckeltal skuld per kvm är beräknat utifrån total låneskuld i förhållande till total BOA.

De nyckeltal som har (kr) efter sig är inte utskrivna i TKR.

Vissa nyckeltal har endast jämförelsetal från 2022, detta då inga jämförelsetal för 2021 och 2020 är uträknade.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	662 000	1 271 509	369 714	-662 951	-374 359	1 265 913
Disposition av föregående års resultat:				-374 359	374 359	0
Avsättning yttre repfond			143 593	-143 593		0
Årets resultat					109 762	109 762
Belopp vid årets utgång	662 000	1 271 509	513 307	-1 180 903	109 762	1 375 675

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 180 903
årets vinst	109 762
	-1 071 141
behandlas så att	
Avsättning till yttre rep.fond	123 500
Avsättning balkongfond	4 990
I anspråkstagande yttre rep.fond	0
i ny räkning överföres	-1 199 631
	-1 071 141

Fond för yttre underhåll.

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ fattat beslut. Motsvarande gäller ianspråktagande av medlen. Behörigt organ är föreningsstämman enligt föreningens stadgar som registrerades 2021-06-11.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 197 124	1 151 144
Övriga rörelseintäkter		14 360	173 021
Summa rörelseintäkter		1 211 484	1 324 165
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-762 181	-1 414 828
Övriga externa kostnader	4	-162 571	-131 512
Avskrivningar		-132 329	-132 329
Summa rörelsekostnader		-1 057 081	-1 678 669
Rörelseresultat		154 403	-354 504
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		266	12
Räntekostnader och liknande resultatposter		-44 907	-19 867
Summa finansiella poster		-44 641	-19 855
Resultat efter finansiella poster		109 762	-374 359
Resultat före skatt		109 762	-374 359
Årets resultat		109 762	-374 359

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	1 352 545	1 484 874
Summa materiella anläggningstillgångar		1 352 545	1 484 874
Summa anläggningstillgångar		1 352 545	1 484 874
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 086	0
Övriga fordringar	6	25 929	11 299
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	44 789	42 367
Summa kortfristiga fordringar		72 804	53 666
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		995 964	748 733
Summa kassa och bank		995 964	748 733
Summa omsättningstillgångar		1 068 769	802 399
SUMMA TILLGÅNGAR		2 421 314	2 287 273

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		662 000	662 000
Upplåtelseavgifter		1 271 509	1 271 509
Fond för yttre underhåll		513 307	369 714
Summa bundet eget kapital		2 446 816	2 303 223
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 180 903	-662 951
Årets resultat		109 762	-374 359
Summa fritt eget kapital		-1 071 141	-1 037 310
Summa eget kapital		1 375 675	1 265 913
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	825 837	825 837
Leverantörsskulder		8 470	8 582
Skatteskulder		4 230	4 862
Övriga skulder		12 567	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	194 534	182 078
Summa kortfristiga skulder		1 045 638	1 021 359
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 421 314	2 287 273

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	109 762	-374 359
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	132 329	132 329
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	242 091	-242 030
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-2 086	0
Förändring av kortfristiga fordringar	-2 422	-2 204
Förändring av leverantörsskulder	-112	-19 302
Förändring av kortfristiga skulder	9 761	11 366
Kassaflöde från den löpande verksamheten	247 232	-252 170
Årets kassaflöde	247 232	-252 170
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	748 733	1 000 903
Likvida medel vid årets slut	995 965	748 733

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	67 år
Fastighetsförbättringar	33 år
Takreovering	10 år
Säkerhetsdörrar	40 år
Balkonger	40 år
Inventarier	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter bostäder	1 169 370	1 124 408
Gästlägenhet	16 200	13 050
Överlåtelse/pantsättningsavgift	8 307	8 422
Andrahandsuthyrning	3 220	5 221
Övriga intäkter	27	43
	1 197 124	1 151 144

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, kabel-tv (basutbud) och bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
El	74 108	62 043
Värme	303 301	272 964
Vatten	111 682	103 188
Städning	42 105	38 338
Sophämtning	82 231	77 174
Reparation & underhåll fastighet.	37 367	514 745
Bredband	50 220	50 220
Fastighetsförsäkring	55 437	51 627
Trädgårdsskötsel	1 209	1 720
Vattenskador	0	226 160
Övriga fastighetskostnader	4 521	16 649
	762 181	1 414 828

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	49 259	47 089
Förvaltningskostnader	46 024	41 526
Ersättningar till revisor	17 250	17 313
Övriga förvaltningskostnader	5 220	5 140
Bankkostnader	4 735	3 651
Förbrukningsinventarier	3 499	269
Övriga externa kostnader	36 584	16 524
	162 571	131 512

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 879 352	4 879 352
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 879 352	4 879 352
Ingående avskrivningar	-3 394 478	-3 262 149
Årets avskrivningar	-132 329	-132 329
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 526 807	-3 394 478
Utgående redovisat värde	1 352 545	1 484 874
Taxeringsvärden byggnader	19 000 000	19 000 000
Taxeringsvärden mark	20 400 000	20 400 000
	39 400 000	39 400 000

Not 6 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	25 929	11 299
	25 929	11 299

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Länsförsäkringar	14 117	13 086
Emvix	12 258	11 506
Ownit	12 555	12 555
Bostadsrätterna	5 220	5 220
One.com	639	0
	44 789	42 367

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av kortfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB Lån 40080627	5,87	2024-10-28	825 837	825 837
			825 837	825 837

De lån som förfaller inom 1 år redovisas som kortfristiga.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	8 653	5 688
Förutbetalda intäkter	97 897	99 489
Värme	44 923	41 374
El	21 207	17 312
Sophämtning	496	496
Städning	2 606	0
Revision	18 000	17 000
Bankavgifter	752	719
	194 534	182 078

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har beslutat att göra en höjning av årsavgifterna from 2024-01-01

Föreningen planerar även att under 2024 utföra följande

- Stamspolning
- OVK
- Förbättring av gårdens nuvarande gångplattor

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	3 194 000	3 194 000
	3 194 000	3 194 000

Sundbyberg, den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Magnus Svensson
Ordförande

Tobias Sjörén

Tony Björk

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor
BOREV Revision AB