

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Olof nr 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2033.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

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

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1943-01-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1948-03-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-14 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

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

##### Styrelsen

Erik Wilhelm Lejman	Ordförande
Marie Cecilia Deremar	Ledamot
Leif Sebastian Van Tuan Sund	Ledamot

Johanna Elin Katarina Lenard	Suppleant
Joel Leonard Sitbon	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 3 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Tommi Kumpulainen	Ordinarie Extern
-------------------	------------------

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-26.

Extra föreningsstämma hölls 2020-12-17. Extra stämma med anledning av val av revisor.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Svartbäcken 28:4	1943	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1943 och består av 1 flerbostadshus.

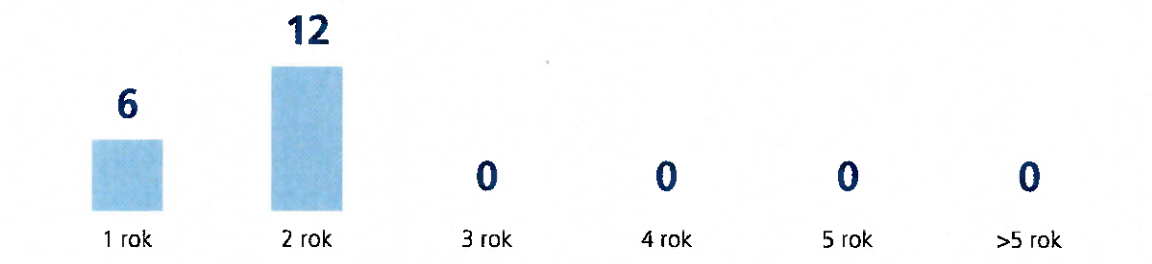
Värdeåret är 1943.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 852 m<sup>2</sup>, varav 852 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2033.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Säkerhetsdörr källare	2020	
Armatyr i källaren	2019	
Torkrum	2018	Slipning och målning golv. Målning väggar och tak
Armatyrbyte parkering	2017	
Ny portbelysning	2017	
Ny avloppsledning	2013	Ny avloppsledning från bottenplatta till det kommunala nätet
Förbindelsepunkt avlopp	2012	Upprättande av ny förbindelsepunkt till kommunens VA-anläggning
Ny luftavfuktare i torkrum	2010	
Omputsning av fasad	2007	Omputsning av norra gaveln nov 07
Installation av torktumlare	2006	
Säkerhetsdörrar	2005	
Asfaltering av ny parkering	2005	
Byte av alla fönster	2005	
Rörstambyte	2000	
Elstambyte	1994	
Omläggning av tak	1986	Omläggning med ny underlagspapp, läkt och takpannor. Nya plåtdetaljer vid skorstenar. Snörasskydd vid takfot.
Renovering av balkonger	1986	Gjutning av nya balkongplattor samt nya räcken.
Omputsning av fasad	1986	Putslagning och målning av sockel.
Planerat underhåll	År	
Översyn av undercentral	2021	
Översyn radiatorventiler	2021	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

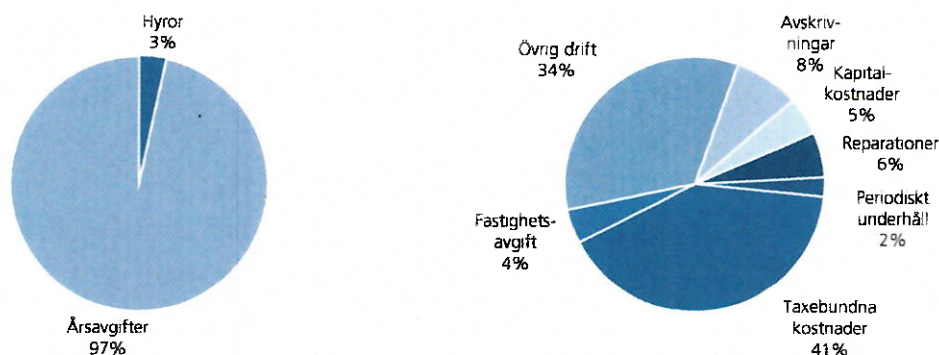
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trappstädning	Städarna i Sverige AB
Fastighetsskötsel	Upplands Fastighetsservice i Uppsala AB

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>942 241</b>	<b>888 871</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	618 529	620 028
Minskning kortfristiga fordringar	4 266	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	35 475
	<b>622 795</b>	<b>655 503</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	512 286	534 833
Finansiella kostnader	28 381	29 422
Ökning av kortfristiga fordringar	0	2 250
Minskning av långfristiga skulder	35 628	35 628
Minskning av kortfristiga skulder	28 516	0
	<b>604 812</b>	<b>602 132</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>960 225</b>	<b>942 241</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>17 983</b>	<b>53 371</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Såväl inomhus- som utomhusmiljön har stått i fokus för styrelsens arbete under året.

Radonmätning har genomförts under 2020.

Inledande insatser för en trevligare utomhusmiljö har gjorts under året och bl.a. har häckar och träd tuktats, uteplatsen rustats upp med nya vindskydd, möbler, växter och en föreningsgrill.

En ny säkerhetsdörr har installerats till källaren/cykelrummet.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st  
Överlåtelse under året: 3 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 23  
Tillkommande medlemmar: 3  
Avgående medlemmar: 3  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 23

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	701	701	701	674
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 844	1 886	1 928	1 970
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	35	41	29	29
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	171	191	194	168
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	54	56	33	40
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	33	35	35	44
Soliditet (%)	17	16	19	19
Resultat efter finansiella poster (tkr)	30	-79	-18	35
Nettoomsättning (tkr)	618	620	623	599

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 852 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	34 000	0	0	34 000
Fond för yttre underhåll	1 093 372	110 000	0	983 372
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>1 127 372</b>	<b>110 000</b>	<b>0</b>	<b>1 017 372</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-797 455	-110 000	-78 520	-608 935
Årets resultat	30 056	30 056	78 520	-78 520
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-767 398</b>	<b>-79 944</b>	<b>0</b>	<b>-687 455</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>359 974</b>	<b>30 056</b>	<b>0</b>	<b>329 917</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	30 056
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-687 455
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-110 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-767 398</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

14 325
<b>-753 073</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	618 229	620 028
Övriga rörelseintäkter	Not 3	300	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>618 529</b>	<b>620 028</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-459 956	-483 798
Övriga externa kostnader	Not 5	-44 917	-43 622
Personalkostnader	Not 6	-7 413	-7 413
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-47 806	-134 293
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-560 091</b>	<b>-669 126</b>
<b>RÖLSERESULTAT</b>		<b>58 438</b>	<b>-49 098</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-28 381	-29 422
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-28 381</b>	<b>-29 422</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>30 056</b>	<b>-78 520</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>30 056</b>	<b>-78 520</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark Not 8,12	1 084 129	1 131 935
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>1 084 129</b>	<b>1 131 935</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 084 129</b>	<b>1 131 935</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	-360	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	984 436	970 358
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>984 076</b>	<b>970 358</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>984 076</b>	<b>970 358</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>2 068 205</b>	<b>2 102 294</b>



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		34 000	34 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 093 372	983 372
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 127 372</b>	<b>1 017 372</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-797 455	-608 935
Årets resultat		30 056	-78 520
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-767 398</b>	<b>-687 455</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>359 974</b>	<b>329 917</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	681 305	1 214 886
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>681 305</b>	<b>1 214 886</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	889 862	391 909
Leverantörsskulder		80 136	107 960
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	56 929	57 621
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 026 927</b>	<b>557 490</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 068 205</b>	<b>2 102 294</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	Fullt avskriven	30 år
Stambyte	50 år	50 år
Fönster	20 år	20 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	597 247	597 247
Hyror parkering	16 800	18 600
Hyror garage	4 200	4 200
Öresutjämning	-18	-19
	<b>618 229</b>	<b>620 028</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	300	0
	<b>300</b>	<b>0</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	18 105	17 751
	Fastighetskötsel gård beställning	3 508	0
	Snöröjning/sandning	2 990	10 328
	Städning entreprenad	38 337	37 224
	Myndighetstillsyn	3 540	11 125
	Gemensamma utrymmen	2 352	0
	Gård	8 903	0
		<b>77 735</b>	<b>76 428</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lås	2 457	0
	VVS	0	10 804
	Ventilation	0	20 348
	Elinstallationer	0	12 129
	Fönster	0	8 396
	Balkonger/altaner	5 200	0
	Mark/gård/utemiljö	26 250	0
		<b>33 907</b>	<b>51 677</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	14 325	0
		<b>14 325</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	29 620	34 597
	Värme	145 472	162 961
	Vatten	45 674	47 972
	Sophämtning/renhållning	19 107	18 475
		<b>239 874</b>	<b>264 005</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	43 198	42 244
	Kabel-TV	25 195	24 658
		<b>68 393</b>	<b>66 902</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>25 722</b>	<b>24 786</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>459 956</b>	<b>483 798</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	919	606
	Föreningskostnader	438	0
	Förvaltningsarvode	38 700	38 112
	Administration	480	614
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 380	4 290
		<b>44 917</b>	<b>43 622</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	6 000	6 000
	Sociala kostnader	1 413	1 413
		<b>7 413</b>	<b>7 413</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	1 066	87 553
	Förbättringar	46 740	46 740
		<b>47 806</b>	<b>134 293</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	4 433 809	4 433 809
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>4 433 809</b>	<b>4 433 809</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 301 874	-3 167 581
	Årets avskrivningar enligt plan	-47 806	-134 293
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 349 680</b>	<b>-3 301 874</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>1 084 129</b>	<b>1 131 935</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	103 600	103 600
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	7 000 000	7 000 000
	Taxeringsvärde mark	6 800 000	6 800 000
		<b>13 800 000</b>	<b>13 800 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	13 800 000	13 800 000
		<b>13 800 000</b>	<b>13 800 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	1 643	1 643
	Skattefordran	22 568	23 504
	Klientmedel hos SBC	960 225	942 241
	Fordringar	0	2 970
		<b>984 436</b>	<b>970 358</b>

<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	983 372	893 997
	Reservering enligt stadgar	110 000	110 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-20 625
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 093 372</b>	<b>983 372</b>

<b>Not 11</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>			<b>Villkors- ändringsda g</b>	
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	
		<b>2020-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
	Handelsbanken	2,000 %	399 868	404 252	2021-03-01
	Handelsbanken	1,900 %	351 268	362 076	2022-06-01
	Handelsbanken	1,560 %	356 281	371 717	2025-10-30
	Handelsbanken	1,250 %	463 750	468 750	2021-09-01
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>1 571 167</b>	<b>1 606 795</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-889 862	-391 909	
			<b>681 305</b>	<b>1 214 886</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 393 027 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 12</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	1 859 000	1 859 000

<b>Not 13</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Arvoden	6 000	6 000
	Sociala avgifter	1 885	1 885
	Ränta	996	1 014
	Avgifter och hyror	48 048	48 722
		<b>56 929</b>	<b>57 621</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

---

## Styrelsens underskrifter

---

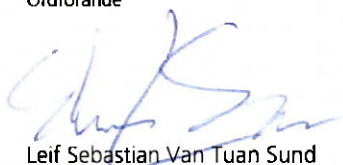
UPPSALA den 22/4 2021



Erik Wilhelm Lejman  
Ordförande

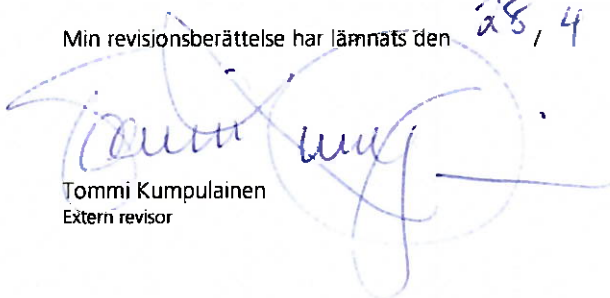


Marie Cecilia Deremar  
Ledamot



Leif Sebastian Van Tuan Sund  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 28/4 2021



Tommi Kumpulainen  
Extern revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Olof nr 1, org.nr 717600-3072.

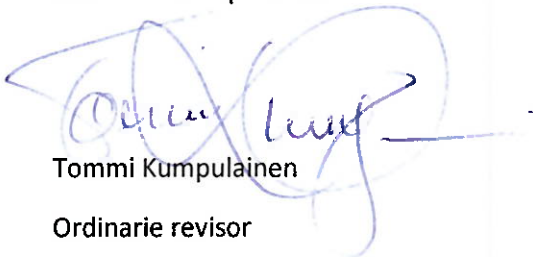
Jag har utfört en revision av årsredovisningen samt styrelsens förvaltning i Brf Olof nr 1 för år 2020.

Mitt mål med revisionen är att uppnå en rimlig grad av säkerhet huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförts alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om 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.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseende rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Gävle den 28 april 2021



Tommi Kumpulainen

Ordinarie revisor