

Årsredovisning 2021

BRF Oljan 10



Förvaltningsberättelse	1
Förändring av likvida medel	4
Flerårsöversikt	5
Resultatdisposition	6
Ekonomi	7
Resultaträkning	7
Balansräkning - Tillgångar	8
Balansräkning - Eget kapital och skulder	9
Noter	10
Underskrifter	14
Revisionsberättelse	15

Styrelsen för BRF Oljan 10 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen grundades 1998. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades i september 2000 och nuvarande stadgar registrerades i december 1998.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet förvärvades maj 2000. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Proinova försäkringsförmedlare som förmedlar IFS försäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Varje medlem skall teckna privat hemförsäkring med tillägg för bostadsrätt.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1931 och består av ett flerbostadshus med två portar och sex våningar. Fastighetens totalyta är enligt taxeringsbesked 2962 kvadratmeter, vilket utgör lägenhetsyta.

Byggnadens tekniska status

Vid ombyggnad år 1987 byttes vatten- och avloppssystem ut samt delar av fastighetens elsystem. En ventilationsanläggning med mekanisk frånluft installerades. Fönstersnickerier kläds utvändigt med underhållsfri plåt. Uppvärmning av fastigheten sker genom fjärrvärme.

Föreningen följer en underhållsplan som uppdaterades under 2021.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Under året har en rad åtgärder genomförts för att förbättra fastigheten. En del av åtgärderna ingår i underhållsplanen.

Nedanstående åtgärder har genomförts:

Åtgärd	År
-Fastighet ansluts till stadens fibernät	2011
-Renovering av rännal på innergård	2012
-Ventilationsarbeten för godkänd OVK	2012
-Stuprörsinfästningar har lagats	2013
-Vädringsbalkongernas dörrar har lagats	2013
-Ledstänger lagade på Åsögatan och Ploggatan	2013
-Vatten och fuktfläckar i källaren åtgärdade	2013
-Handtag till cykelförrådets dörr har lagats	2013
-Målning av räcken på kungsbalkongerna	2014
-Fönsternät i tvättstugan har satts dit för att hålla råttor borta	2014
-Ventilation i trapphusen har åtgärdats	2014
-Avloppshål i källaren har lagats	2014
-Cirkulationspump för varmvatten har bytts	2014

-Installation av fiberbaserat fastighetsnät	2015
-Målning av väggar i trapphus	2015
-Golv bonade i trapphus	2016
-2 nya tvättmaskiner & 3 nya torktumlare installerade	2016
-Låsbyte för samtliga gemensamma utrymmen utfört	2016
-Avtal med Anticimex förlängt 3 år	2016
-Systematiskt brandskyddsarbete (SBA) upprättat genom Cupola	2016
-OVK utförd med godkänt resultat	2017
-Ny UC installerad och injustering av element genomförd	2018
-Givare till ny UC installerade i samtliga lägenheter	2018
-Fasad, kungsbalkonger och fönster totalrenoverade	2018
-Upprustning och uppfräschning av innergården	2018
-Avtal med Klottersaneringsfirma upphandlat & startat	2019
-Matåtervinning implementerad i huset	2019
-Ny förvaltare upphandlad. Byte till Storholmen vid årsskifte	2019
-Stamspolning utförd	2020
-Åtgärder för säkerhet på taket utfört	2020
-Värmearbete/effektivisering och injustering färdigställt	2020
-Målning av taket samt borttagande av gammal antenn	2021
-Hissarna i båda fastigheterna reparerade	2021
-Byte till LED belysning m sensorer i allmänna utrymmen	2021
-Upphandling och anslutning av fastighetens bredband till Tele2	2021
-Ny tvättmaskin installerad	2021
-Ny revisor; Rävissor AB, upphandlad	2021
-Administrativt: komplettering av avtal i databasen	2021
-Stort reparationsarbete av läckage i gamla stammar på Åsögatan	2021
-Gemensamma odlingslådor på gården	2021
-Skapat händelsekalender för boende	2021
-Skapat trivselgrupp och välkommenkommitté	2021
-Uppdaterad renoveringsansökan, nya regler kring byggsäckar	2021

Föreningens ekonomi

Föreningen har en stabil ekonomi och låg skuldsättning.

Revisorer

Auktoriserad revisor har under året bytts ut till Rävissor AB

Förvaltning

Ekonomisk och teknisk förvaltning sköts av Storholmen Förvaltning AB

Medlemmar, överlåtelse, upplåtelse och andrahandsuthyrning

Föreningen upplåter 61 lägenheter med bostadsrätt. Under året har 21 medlemslägenheter överlåtits. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt föreningens stadgar.
Antal medlemmar i föreningen: 61

Styrelsen har behandlat 2 ansökningar om förlängd andrahandsuthyrning.

Enligt föreningens policy ska andrahandsuthyrning tidsbegränsas och vid förlängning ska nytt tillstånd sökas. Styrelsen prövar, genom Storholmen Förvaltning, varje ansökan och beaktar då skälen för andrahandsuthyrningen.

Medlemsaktiviteter under året

Medlemsbrev med allmän information till boende/ ägare skickas ut via BoAppa, samt printas och delas ut till dem som inte har digital kommunikation.

Styrelsens arbete

Styrelsens sammansättning

Vid föreningens årsstämma i maj 2020 valdes följande styrelse:

Styrelsens sammansättning 20210101 - 20210630

Klas Granelli, ordförande
Erik Berthagen, sekreterare
Kent Josefsson, kassör
Paul Gunnstedt, medlem
Carl Åström, medlem
Kristian Hertzberg, suppleant
Marie Feldtmann, suppleant

Vid föreningens årsstämma i juni 2021 valdes följande styrelse:

Styrelsens sammansättning från 20210706 - 20211231

Marie Feldtmann ordförande
Jakob Tham sekreterare
Jesper Bränn kassör
Lisa Andersson medlem
- Klas Granelli interim ledamot (mot separat arvode)
Judith Nygård, suppleant
Måns Daniel, suppleant
Marius Kamil, suppleant

Antal ordinarie ledamöter - 4

Suppleanter - 3

Valberedning

Till valberedning 2021 valdes Greta Thorén och Eva Dahlman. Greta Thorén ersattes under 2022 av Kerstin Josefsson

Styrelsemöten och stämmor

Den ordinarie föreningsstämman hölls den 30 juni 2021.

Totalt har 13 protokollförda sammanträden genomförts

Förändring av likvida medel	2021	2020
Likvida medel vid årets början	1 309 644	1 079 245
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	2 038 681	2 001 104
Finansiella intäkter	105	89
Minskning av kortfristiga fordringar	2 514	49 226
Ökning av kortfristiga skulder	0	24 440
	2 041 300	2 074 859
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	2 025 827	1 740 099
Finansiella kostnader	36 127	64 361
Ökning av kortfristiga fordringar	0	0
Minskning av långfristiga skulder	40 000	40 000
Minskning av kortfristiga skulder	153 999	0
	2 255 953	1 844 460
Likvida medel vid årets slut	1 094 991	1 309 644
Årets förändring av likvida medel	-214 653	230 399

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 039	2 001	2 004	2 008	1 987
Resultat efter finansiella poster	-355	-142	79	-6 996	-220
Soliditet (%)	83,4	83,2	83,2	83,3	89,7
Årsavgifter/kvm bostadsrättsyta (kr)	663	663	662	662	662
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	2 521	2 531	2 545	2 558	1 554
Värmekostnad/kvm bostadsrättsyta (kr)	156	140	151	149	140
Elkostnad/kvm bostadsrättsyta (kr)	22	15	0	0	0
Vattenkostnad/kvm bostadsrättsyta (kr)	33	31	0	0	0
Räntekostnad/kvm bostadsrättsyta	12	22	0	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 962 kvm bostäder.

De nyckeltal som under 2017-2019 är 0 är nya nyckeltal och jämförelsesiffror har därför ej räknats fram.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Kapitaltillskott	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	34 665 000	11 184 509	1 299 658	7 247 540	-13 442 185	-141 506	40 365 082
Avsättning till yttre underhållsfond				303 000	-303 000		
Disposition av föregående års resultat					-141 506	141 506	
Årets resultat						-355 304	-355 304
Belopp vid årets utgång	34 665 000	11 184 509	1 299 658	7 550 540	-13 886 691	-355 304	40 009 778

Förslag till behandling av ansamlat resultat

Styrelsen föreslår att det ansamlade resultatet (kronor):

Ansamlat resultat	-14 334 625
Årets resultat	-355 304
	-14 689 929

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond	303 000
I ny räkning överföres	-14 992 929
	-14 689 929

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 013 191	1 983 434
Övriga föreningsintäkter	3	25 490	17 670
Summa rörelseintäkter		2 038 681	2 001 104
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-1 068 536	-964 143
Reparation och underhåll	5	-563 468	-495 119
Personalkostnader	6	-119 741	-117 235
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-332 136	-338 239
Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	7	-274 082	-163 602
Summa rörelsekostnader		-2 357 963	-2 078 338
Rörelseresultat		-319 282	-77 234
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		105	89
Räntekostnader och liknande resultatposter		-36 127	-64 361
Summa finansiella poster		-36 022	-64 272
Resultat efter finansiella poster		-355 304	-141 506
Resultat före skatt		-355 304	-141 506
Årets resultat		-355 304	-141 506

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	46 834 421	47 154 773
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	5 936	17 720
Summa materiella anläggningstillgångar		46 840 357	47 172 493
Summa anläggningstillgångar		46 840 357	47 172 493
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 190	3 551
Övriga fordringar		7 500	7 500
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	22 359	22 512
Summa kortfristiga fordringar		31 049	33 563
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 094 991	1 309 644
Summa kassa och bank		1 094 991	1 309 644
Summa omsättningstillgångar		1 126 040	1 343 207
SUMMA TILLGÅNGAR		47 966 397	48 515 700

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		34 665 000	34 665 000
Kapitaltillskott		1 299 658	1 299 658
Upplåtelseavgifter		11 184 509	11 184 509
Fond för yttre underhåll		7 550 540	7 247 540
Summa bundet eget kapital		54 699 707	54 396 707

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-14 334 625	-13 890 119
Årets resultat		-355 304	-141 506
Summa fritt eget kapital		-14 689 929	-14 031 625

Summa eget kapital

40 009 778 **40 365 082**

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	7 467 311	7 497 311
Övriga kortfristiga skulder		32 100	32 100
Leverantörsskulder		104 286	266 460
Skatteskulder		8 160	6 913
Övriga skulder		8 797	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	335 964	347 834
Summa kortfristiga skulder		7 956 618	8 150 618

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

47 966 396 **48 515 700**

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 (K2).

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anses nedan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och byggnadsinventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Den bedömda nyttjandeperioden för standardförbättringar har under året ändrats till 120 år (tidigare 200 år).

	Avskrivning per år	Nyttjandeperiod
Byggnader	0,83%	120 år
Standardförbättringar	0,83%	120 år
Balkonger	2,50%	40 år
Inventarier	5,00%	20 år
Tvättstugemaskiner	10,00%	10 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021	2020
Årsavgifter	1 969 414	1 964 982
Pant- och överlåtelseavgift	43 777	18 452
	2 013 191	1 983 434

Not 3 Övriga föreningsintäkter

	2021	2020
Administrationsintäkt vid andrahandsuthyrning	11 887	17 670
Övriga intäkter	13 603	0
	25 490	17 670

Not 4 Driftkostnader

	2021	2020
Vatten	98 301	91 843
Värme	461 347	413 810
El	64 939	44 144
Sophantering	34 616	27 919
Snöröjning	10 019	5 031
Trädgårdsskötsel	4 496	8 204
Kabel-TV	15 162	10 314
Entrémattor	3 675	6 248
Hiss enligt avtal	4 714	9 276
Fastighetsförsäkring	64 739	70 817
Fastighetsskötsel	97 244	64 190
Fastighetsförvaltning	59 492	59 550
Arvode Teknisk förvaltning	16 066	37 326
Arvode Driftansvarig förvaltning	37 974	33 582
Övriga arvoden	13 625	0
Städning enligt avtal	39 960	39 960
Övriga avtal	27 543	27 305
Övriga driftkostnader	14 624	14 624
	1 068 536	964 143

Not 5 Reparationer och underhåll

	2021	2020
Fastighet	0	3 461
Tvättstuga	60 244	22 587
Hiss	41 059	48 669
Vatten och avlopp	108 820	23 975
Ventilation	5 561	33 900
Fönster och dörrar	0	4 238
Värme - och kylsystem	781	16 122
Fasad och tak	245 300	289 725
Låsinstallation	5 770	0
Elinsallationer	87 916	0
Övriga reparationer/underhåll	8 017	52 442
	563 468	495 119

Not 6 Personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

	2021	2020
Styrelsearvoden	94 600	93 000
Sociala avgifter	25 141	24 235
	119 741	117 235

Not 7 Övriga förvaltnings- och föreningskostnader

	2021	2020
Revisionsarvode	18 750	18 750
Fastighetskatt/Fastighetsavgift	88 999	87 169
Bankkostnader	5 578	6 446
Administrativa kostnader	85 683	20 275
Pant- och överlåtelseavgifter	62 134	18 631
Konsultarvode	0	1 036
Medlemsavgifter	5 488	5 184
Övriga kostnader	7 450	6 111
	274 082	163 602

Not 8 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	51 482 088	51 482 088
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 482 088	51 482 088
Ingående avskrivningar	-4 327 315	-4 006 963
Årets avskrivningar	-320 352	-320 352
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 647 667	-4 327 315
Utgående redovisat värde	46 834 421	47 154 773
Taxeringsvärden byggnader	37 000 000	37 000 000
Taxeringsvärden mark	64 000 000	64 000 000
	101 000 000	101 000 000
Bokfört värde byggnader	29 007 444	29 284 752
Bokfört värde mark	15 633 409	15 633 409
	44 640 853	44 918 161

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	272 802	272 802
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	272 802	272 802
Ingående avskrivningar	-255 082	-237 195
Årets avskrivningar	-11 784	-17 887
Utgående ackumulerade avskrivningar	-266 866	-255 082
Utgående redovisat värde	5 936	17 720

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	22 359	22 512
	22 359	22 512

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	ränteändring	2021-12-31	2020-12-31
Nordea	0,284	2022-06-22	7 467 311	7 497 311
			7 467 311	7 497 311
Kortfristig del av långfristig skuld			50 000	40 000

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Not 12 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	19 553 000	19 553 000
	19 553 000	19 553 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader	7 465	1 202
Förutbetalda avgifter och hyror	106 519	154 341
Vatten	16 424	15 318
Värme	70 299	52 484
El	6 421	3 836
Sopor	5 541	4 653
Revisionsarvode	19 000	19 000
Övriga upplupna kostnader	7 297	0
Styrelsearvode	97 000	97 000
	335 966	347 834

Stockholm 2022 -

Marie Feldtmann
Ordförande

Klas Granelli
Ledamot

Lisa Andersson
Ledamot

Jesper Bränn
Ledamot

Jakob Tham
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2022 -

David Walman
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Oljan 10 769603-4615

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av Bostadsrättsföreningen Oljan 10 år 2021.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2021-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Oljan 10 år 2021.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm 2022-04-12

Rävisor AB
David Walman
Revisor