

Årsredovisning 2022

BRF Oljan 10



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	4
Resultatdisposition	4
Ekonomi	6
Resultaträkning	6
Balansräkning - Tillgångar	7
Balansräkning - Eget kapital och skulder	8
Noter	9
Underskrifter	14
Revisionsberättelse	16

Styrelsen för BRF Oljan 10 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022. 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
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 auktoriserad 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
Avtal upprättat i samarbete med Storholmen med Immunit group ang konstruktionsutlåtande i samband med renoveringar och fastighetstekniska frågor.	2022
Upphandling för relining av gamla rör i bottenplattan påbörjad	2022
Nya lås, ev temporära, installerade till källare, cykelförråd	2022

Föreningens ekonomi

Föreningen har en stabil ekonomi och låg skuldsättning.

Revisorer

Auktoriserad revisor har varit 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 11 medlemslägenheter överlåtits.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt föreningens stadgar.

Antal medlemmar i föreningen: 61

Styrelsen har behandlat 5 ansökningar om andrahandsuthyrning respektive 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 2021 valdes följande styrelse:

Styrelsens sammansättning 20220101 - 20220630

Marie Feldtmann ordförande
Jakob Tham sekreterare
Jesper Bränn kassör
Lisa Andersson medlem

Judith Nygård, suppleant
Måns Daniel, suppleant

Antal ordinarie ledamöter - 4
Suppleanter - 2

Vid föreningens årsstämma i maj 2022 valdes följande styrelse:

Styrelsens sammansättning från 20220706 - 20221231

Marie Feldtmann, ordförande
Jakob Tham, sekreterare
Jenny Finné, kassör
Lisa Andersson, styrelsemedlem
Oscar Högqvist, styrelsemedlem

Judith Nygårds, suppleant
Måns Daniel, suppleant

Antal ordinarie ledamöter - 5
Suppleanter - 2

Valberedning

Till valberedning 2022 valdes Malin Hellström Samuelson och Karolina Palmback.

Styrelsemöten och stämmor

Den ordinarie föreningsstämman hölls den 11 maj 2022. Extrastämma pga av uppdatering av stadgar hölls 20 april 2022.

Totalt har 13 protokollförda sammanträden genomförts

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 103	2 039	2 001	2 004	2 008
Resultat efter finansiella poster	-123	-355	-142	79	-6 996
Soliditet (%)	83,2	83,4	83,2	83,2	83,3

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 962 kvm bostäder.

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	7 550 540	-13 886 691	-355 304	40 457 712
Avsättning till yttre underhållsfond				303 000	-303 000		
Disposition av föregående års resultat					-355 304	355 304	
Årets resultat						-122 805	-122 805
Belopp vid årets utgång	34 665 000	11 184 509	1 299 658	7 853 540	-14 544 995	-122 805	40 334 907

Förslag till behandling av ansamlat resultat

Styrelsen föreslår att det ansamlade resultatet (kronor):

Ansamlat resultat	-14 992 930
Årets resultat	-122 805
	-15 115 735

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond	414 000
I ny räkning överföres	-15 529 735
	-15 115 735

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror		2 069 266	2 013 191
Övriga föreningsintäkter		33 369	25 490
Summa rörelseintäkter		2 102 635	2 038 681
Rörelsekostnader			
Driftkostnader		-1 367 136	-1 068 536
Reparation och underhåll		-157 630	-563 468
Personalkostnader	2	-85 251	-119 741
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-326 288	-332 136
Övriga förvaltnings- och föreningskostnader		-171 090	-274 082
Summa rörelsekostnader		-2 107 395	-2 357 963
Rörelseresultat		-4 760	-319 282
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		100	105
Räntekostnader och liknande resultatposter		-118 145	-36 127
Summa finansiella poster		-118 045	-36 022
Resultat efter finansiella poster		-122 805	-355 304
Resultat före skatt		-122 805	-355 304
Årets resultat		-122 805	-355 304

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	46 514 068	46 834 421
Maskiner och andra tekniska anläggningar	4	41 346	5 936
Summa materiella anläggningstillgångar		46 555 414	46 840 357
Summa anläggningstillgångar		46 555 414	46 840 357
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 994	1 190
Övriga fordringar		7 509	7 500
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47 411	22 359
Summa kortfristiga fordringar		56 914	31 049
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 311 781	1 094 991
Summa kassa och bank		1 311 781	1 094 991
Summa omsättningstillgångar		1 368 695	1 126 040
SUMMA TILLGÅNGAR		47 924 109	47 966 397

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
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		7 853 540	7 550 540
Summa bundet eget kapital		55 002 707	54 699 707
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-14 992 930	-14 334 625
Årets resultat		-122 805	-355 304
Summa fritt eget kapital		-15 115 735	-14 689 929
Summa eget kapital		39 886 972	40 009 778
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5, 6	7 437 311	7 467 311
Övriga kortfristiga skulder		32 100	32 100
Leverantörsskulder		141 309	104 286
Skatteskulder		9 573	8 160
Övriga skulder		0	8 797
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		416 844	335 964
Summa kortfristiga skulder		8 037 137	7 956 618
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 924 109	47 966 396

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 Personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda.

	2022	2021
Styrelsearvoden	48 299	94 600
Sociala avgifter	18 097	25 141
Lön	18 855	0
	85 251	119 741

Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	51 482 088	51 482 088
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 482 088	51 482 088
Ingående avskrivningar	-4 647 667	-4 327 315
Årets avskrivningar	-320 352	-320 352
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 968 019	-4 647 667
Utgående redovisat värde	46 514 069	46 834 421
Taxeringsvärden byggnader	46 000 000	37 000 000
Taxeringsvärden mark	92 000 000	64 000 000
	138 000 000	101 000 000
Bokfört värde byggnader	28 730 136	29 007 444
Bokfört värde mark	15 633 409	15 633 409
	44 363 545	44 640 853

Not 4 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	272 802	272 802
Inköp	41 346	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	314 148	272 802
Ingående avskrivningar	-266 866	-255 082
Årets avskrivningar	-5 936	-11 784
Utgående ackumulerade avskrivningar	-272 802	-266 866
Utgående redovisat värde	41 346	5 936

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."

OSCAR HÖGQVIST (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19810424xxxx

IP: 188.148.xxx.xxx

2023-04-12 11:11:45 UTC



Inger Marie Feldtmann Svedberg (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19561206xxxx

IP: 188.148.xxx.xxx

2023-04-13 13:26:01 UTC



Jakob Nils Staffan Tham (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19841213xxxx

IP: 90.129.xxx.xxx

2023-04-14 10:58:04 UTC



JENNY FINNÉ (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19850410xxxx

IP: 217.213.xxx.xxx

2023-04-18 04:55:30 UTC



LISA ANDERSSON (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19920506xxxx

IP: 188.148.xxx.xxx

2023-04-21 15:08:19 UTC



David Oskar Petter Walman (SSN-validerad)

Extern Revisor

Serienummer: 19800204xxxx

IP: 151.177.xxx.xxx

2023-04-23 07:38:16 UTC



Penneo dokumentnyckel: QBXN5-TYB7E-GC7LM-44JZ3-ATIMN-Z2P15

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Oljan 10
769603-4615**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Oljan 10 för år 2022.

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 2022-12-31 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 för år 2022.

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 resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2023-04-23



Rävisor AB
David Walman
Revisor