

Årsredovisning 2021

BRF OLIVEN

716401-4099



 nabo

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF OLIVEN

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

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



Handwritten signature in blue ink.

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.



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 upplåter även en lokal med hyresrätt

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1986-07-09.

ÄKTA FÖRENING

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

FÖRENINGEN

Föreningen ligger i Uppsala kommun, stadsdelen Luthagen, och har beteckningen Luthagen 67:8 med gatuadress Sysslomansgatan 27 samt Luthagsesplanaden 11.

På tomten finns två bostadshus innehållande 60 lägenheter upplåtna med bostadsrätt samt en lokal upplåten med hyresrätt. Den totala arean enligt taxeringbesked uppgår till 4 943 kvm varav 4 500 kvm utgör lägenhetsyta.

Lägenhetsfördelningen i bostadshusen är:

1 rum och kök	19 st
2 rum och kök	17 st
3,5 rum och kök	6 st
5 rum och kök	13 st
6 rum och kök	5 st

FÖRSÄKRING

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad hos Protector Försäkring Sverige Filial och försäkringen omfattar även en ansvarsförsäkring för föreningens styrelse.



Handwritten signature and date: 2022/11

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Mats Helenius	Ordförande
Peter Fagerström	Vice ordförande
Else Albrektsson Sandberg	Kassör
George Van Der Veer	Ledamot
Gunnar Vegerfors	Ledamot
Linda Levin	Suppleant
Gerd Starckenberg	Suppleant

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen

REVISOR

Tommy Winberg Revisor

PLANERADE UNDERHÅLL

Föreningen fortsätter planering för uppgradering av fastighetens yttre miljö samt uppförande av miljöhus.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo i Uppsala
Teknisk förvaltning	Upplands Fastighetsservice AB
Bredbandsleverantör	Telenor

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

EKONOMI

Föreningen planerar ingen avgiftshöjning för år 2022.

ÖVRIGA UPPGIFTER

Föreningen har under året installerat innerdörrar i våra hissar och vi har genomfört övergången till IMD (Individuell mätardebitering) för vår elförbrukning. Den senre åtgärden har medfört att samtliga medlemmar från 2022 avservärt minskar sina elkostnader, då alla individuella el-abonnemang har kunnat avslutats. Våra källarentrédörrar har bytts ut

Arbetet med uppgraderingen av vår utemiljö fortlöper. Projektet har startats upp men är fortfarande i planeringsfas.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 109 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 108 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 799 793	2 669 075	2 570 044	2 523 157
Resultat efter fin. poster	151 918	-1 804 086	-1 031 659	234 888
Soliditet, %	8	7	15	23
Yttre fond	30 135	30 135	314 577	284 442
Taxeringsvärde	80 646 000	80 646 000	80 646 000	63 501 000
Bostadsyta, kvm	4 500	4 500	4 500	4 500
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	529	514	514	514
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 595	3 691	3 786	2 857
Genomsnittlig skuldränta, %	1,48	1,52	1,42	1,69
Belåningsgrad, %	96,09	98,45	103,66	77,16

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	10 187 699	-	-	10 187 699
Upplåtelseavgifter	1 477 105	-	-	1 477 105
Fond, yttre underhåll	30 135	-	-	30 135
Balanserat resultat	-8 671 575	-1 804 086	-	-10 475 660
Årets resultat	-1 804 086	1 804 086	151 918	151 918
Eget kapital	1 219 279	0	151 918	1 371 197



RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-10 475 660
Årets resultat	151 918
Totalt	-10 323 742

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	30 135
Balanseras i ny räkning	-10 353 877
	-10 323 742

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

[Handwritten signature]
LARS GU

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning		2 799 793	2 669 075
Rörelseintäkter		1	68 876
Summa rörelseintäkter		2 799 794	2 737 951
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-1 932 211	-3 823 989
Övriga externa kostnader	8	-133 345	-161 316
Personalkostnader	9	-48 838	-49 680
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-291 045	-254 835
Summa rörelsekostnader		-2 405 440	-4 289 819
RÖRELSERESULTAT		394 354	-1 551 869
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	4 316
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-242 436	-256 533
Summa finansiella poster		-242 436	-252 217
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		151 918	-1 804 086
ÅRETS RESULTAT		151 918	-1 804 086

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	16 834 077	16 868 719
Maskiner och inventarier	12	86 157	40 530
Pågående projekt		314 204	0
Summa materiella anläggningstillgångar		17 234 438	16 909 249
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		17 234 438	16 909 249
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 381	16 583
Övriga fordringar	13	11 702	12 178
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	116 657	197 241
Summa kortfristiga fordringar		132 740	226 002
Kassa och bank			
Kassa och bank		866 333	1 601 104
Summa kassa och bank		866 333	1 601 104
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		999 073	1 827 106
SUMMA TILLGÅNGAR		18 233 511	18 736 355



Handwritten signature and date, likely indicating approval of the financial statement.

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 664 804	11 664 804
Fond för yttre underhåll		30 135	30 135
Summa bundet eget kapital		11 694 939	11 694 939
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 475 660	-8 671 575
Årets resultat		151 918	-1 804 086
Summa fritt eget kapital		-10 323 742	-10 475 660
SUMMA EGET KAPITAL		1 371 197	1 219 279
Avsättningar			
Avsättningar		120 182	120 182
Summa avsättningar		120 182	120 182
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	12 909 388	11 209 100
Summa långfristiga skulder		12 909 388	11 209 100
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 266 576	5 398 796
Leverantörsskulder		186 952	429 800
Skatteskulder		6 314	11 024
Övriga kortfristiga skulder		0	22 434
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	372 901	325 740
Summa kortfristiga skulder		3 832 744	6 187 794
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 233 511	18 736 355

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	1 601 104	4 114 519
Resultat efter finansiella poster	151 918	-1 804 086
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	291 045	254 835
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	442 963	-1 549 251
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	93 262	-101 802
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-222 830	282 918
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	313 395	-1 368 135
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-616 234	-715 704
Kassaflöde från investeringar	-616 234	-715 704
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-431 932	-429 576
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-431 932	-429 576
ÅRETS KASSAFLÖDE	-734 771	-2 513 415
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	866 333	1 601 104

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Oliven har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

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:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2,2-5 %
Maskiner och inventarier	20 %

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.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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



NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2021	2020
Hysesintäkter, bostäder	0	400
Hysesintäkter, lokaler	114 679	111 623
Hysesintäkter, p-platser	109 704	103 944
Intäktsreduktion	0	-25 411
Årsavgifter, bostäder	2 380 833	2 311 440
Övriga intäkter	182 268	167 079
Summa	2 787 484	2 669 075

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	19 748	49 897
Fastighetsskötsel	189 141	133 697
Snöskottning	9 856	2 923
Städning	9 113	0
Trädgårdsarbete	20 934	0
Övrigt	63	0
Summa	248 855	186 517

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Dörrar och lås/porttele	71 788	0
Kabel-tv/bredband	0	-15 189
Reparationer	216 466	153 277
Summa	288 254	138 088

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2021	2020
Hiss	0	0
Gårdsprojekt	0	0
Takbyte	0	2 328 001
Summa	0	2 328 001

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	60 862	56 391
Sophämtning	77 548	44 939
Uppvärmning	627 324	583 399
Vatten	162 389	161 109
Summa	928 123	845 838

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband	231 525	144 806
Fastighetsförsäkringar	82 946	58 618
Fastighetsskatt	104 000	102 200
Kabel-TV	48 508	19 921
Summa	466 979	325 545

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Förbrukningsmaterial	1 080	0
Kameral förvaltning	86 360	83 000
Revisionsarvoden	5 000	5 000
Övriga förvaltningskostnader	40 905	73 316
Summa	133 345	161 316

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Sociala avgifter	8 838	9 681
Styrelsearvoden	40 000	39 999
Summa	48 838	49 680

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	241 802	256 533
Övriga räntekostnader	634	0
Summa	242 436	256 533



Handwritten signature and date: 19/11/21

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	21 905 013	21 225 359
Årets inköp	233 650	679 654
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	22 138 663	21 905 013
Ingående ackumulerad avskrivning	-5 036 294	-4 789 070
Årets avskrivning	-268 292	-247 224
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 304 586	-5 036 294
Utgående restvärde enligt plan	16 834 077	16 868 719
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 405 000</i>	<i>2 405 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	40 860 000	40 860 000
Taxeringsvärde mark	39 786 000	39 786 000
Summa	80 646 000	80 646 000
NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	428 130	392 080
Inköp	68 380	36 050
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	496 510	428 130
Ingående ackumulerad avskrivning	-387 601	-379 990
Avskrivningar	-22 753	-7 611
Utgående ackumulerad avskrivning	-410 354	-387 601
Utgående restvärde enligt plan	86 157	40 530
NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	11 702	12 178
Summa	11 702	12 178

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	47 483	135 352
Försäkringspremier	14 533	10 266
Förvaltning	22 042	21 590
Vatten	14 181	14 863
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 418	15 170
Summa	116 657	197 241

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Swedbank	2022-09-23	1,70 %	2 880 000	2 960 000
Swedbank	2026-10-23	1,20 %	2 972 500	3 034 000
Swedbank	2030-06-19	1,43 %	1 662 500	1 712 500
Swedbank	2026-10-23	1,20 %	1 994 364	2 036 796
Swedbank	2024-06-19	0,98 %	2 425 600	2 475 600
Swedbank	2029-11-23	1,50 %	4 241 000	4 389 000
Summa			16 175 964	16 607 896
Varav kortfristig del			3 266 576	
Varav avser amortering inom 12 månader			466 576	

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.

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
EI	10 945	5 505
Förutbetalda avgifter/hyror	233 960	225 934
Uppvärmning	94 764	77 346
Utgiftsräntor	32 986	16 955
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	246	0
Summa	372 901	325 740

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	17 118 000	17 118 000
Summa	17 118 000	17 118 000

Underskrifter

Uppsala, 2022 - 02 - 20
Ort och datum

Mats Helenius
Mats Helenius
Styrelseordförande

Peter Fagerström
Peter Fagerström
Vice ordförande

Else Albrektsson Sandberg
Else Albrektsson Sandberg
Kassör

George Van Der Veer
George Van Der Veer
Ledamot

Gunnar Vegerfors
Gunnar Vegerfors
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2022 - 02 - 20
Tommy Winberg
Tommy Winberg
Revisor