

Årsredovisning 2022

BRF OLIVEN

716401-4099



 nabo

Handwritten signature
BRF OLVEN
GV

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF OLIVEN

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

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



Handwritten signature: *ÅÅ ÅÅ ÅÅ*
GV

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 kommer 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.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

PF 2005
GU

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 gatadress Syslomansgatan 27 samt Luthagesplanaden 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 Länsförsäkringar och försäkringen omfattar även en ansvarsförsäkring för föreningens styrelse.

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

PF EKS
GU

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 HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

EKONOMI

Inga avgiftsförändringar är beslutade för år 2023.

ÖVRIGA UPPGIFTER

2022 var ett år där föreningen inte drabbades av några anmärkningsvärda överraskningar för underhåll eller andra oplanerade kostnader. Förvaltningsresultatet utvecklade sig väl och föreningens kassaflöde var positivt.

Föreningen tecknade under året ett fastprisavtal för vår elförbrukning. Avtalet löper under 3 år och har inneburit ett stabilt elpris till föreningen och dess medlemmar trots den oro som varit på den öppna marknaden för elhandel. Glädjande för föreningen har även vår egen solelsproduktion genererat överskott vissa tider av året som vi kunnat sälja tillbaka till vår elleverantör. I slutet av året erhöles ett statligt bidrag för solcellsinstallationerna om 119.000 kronor.

Arbetet med uppgraderingen av vår utemiljö fortlöper. Efter räkenskapsårets utgång har föreningen vid en extra föreningsstämma beslutat att styrelsens projektförslag ska genomföras. Projektet genomförande planeras ske under andra halvåret 2023.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 108 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 107 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 009 227	2 799 793	2 669 075	2 570 044
Resultat efter fin. poster	547 154	151 918	-1 804 086	-1 031 659
Soliditet, %	10	8	7	15
Yttre fond	60 270	30 135	30 135	314 577
Taxeringsvärde	105 298 000	80 646 000	80 646 000	80 646 000
Bostadsyta, kvm	4 500	4 500	4 500	4 500
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	537	529	514	514
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 495	3 595	3 691	3 786
Genomsnittlig skuldränta, %	1,41	1,48	1,52	1,42
Belåningsgrad, %	94,29	96,09	98,45	103,66

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	10 187 699	-	-	10 187 699
Upplåtelseavgifter	1 477 105	-	-	1 477 105
Fond, yttre underhåll	30 135	-	30 135	60 270
Balanserat resultat	-10 475 660	151 918	-30 135	-10 353 877
Årets resultat	151 918	-151 918	547 154	547 154
Eget kapital	1 371 197	0	547 154	1 918 351

Handwritten signature and initials: F. Eriksson, G.V.

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-10 353 877
Årets resultat	547 154
Totalt	-9 806 723

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	30 135
Balanseras i ny räkning	-9 836 858
	-9 806 723

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

Handwritten signature and initials in blue ink, including the letters "GF" and "GV".

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	3 009 227	2 787 484
Rörelseintäkter		7 505	12 310
Summa rörelseintäkter		3 016 732	2 799 794
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-1 740 500	-1 932 211
Övriga externa kostnader	7	-156 881	-133 345
Personalkostnader	8	-48 836	-48 838
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-298 721	-291 045
Summa rörelsekostnader		-2 244 938	-2 405 440
RÖRELSERESULTAT		771 794	394 354
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		124	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-224 764	-242 436
Summa finansiella poster		-224 640	-242 436
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		547 154	151 918
ÅRETS RESULTAT		547 154	151 918

~~AF~~ EAS
GV →

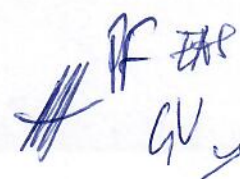
Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	16 682 149	16 834 077
Maskiner och inventarier	11	64 802	86 157
Pågående projekt		423 473	314 204
Summa materiella anläggningstillgångar		17 170 424	17 234 438
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		17 170 424	17 234 438
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		18 334	4 381
Övriga fordringar	12	18 121	11 702
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	125 995	116 657
Summa kortfristiga fordringar		162 450	132 740
Kassa och bank			
Kassa och bank		989 070	866 333
Summa kassa och bank		989 070	866 333
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 151 520	999 073
SUMMA TILLGÅNGAR		18 321 944	18 233 511

 EAS
GV

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 664 804	11 664 804
Fond för yttre underhåll		60 270	30 135
Summa bundet eget kapital		11 725 074	11 694 939
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 353 877	-10 475 660
Årets resultat		547 154	151 918
Summa fritt eget kapital		-9 806 723	-10 323 742
SUMMA EGET KAPITAL		1 918 351	1 371 197
Avsättningar			
Avsättningar		115 222	120 182
Summa avsättningar		115 222	120 182
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	12 522 812	12 909 388
Summa långfristiga skulder		12 522 812	12 909 388
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 206 576	3 266 576
Leverantörsskulder		163 699	186 952
Skatteskulder		0	6 314
Övriga kortfristiga skulder		1 643	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	393 640	372 901
Summa kortfristiga skulder		3 765 558	3 832 744
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 321 944	18 233 511

 PF ZAP
GV

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	866 333	1 601 104
Resultat efter finansiella poster	547 154	151 918
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	298 721	291 045
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	845 875	442 963
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-29 710	93 262
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-7 185	-222 830
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	808 980	313 395
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-234 707	-616 234
Kassaflöde från investeringar	-234 707	-616 234
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital avser uttag ur inre reparationsfonden	-4 960	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-446 576	-431 932
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-451 536	-431 932
ÅRETS KASSAFLÖDE	122 737	-734 771
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	989 070	866 333

Noter

NOT 1, REDOVISNINGSG- 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 1 519 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

	2022	2021
EI	146 670	0
Hysesintäkter, lokaler	134 556	114 679
Hysesintäkter, p-platser	130 830	109 704
Kabel-Tv/Bredband	182 019	182 268
Årsavgifter, bostäder	2 415 152	2 380 833
Summa	3 009 227	2 787 484

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	34 334	19 748
Fastighetsskötsel	229 067	189 141
Snöskottning	8 303	9 856
Städning	0	9 113
Trädgårdsarbete	0	20 934
Övrigt	0	63
Summa	271 704	248 855

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Dörrar och lås/porttele	0	71 788
Hissar	15 076	0
Reparationer	28 875	216 466
Summa	43 951	288 254

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	212 930	60 862
Sophämtning	98 247	77 548
Uppvärmning	614 292	627 324
Vatten	162 163	162 389
Summa	1 087 632	928 123

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	189 932	231 525
Fastighetsförsäkringar	65 263	82 946
Fastighetsskatt	104 120	104 000
Kabel-TV	0	48 508
Skattereduktion	-22 102	0
Summa	337 213	466 979

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Advokat/rätteg kostn	10 000	0
Förbrukningsmaterial	13 221	1 080
Kameral förvaltning	98 480	86 360
Revisionsarvoden	5 000	5 000
Övriga förvaltningskostnader	30 180	40 905
Summa	156 881	133 345

Handwritten signature and initials:


NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	8 836	8 838
Styrelsearvoden	40 000	40 000
Summa	48 836	48 838

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	224 764	241 802
Övriga räntekostnader	0	634
Summa	224 764	242 436

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
--------------------------	------------	------------

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	22 138 663	21 905 013
Årets inköp	125 438	233 650
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	22 264 101	22 138 663

Ingående ackumulerad avskrivning	-5 304 586	-5 036 294
Årets avskrivning	-277 366	-268 292
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 581 952	-5 304 586

Utgående restvärde enligt plan	16 682 149	16 834 077
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 405 000</i>	<i>2 405 000</i>

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	50 399 000	40 860 000
Taxeringsvärde mark	54 899 000	39 786 000
Summa	105 298 000	80 646 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
----------------------------------	------------	------------

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	496 510	428 130
Inköp	0	68 380
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	496 510	496 510

Ingående ackumulerad avskrivning	-410 354	-387 601
Avskrivningar	-21 355	-22 753
Utgående ackumulerad avskrivning	-431 708	-410 354

Utgående restvärde enligt plan	64 802	86 157
---------------------------------------	---------------	---------------

Handwritten signature and initials

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	8 607	0
Skattekonto	9 514	11 702
Summa	18 121	11 702

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	49 268	47 483
Försäkringspremier	10 149	14 533
Förvaltning	26 833	22 042
Vatten	13 809	14 181
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 936	18 418
Summa	125 995	116 657

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Swedbank	2023-03-28	3,41 %	2 820 000	2 880 000
Swedbank	2026-10-23	1,20 %	2 890 500	2 972 500
Swedbank	2030-06-19	1,43 %	1 612 500	1 662 500
Swedbank	2026-10-23	1,20 %	1 923 644	1 994 364
Swedbank	2024-06-19	0,98 %	2 375 600	2 425 600
Swedbank	2029-11-23	1,50 %	4 093 000	4 241 000
Summa			15 715 244	16 175 964

Varav kortfristig del 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	27 598	10 945
Förutbetalda avgifter/hyror	238 650	233 960
Uppkost fastsköts	15 323	0
Uppvärmning	95 691	94 764
Utgiftsräntor	16 378	32 986
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	246
Summa	393 640	372 901

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	17 118 000	17 118 000
Summa	17 118 000	17 118 000

Underskrifter

Uppsala, 2023 - 02 - 19
Ort och datum

Mats Helenius
Mats Helenius

Styrelseordförande

Else Albrektsson Sandberg
Else Albrektsson Sandberg

Kassör

Gunnar Vegerfors
Gunnar Vegerfors

Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 - 02 - 19

Tommy Winberg
Tommy Winberg

Revisor

Peter Fagerström
Peter Fagerström

Vice ordförande

George Van Der Veer
George Van Der Veer

Ledamot



Till
Årsstämman i Brf Oliven

Revisionsberättelse

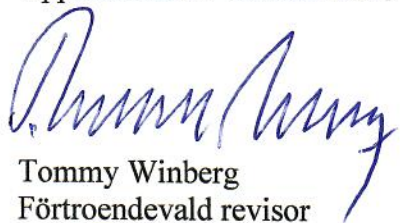
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Oliven för år 2022, räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.


Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revision för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med stadgarna, årsredovisningslagen eller annan lagstiftning. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultat- och balansräkningen, behandlar redovisat resultat enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt att bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 19 februari 2023


Tommy Winberg
Förtroendevald revisor


Ulf Dohlmar
Förtroendevald revisorssuppleant