Årsredovisning

för

Brf Olofsborg

715200-1173

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14

Dokument-ID 09222115557571874994 Signerat JK, TS, MS, PL

Styrelsen för Brf Olofsborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.
Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger tomten och fastigheten Kvarteret Sprängaren 1 vilken byggdes 1912 och som mellan 1912 och 1997 var en bostadsförening.
Bostadrättsföreningen Olofsborg registerades den 5 maj 1997.
Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades samma datum och dess nuvarande stadgar registrerades den 11 juni 2021 hos Bolagsverket.

Föreningen har inte del i någon samfällighet.
Föreningen har en aktuell underhållsplan gällande till 2051.

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

Fastighetsuppgifter

Fastigheten består av ett flerbostadshus i 4 våningsplan samt 2 bebyggda vindsdelar.
Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar och det ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningen upplåter 31 st lägenheter med bostadsrätt enligt följande:

1 rum och kök:	15
2 rum och kök:	9
3 rum och kök:	5
4 rum och kök:	2

Fastigheten har enligt senaste taxeringsbeslut en lägenhetsyta om 1778 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde är 46 600 000 kr från och med 2025.

Fastighetsavgiften beräknas med ett fast belopp på 1724 kr per lägenhet för inkomståret 2025, vilket ger en fastighetsavgift på 53 444 kr (31 lägenheter *1724 kr).

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Emvix Förvaltning & Byggservice AB.

Fastighetens tekniska status
Föreningen har en underhållsplan som antogs den 23 maj 2022 och sträcker sig fram till 2051.

Följande åtgärder har genomförts:

Spolning av stammar	2001
Förbättringsmålning av fönster utvändigt	2002
Ommålning av trapphus och källare	2004
Stamrensning	2006
Byte av avfallskvarnar i gästlägenhet och dusch	2006
Översyn och reparation av gasventiler	2007
Bredbandsinstallation	2007
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	2007
Fuktmätning av husets våtrum	2009
Energideklaration	2009
Installation säkerhetsdörrar	2010
Snörasskydd	2011
Ommålning av yttertak	2011
Ommålning av samtliga fönster, utsida	2011
Ommålning av träportar/trädörrar	2011
Spolning av stammar	2013
Renovering värmekablar för is och snösmältning	2015
Ommålning av insida fönster i trapphus	2015
Renovering av gästlägenhet	2015
Nytt tak till sopskjul	2017
Renovering av toalett och badrum källare	2017
Relining av avloppsrör källare	2017
Renovering av värmesystem	2017-2018
Byte av avloppsrör källare	2019
Målning av fönster mot Mariagatan	2019
Obligatorisk Ventilationskontroll, OVK	2019
Energideklaration	2020
Spolning av stammar	2021
Renovering värmekablar för is och snösmältning	2021
Renovering av hobbyrum	2021
Renovering av biljardrum	2021
Målning av golv i källare	2021
Radonmätning i samtliga bostäder utan anm	2022
Besiktning av husets gemensamma elsystem	2022
Besiktning av husets brandlarmsystem	2022
Målning utsida av fönster mot gård	2022
Målning in-/utsida av gatuportarna	2022
Framtagning av teglet på gårdsmuren	2022
Förbättring av gårdsbelysning	2023
Förbättring av vindsbelysning	2023
Spolning av stammar	2024
Förbättring av källarbelysning	2024
Ny stenbeläggning på gårdens gångar	2025
Nya sängar och kompl av köksutr gästlght	2025

Dokument-ID 09222115557571874994 Signerat JK, TS, MS, PL

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-04-08 haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:	Magnus Svensson Tobias Sjörén Jonatan Kotjerba
Suppleanter:	Sophia Melin Arne Johan Hansen Hannah Östergren
Revisor:	Peter Lindqvist, BOREV Revision AB
Revisorssuppleant:	BOREV Revision AB
Valberedning:	Mats Lundin samt suppleant från aktuell styrelse

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	44
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	4
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	6
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	42

Av föreningens 31 medlemslägenheter har 3 st överlåtits under året och 1 st har under året delvis varit upplåten i andra hand.
Generellt får bostadsrättsinnehavare hyra ut i andra hand om det enligt bostadsrättslagen föreligger s k beaktansvärda skäl. Ansökan om andrahandsuthyrning/-upplåtelse görs skriftligen hos styrelsen. Styrelsen tillämpar hyresnämndens riktlinjer för giltigt skäl till andrahandsuthyrning/-upplåtelse. Se föreningens stadgar för vidare information.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har gjort en avgiftshöjning på i genomsnitt 4% from 250101.

Dokument-ID 09222115557571874994 Signerat JK, TS, MS, PL

Flerårsöversikt (Tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**
Nettoomsättning	1 299	1 253	1 197	1 151
Resultat efter finansiella poster	137	30	110	-374
Soliditet (%)	78,8	74,6	56,8	55,3
Skuld/kvm (kr/kvm)	127	127	464	464
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	713	683	658	632
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	97,6	97,0	96,5	84,9
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	127	127	464	464
Sparande per kvm (kr/kvm)	147	131	136	107
Räntekänslighet (%)	0,2	0,2	0,7	0,7
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	289	299	275	246

Nyckeltal skuld per kvm är beräknat utifrån total låneskuld i förhållande till total BOA.

De nyckeltal som har (kr) efter sig är inte utskrivna i TKR.

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	**Upplåtelse-avgift**	**Fond för yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	662 000	1 271 509	641 797	-1 199 631	29 664	**1 405 339**
Disposition av föregående års resultat:				29 664	-29 664	**0**
I anspråk yttre fond				70 430		**70 430**
Avsättning yttre fond			79 570	-150 000		**-70 430**
Avsättning balkongfond			5 450	-5 450		**0**
Årets resultat					136 721	**136 721**
Belopp vid årets utgång	**662 000**	**1 271 509**	**726 817**	**-1 254 987**	**136 721**	**1 542 060**

Dokument-ID 09222115557571874994 Signerat JK, TS, MS, PL

Förslag till behandling av ansamlad förlust
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 254 987
årets vinst	136 721
	-1 118 266
behandlas så att	
Avsättning till yttre rep.fond	150 000
Avsättning balkongfond	5 600
I anspråkstagande yttre rep.fond	0
i ny räkning överföres	-1 273 866
	-1 118 266

Fond för yttre underhåll.
Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ fattat beslut. Motsvarande gäller ianspråktagande av medlen. Behörigt organ är föreningsstämman enligt föreningens stadgar som registrerades 2021-06-11.

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 299 026	1 252 604
Summa rörelseintäkter		**1 299 026**	**1 252 604**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-849 823	-899 455
Övriga externa kostnader	4	-177 821	-159 955
Personalkostnader		0	-2 997
Avskrivningar		-125 509	-132 329
Summa rörelsekostnader		**-1 153 153**	**-1 194 736**
Rörelseresultat		**145 873**	**57 868**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		136	511
Räntekostnader och liknande resultatposter		-9 288	-28 715
Summa finansiella poster		**-9 152**	**-28 204**
Resultat efter finansiella poster		**136 721**	**29 664**
Resultat före skatt		**136 721**	**29 664**
Årets resultat		**136 721**	**29 664**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	1 181 863	1 220 216
Summa materiella anläggningstillgångar		**1 181 863**	**1 220 216**
Summa anläggningstillgångar		**1 181 863**	**1 220 216**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	1 350
Övriga fordringar	6	1 858	27 618
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	47 198	47 156
Summa kortfristiga fordringar		**49 056**	**76 124**
Kassa och bank			
Kassa och bank		727 219	587 312
Summa kassa och bank		**727 219**	**587 312**
Summa omsättningstillgångar		**776 275**	**663 436**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 958 138**	**1 883 652**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		662 000	662 000
Upplåtelseavgifter		1 271 509	1 271 509
Fond för yttre underhåll		726 817	641 797
Summa bundet eget kapital		**2 660 326**	**2 575 306**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 254 987	-1 199 631
Årets resultat		136 721	29 664
Summa fritt eget kapital		**-1 118 266**	**-1 169 967**
Summa eget kapital		**1 542 060**	**1 405 339**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	225 837	225 837
Leverantörsskulder		10 325	83 474
Skatteskulder		5 968	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	173 948	169 003
Summa kortfristiga skulder		**416 078**	**478 314**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 958 138**	**1 883 652**

Dokument-ID 09222115557571874994 Signerat JK, TS, MS, PL

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		145 873	57 868
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		125 509	132 329
Erhållen ränta		136	511
Erlagd ränta		-9 374	-35 817
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**262 144**	**154 891**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		1 350	736
Förändring av kortfristiga fordringar		25 718	-4 056
Förändring av leverantörsskulder		-73 149	75 004
Förändring av kortfristiga skulder		11 000	-35 227
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**227 064**	**191 348**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-87 156	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-87 156**	**0**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		0	-600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**0**	**-600 000**
Årets kassaflöde		**139 908**	**-408 652**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		587 312	995 964
Likvida medel vid årets slut		**727 219**	**587 312**

Dokument-ID 09222115557571874994 Signerat JK, TS, MS, PL

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.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	67 år
Fastighetsförbättringar	33 år
Takrenovering	10 år
Säkerhetsdörrar	40 år
Balkonger	40 år
Inventarier	5 år
Markanläggning	20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)
Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)
Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)
Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Årsavgifter bostäder	1 268 538	1 215 047
Gästlägenhet	21 150	10 350
Överlåtelse/pantsättningsavgift	9 274	15 187
Andrahandsuthyrning	0	12 033
Övriga intäkter	64	-13
	1 299 026	**1 252 604**

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, kabel-tv (basutbud) och bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
El	47 823	62 693
Värme	325 699	322 618
Vatten	140 799	145 811
Städning	43 572	46 520
Sophämtning	99 345	66 469
Reparation & underhåll fastighet.	63 088	103 173
Bredband	50 220	50 220
Fastighetsförsäkring	64 149	61 223
Trädgårdsskötsel	8 653	1 765
Vattenskador	6 475	6 025
Övriga fastighetskostnader	0	32 938
	849 823	**899 455**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	53 444	50 530
Förvaltningskostnader	49 800	49 032
Ersättningar till revisor	21 950	19 263
Övriga förvaltningskostnader	9 558	6 358
Bankkostnader	4 547	4 951
Förbrukningsinventarier	25 774	1 321
Övriga externa kostnader	12 748	28 500
	177 821	**159 955**

Dokument-ID 09222115557571874994 Signerat JK, TS, MS, PL

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 879 352	4 879 352
Inköp	87 156	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**4 966 508**	**4 879 352**
Ingående avskrivningar	-3 659 136	-3 526 807
Årets avskrivningar	-123 330	-132 329
Avskrivning markanläggning	-2 179	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-3 784 645**	**-3 659 136**
Utgående redovisat värde	**1 181 863**	**1 220 216**
Taxeringsvärden byggnader	25 000 000	19 000 000
Taxeringsvärden mark	21 600 000	20 400 000
	46 600 000	**39 400 000**

Not 6 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 858	26 356
Skattefordran	0	1 262
	1 858	**27 618**

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Länsförsäkringar	16 149	15 702
Emvix	12 565	12 450
Ownit	12 555	12 555
Bostadsrätterna	4 700	5 220
Boappa	1 229	1 229
	47 198	**47 156**

Dokument-ID 09222115557571874994 Signerat JK, TS, MS, PL

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av kortfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SEB Lån 40080627	3,59	2026-10-28	225 837	225 837
			225 837	**225 837**

De lån som förfaller inom 1 år redovisas som kortfristiga.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	1 465	1 551
Förutbetalda intäkter	99 734	102 466
Värme	40 597	41 731
El	3 845	3 979
Sophämtning	7 711	485
Revision	20 200	18 000
Bankavgifter	396	791
	173 948	**169 003**

.

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen kommer att höja avgifterna from 260101 med ca 5,9%.

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	3 194 000	3 194 000
	3 194 000	**3 194 000**

Årsredovisningen beslutades 2026-03-05

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Magnus Svensson
Ordförande

Tobias Sjörén

Jonatan Kotjerba

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Peter Lindqvist
Revisor
BOREV Revision AB

Dokument-ID 09222115557571874994 Signerat JK, TS, MS, PL