



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Oljan 31



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Oljan 31

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2025.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1993-03-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-03-10 och nuvarande stadgar registrerades 2006-01-01 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Göran Waltå	Ordförande
Lars Göran Andersson	Ledamot
Lisa Hjelm	Ledamot
Linus Nilsson	Ledamot
Sara Widell	Ledamot

Katrin Lilja Waltå	Suppleant
Karin Söderström	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Mattias Segerbrand	Ordinarie Extern	Saldo Redovisning AB, Upplandsgatan 24
--------------------	------------------	---

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-19.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Oljan 31	1993	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

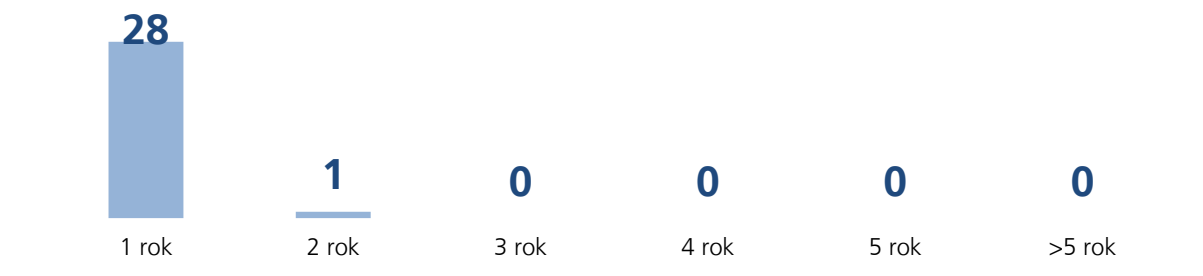
Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 901 m², varav 901 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2025. Underhållsplanen uppdaterades nov 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av fönster	2021	yttre fönsterbågar och -karmar
Byte av undercentral för fjärrvärme	2021	
OVK	2019 - 2021	OVK godkänd 2021
Totalrenovering av elstigar och elcentral	2012	
Dränering och isolering av husgrund	2012	
Varmvattencirkulation (VVC)	2012	
Ommålning av trapphus	2011	
Lagning av skada på fasad	2011	
Stamspolning	2010	
Ommålning av väggar och tak i entrén	2008	
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2005	
Stamspolning	2004	
Omputsning av fasad	2000	ungefärligt årtal, början av 2000-talet
Rörstambyte	1995	ungefärligt årtal, mitten av 1990-talet
Planerat underhåll	År	
Upprustning innergård		
Byte expansionkärl		
Avloppsspolning	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Com Hem
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hissbesiktning	Inspecta Sweden AB
Funktionskontroll fjärrvärmecentral	Fastighetsägarna Stockholm AB
Serviceavtal tvättmaskiner	SöderKyl AB
Fiber Bredband	Bahnhof
Fastighetsskötsel	Eriksdals Rör
Trapphusstädning	ABSS städ

Föreningens ekonomi

Föreningen har legat efter med flera större underhållsarbeten vilket medfört att några större renoveringsbehov har blivit akuta och genomförts under året. Vi har renoverat såväl fönster och balkongdörrar som undercentral samt genomfört energideklaration, brandbesiktning och diverse andra åtgärder. Under 2021 gjorde även Stockholm stad kontroll av föreningens egenkontrollarbete. Alla dessa åtgärder har inneburit stora kostnader som bidragit till årets underskott. Styrelsen har under året sett över och utökat föreningens lån för att kunna bekosta dessa åtgärder.

Under året har en ny underhållsplan tagits fram med syfte att få en översikt över kommande underhållsbehov och på så sätt fördela kostnaderna över tid. För att på sikt nå en budget i balans har föreningen justerat årsavgifterna vid halvårsskiftet 2021 samt vid årsskiftet 2021/2022.

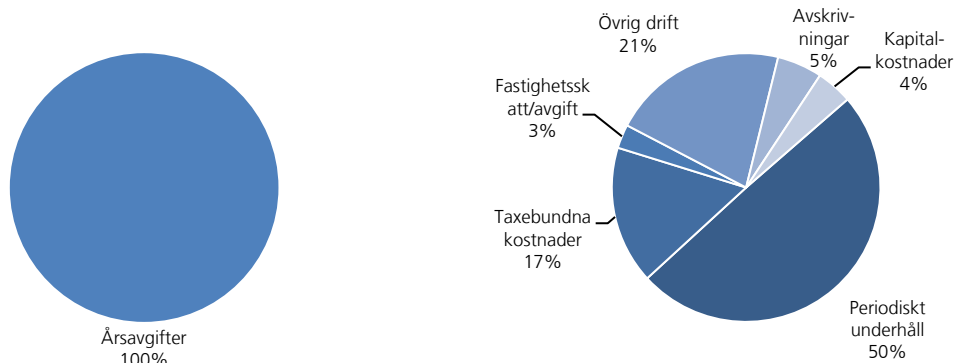
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-01-01 med 5 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-07-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	408 009	571 169
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	680 556	662 029
Finansiella intäkter	107	17
Minskning kortfristiga fordringar	0	9 665
Ökning av långfristiga skulder	676 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	73 053	974
	1 429 717	672 685
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 336 834	766 787
Finansiella kostnader	63 855	45 057
Ökning av kortfristiga fordringar	2 863	0
Minskning av långfristiga skulder	0	24 000
	1 403 552	835 844
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	434 174	408 009
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	26 165	-163 160

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 459 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En omfattande renovering av fönster och balkongdörrar slutfördes. Undercentralen renoverades och intrimades. Vindsstädning med bortforsling av brandfarligt material utfördes. Energideklaration upprättades. OVK-kontroll avslutades och godkändes efter åtgärder i några lägenheter. Brandbesiktning utfördes och kompletterande åtgärder utfördes och utrustning tillfördes.

Utöver detta så har en långsiktig underhållsplan upprättats under året.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 29 st
Överlåtelse under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 44
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 44

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	755	726	715	715
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 935	4 184	4 211	4 234
Elkostnad/m ² totalyta	26	21	25	26
Värmekostnad/m ² totalyta	189	158	171	166
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	27	21	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	71	50	58	69
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-800	-243	-96	-85
Nettoomsättning (tkr)	681	662	660	660

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 901 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	491 730	0	0	491 730
Kapitaltillskott	67 240	0	0	67 240
Fond för yttre underhåll	432 625	84 600	0	348 025
S:a bundet eget kapital	991 595	84 600	0	906 995
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-2 082 479	-84 600	-243 360	-1 754 519
Årets resultat	-800 092	-800 092	243 360	-243 360
S:a ansamlad förlust	-2 882 570	-884 692	0	-1 997 879
S:a eget kapital	-1 890 975	-800 092	0	-1 090 884

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-800 092
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 997 879
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-84 600
summa balanserat resultat	-2 882 571

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

432 625
-2 449 946

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	680 556	662 029
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	0
Summa rörelseintäkter		680 556	662 029
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 190 740	-638 400
Övriga externa kostnader	Not 5	-106 668	-103 377
Personalkostnader	Not 6	-39 426	-25 010
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-80 067	-93 562
Summa rörelsekostnader		-1 416 900	-860 349
RÖRELSERESULTAT		-736 344	-198 320
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		107	17
Räntekostnader och liknande resultatposter		-63 855	-45 057
Summa finansiella poster		-63 748	-45 040
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-800 092	-243 360
ÅRETS RESULTAT		-800 092	-243 360

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	2 323 038	2 403 105
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 323 038	2 403 105
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 325 838	2 405 905
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 401	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	473 582	445 955
Summa kortfristiga fordringar		474 983	445 955
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		474 983	445 955
SUMMA TILLGÅNGAR		2 800 822	2 851 860

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		491 730	491 730
Kapitaltillskott		67 240	67 240
Fond för yttre underhåll	Not 13	432 625	348 025
Summa bundet eget kapital		991 595	906 995
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 082 479	-1 754 519
Årets resultat		-800 092	-243 360
Summa ansamlad förlust		-2 882 570	-1 997 879
SUMMA EGET KAPITAL		-1 890 975	-1 090 884
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	3 300 000	3 746 000
Summa långfristiga skulder		3 300 000	3 746 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	1 146 000	24 000
Leverantörsskulder		84 724	28 864
Skatteskulder		83 752	81 374
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	77 321	62 506
Summa kortfristiga skulder		1 391 797	196 744
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 800 822	2 851 860

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	50 år	50 år
Fastighetsrenovering	50 år	50 år
Soprum/sophus	Fullt avskriven	5 år
Stambyte	50 år	50 år
Inventarier	Fullt avskriven	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	680 519	654 250
Trappstädnings-/Städavgifter	0	7 740
Öresutjämning	37	39
	680 556	662 029

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	0	0
	0	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	13 900	13 200
	Fastighetsskötsel beställning	0	1 600
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	1 600
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 450	3 600
	Städning entreprenad	26 385	32 839
	OVK Obl. Ventilationskontroll	2 288	0
	Hissbesiktning	2 425	2 378
	Myndighetstillsyn	7 995	0
	Garage/parkering	0	400
	Gård	0	300
	Serviceavtal	2 826	2 826
	Förbrukningsmateriel	174	1 570
	Brandskydd	33 749	0
		91 192	60 313
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	13 118
	Tvättstuga	4 651	7 868
	Installationer	0	6 975
	VVS	0	32 175
	Värmeanläggning/undercentral	0	13 775
	Vattenskada	0	27 138
		4 651	101 048
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	56 126
	Tvättstuga	0	45 834
	VVS	17 000	43 950
	Värmeanläggning	221 899	0
	Ventilation	34 438	0
	Fönster	458 438	0
		731 775	145 910
	Taxebundna kostnader		
	El	23 342	19 287
	Värme	170 374	142 277
	Vatten	25 673	24 068
	Sophämtning/renhållning	26 036	20 186
		245 425	205 818
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	14 659	23 222
	Kabel-TV	8 527	8 448
	Bredband	52 200	52 200
		75 386	83 870
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	42 311	41 441
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 190 740	638 400

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Inkassering avgift/hyra	1 529	450
	Hyresförluster	621	10 147
	Revisionsarvode extern revisor	12 500	12 500
	Föreningskostnader	450	438
	Förvaltningsarvode	68 596	67 108
	Administration	1 722	2 643
	Konsultarvode	16 250	4 690
	Tidningar facklitteratur	0	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 000	4 950
		106 668	103 377

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	30 000	20 000
	Sociala kostnader	9 426	5 010
		39 426	25 010

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	16 926	16 926
	Förbättringar	63 141	63 141
	Maskiner	0	13 495
		80 067	93 562

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	3 920 686	3 920 686
	Utgående anskaffningsvärde	3 920 686	3 920 686
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 517 581	-1 437 515
	Årets avskrivningar enligt plan	-80 067	-80 067
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 597 648	-1 517 581
	Planenligt restvärde vid årets slut	2 323 038	2 403 105
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	587 836	587 836
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	8 800 000	8 800 000
	Taxeringsvärde mark	19 400 000	19 400 000
		28 200 000	28 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	28 200 000	28 200 000
		28 200 000	28 200 000

Not 9	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	67 475	67 475
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	67 475	67 475
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-67 475	-53 980
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-13 495
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-67 475	-67 475
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	110 620	110 620
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	110 620	110 620
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-110 620	-110 620
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-110 620	-110 620
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	39 408	37 946
	Klientmedel hos SBC	177 104	408 009
	Räntekonto hos SBC	257 070	0
		473 582	445 955

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	348 025	263 425
	Reservering enligt stadgar	84 600	84 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	432 625	348 025

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	
	Handelsbanken	1,230 %	150 000	150 000	Rörligt
	Handelsbanken	1,490 %	2 800 000	2 800 000	2026-12-01
	Handelsbanken	1,010 %	500 000	500 000	Rörligt
	Handelsbanken	1,230 %	296 000	320 000	Rörligt
	Handelsbanken	0,930 %	500 000	0	2024-09-01
	Handelsbanken	1,010 %	200 000	0	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		4 446 000	3 770 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 146 000	-24 000	
			3 300 000	3 746 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 326 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	4 458 000	3 225 000

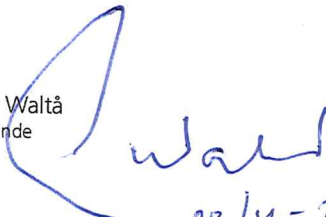
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	10 020	0
	Sociala avgifter	5 270	0
	Ränta	5 230	3 926
	Avgifter och hyror	56 801	58 580
		77 321	62 506

Not 17	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Planerad stamspolning och upprustning av innergård.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den 27/4 2022

Göran Waltå
Ordförande



23/4-22



Lars Göran Andersson
Ledamot

Lisa Hjelm
Ledamot



Linus Nilsson
Ledamot



4/6-2022



Sara Widell
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 14/6 2022



Mattias Segerbrand
Extern revisor



SALDO REDOVISNING

REVISIONSBERÄTTELSE

för bostadsrättsföreningen Oljan 31

716422-1512

Undertecknande revisorer i bostadsrättsföreningen Entrékvarteret har granskat styrelsens förvaltning under räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Granskningen har omfattat räkenskaperna, årsredovisningen.

Då vår granskning inte givit anledning till någon anmärkning tillstyrker vi att:

- Resultaträkningen och balansräkningen fastställs
- föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen
- styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Stockholm 14 juni 2022


.....
Mattias Segerbrand

Auktoriserad Redovisningskonsult



Kommentarer 2022

Brf Oljan 31

716422-1512

Kostnader värt att titta närmare på

- Fastighetskost** Generellt bra kontroll av dessa, dom har tom blivit mindre de sista åren. Det enda som sticker ut är kostnaden för brandskydd under 2021. Var detta en engångskostnad eller kommer den tillbaka löpande?
- Reparation** Obefintliga under 2021, hänvisar istället till Underhåll.
- Underhåll** Eftersläpningar av underhåll har inneburit höga underhållskostnader för 2021, lite oroväckande då de överstiger med 430.000 kr (730.000 kr mot förväntade 300.000 kr) från den lagda budgeten. Beror det på oväntade kostnader och innebär det då att underhållsplanen inte är uppdaterad. Med hänsyn taget till det höga beloppet som skiljer sig från förväntat så är det en liten oro såklart. Detta påverkar ju också storleken på lånen i föreningen. Skillnaden på storleken på dessa lån mellan år är 676.000 kr.
- Försäkring** En sänkning med ca 37%, beror det på någon speciell anledning? Annat avtal?
- Styrelse** En årlig kostnad om 35.000 kr plus sociala är gjord. Viktigt att beslutet om storleken är förankrat bland medlemmarna för att skapa en öppenhet bland de boende.
- Räntekostnad** Räntekostnaderna som stadigt har blivit lägre de sista nio åren kommer nu att öka, delvis för att föreningen har tagit upp nya lån men samtidigt gör världsläget att räntehöjningar är att vänta. 75% av lånen är idag bundna och 25% är rörliga. Det största lånet är bundet till 1 dec 2026 vilket kan kännas tryggt pga ett hot om ökade räntor. De rörliga lånen kommer inte att slå jättehårt mot föreningens ekonomi, kanske runt 10.000 kr om räntor dubblas, från en till två procent.

Budget

Se mina noteringar från förra årets bokslut nedan i rött.

Budgeten de tre sista åren har visat på ett underskott. Det verkliga underskottet 2020 blev -243.361 mot budget - 67.126 kr. Detta berodde på en del reparationer bland annat i tvättstuga och en vattenskada. Kan dock tycka att underskottet varje år som balanseras med avskrivningarna, förutom under 2020, kan ge ett problem då oförsedda utgifter alltid finns bakom hörnet, tidigare år har dessa täckts via nya lån, vilket är helt ok ifall alla i föreningen är i samförstånd med detta. Hur ser en långsiktig underhållsplan ut?

Budgeten har de sista åren svajat lite vilket såklart inte är ok, utgifter som helt plötsligt dyker upp kan bli en otrevlig överraskning ifall inte föreningen har en buffert för dessa. Svaret har ju tidigare varit att ta nya lån. Här behöver föreningen tänka till hur detta skall se ut framöver ifall en höjning av avgifterna skall och borde göras.

Skulder/tillgångar

Behövs det ytterligare lån för att säkerställa kommande underhållsplan? Hur ser i så fall denna plan ut?

I budget för 2022 ligger det reparationer för om 30.000 kr. Inget jättebelopp men, räcker det beloppet, nya lån?

Intäkter

Jag har nämnt det förut men, frågan bör diskuteras ifall en buffert för framtida underhålls/renoveringskostnader skall byggas upp eller om tillskott skall ske vid behov.

Resultatet kan absolut vara på minussidan så länge minusresultatet är lägre än avskrivningen. Avskrivningen drabbar inte likviditeten så när minusresultatet blir större än avskrivningarna kommer föreningen att behöva låna in kapital. Detta bör nog pratas om i styrelsen och dokumenteras vilken strategi föreningen skall ha, skall det byggas upp en buffert eller skall det beslutas om ett tillskott från medlemmar alternativt ett banklån då det behövs. Ett sådant beslut kan och borde vara ett styrdokument för kommande styrelsemedlemmar.



En enkel likviditetsrapport

	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Likvida pengar den 1 januari	445 955	608 014	643 713	643 351	397 548	271 330	229 477	276 028
Resultat	-800 093	-243 361	-95 664	-85 459	-143 246	-15 589	38 342	-62 299
Ökning av inventarier(tillgångar)	0	0	0	0	0	0	0	0
Avskrivning	80 067	93 562	93 561	93 561	93 561	93 562	80 067	88 516
Amortering lån/förändring lån	676 000	-28 487	-16 682	-23 261	321 969	-25 021	-22 286	-20 076
Andra likvidetetspåverkande	71 653	16 227	-16 914	15 521	-26 481	73 266	-54 270	-52 692
Likvida pengar den 31 december	473 582	445 955	608 014	643 713	643 351	397 548	271 330	229 477
ida = Bank + skattekonto)								
Låneskuld SBAB	-4 446 000	-3 770 000	-3 798 487	-3 815 169	-3 838 430	-3 516 461	-3 541 482	-3 563 768
Skillnad från året innan	-676 000	28 487	16 682	23 261	-321 969	25 021	22 286	20 076
Stora renoveringar som låg på ca 430.000 kr mer än budget har även inneburit att föreningen har påtagit sig ytterligare lån på 676.000 kr. I övrigt är föreningen i balans. Balans mellan ytterligare lån vid ytterligare underhåll eller höjda avgifter bör finnas som en dialog i föreningen.			Inga dramatiska förändringar. Resultatet ligger dock något över årets avskrivningar. Kan vara värt att se hur kommande år ser ut gällande renoveringar för att möta upp resultatet med ev hyreshöjning, ifall behov finns.	Inga dramatiska förändringar. Resultatet är fortsatt bättre än totala nedskrivningar vilket är bra för likviditeten.	Återigen ett minus resultat. Bankmedel har dock ökat, detta beror på att det har tagits nya lån gentemot SBAB	Under de tre sista åren har pengar på banken ökat, mest beroende på att resultatet har varit högre än avskrivningarna		

I likvida pengar ingår även medel på föreningens skattekonto

Slutsats

Överlag känns föreningen balanserad men ett orosmoln är de plötsliga kostnaderna som dyker upp och att det inte finns en buffert för dessa. Min mening är att föreningen bör tänka mer långsiktigt och bygga upp en buffert för oväntade utgifter, detta kan innebära att föreningen behöver höja sina avgifter.

En långsiktig och tydlig underhållsplan och ett överslag på vilka kostnader dessa underhåll/renoveringar kan tänkas kosta är ett starkt önskemål för att delge alla medlemmar för att förstå vad som behövs göras och till vilken kostnad och vad detta till slut innebär i hyresnivåer alternativt kapitaltillskott i föreningen från varje medlem. Viktigt!

Föreningen behöver arbeta mer långsiktigt än vad den gör idag.

Jag tackar för förtroendet att ni valt mig som revisor. ☺

Stockholm 16 maj 2022

Mattias Segerbrand
Auktoriserad Redovisningskonsult
Saldo Redovisning



En lista på vilka leverantörer som har betalats under 2018-2021.

	2021	2020	2019	2018
Strandåker Måleri AB	458 438			
Eriksdal Rör & Svets	254 499	84 575	103 688	123 416
Stockholm Exergi	170 374	142 277	154 237	132 910
Sthlm Miljöförvaltning	79 955			
SBC Sv Bostadsrättscentrum	75 949	67 996	66 494	64 468
Bahnhof AB	52 200	52 200	54 644	44 043
Stadshypotek	47 175			
Stockholm Vatten AB	43 812	39 498	31 167	36 665
PM Klimat	36 726			
M.O.N.T Fasad & Glasmonteringar AB	27 530	140 331		
Abss AB Svensk Städtjänst	26 385	25 839	25 251	24 669
Söderberg & Partners Insurance Consulting KB	14 659	23 222	22 859	20 594
Energikundservice	12 929			
Saldo redovisning	12 500	12 500	2 188	10 247
RicMan Energy	10 875			
Ellevio AB	10 413	19 287	22 741	23 836
Com Hem Tele 2	8 527	8 448	8 345	8 175
Göran waltå Olofsson	7 868			
Brandsäkra Norden	6 219			
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 000	4 950	4 850	4 760
Återvinningsbolaget	4 756	4 756	4 756	2 378
Söderkyl AB	4 651	50 502	4 565	4 480
Karin Söderström	4 376			
Sara Widell	4 376			
Andersson Lars	3 669	6 612		
LNP Bygg	3 141			
Hissen AB	3 000	2 826	5 307	8 790
Kiwa Inspecta AB	2 425	2 378	2 304	2 218
Bolagsverket	700	2 400		
Handelsbanken	243	23 466		
Bringeus Bard Arvid		18 398		
Ocab I Stockholm AB		4 690		
Br Förlaget AB		451	451	451
ACC Byggkonsulter			27 375	
Fortum				16 796
SBAB			52 286	92 906
Miljöbelysning Sweden AB			9 038	
Summa	1 393 370	737 602	602 546	605 006

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	712 000	680 519	664 000
Öresutjämning	0	37	0
Övriga intäkter	0	0	0
	712 000	680 556	664 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-14 000	-13 900	-14 400
Fastighetsskötsel beställning	-9 000	0	-9 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-2 000	0	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-5 000	-1 450	-5 000
Städning entreprenad	-30 000	-26 385	-27 000
Städning enligt beställning	0	0	-1 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-2 288	0
Hissbesiktning	-2 500	-2 425	-3 000
Myndighetstillsyn	0	-7 995	0
Garage/parkering	-500	0	0
Gård	-5 000	0	-8 000
Serviceavtal	-3 000	-2 826	-3 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-174	-2 000
Brandskydd	0	-33 749	0
	-73 000	-91 192	-72 400
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-50 000	0	-58 000
Tvättstuga	0	-4 651	0
	-50 000	-4 651	-58 000
Periodiskt underhåll			
VVS	0	-17 000	0
Stambyte	-30 000	0	0
Värmeanläggning	0	-221 899	0
Ventilation	0	-34 438	0
Fönster	0	-458 438	-300 000
	-30 000	-731 775	-300 000
Taxebundna kostnader			
El	-21 000	-23 342	-24 000
Värme	-149 000	-170 374	-161 000
Vatten	-25 000	-25 673	-20 000
Sophämtning/renhållning	-22 000	-26 036	-18 000
	-217 000	-245 425	-223 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-25 000	-14 659	-24 000
Kabel-TV	-9 000	-8 527	-9 000
Bredband	-55 000	-52 200	-53 000
	-89 000	-75 386	-86 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-41 000	-42 311	-40 000
	-41 000	-42 311	-40 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Inkassering avgift/hyra	0	-1 529	0
Hysesförluster	0	-621	0
Revisionsarvode extern revisor	-14 000	-12 500	-12 500
Föreningskostnader	-1 000	-450	-1 000
Förvaltningsarvode	-71 000	-68 596	-70 000
Administration	-5 000	-1 722	-1 000
Konsultarvode	0	-16 250	0
Tidningar facklitteratur	0	0	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-5 000	-5 000
	-96 000	-106 668	-90 500

Personalkostnader

Styrelsearvode	-30 000	-30 000	-20 000
Arbetsgivaravgifter	-5 000	-9 426	-5 000
	-35 000	-39 426	-25 000

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-17 000	-16 926	-17 000
Förbättringar	-64 000	-63 141	-64 000
Maskiner	0	0	-14 000
	-81 000	-80 067	-95 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-712 000 -1 416 900 -989 900

RÖRELSERESULTAT

0 -736 344 -325 900

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ränteintäkter	0	70	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	37	0
Låneräntor	-55 000	-48 479	-55 000
Räntekostnader skattekonto	0	-46	0
Övriga finansiella kostnader	0	-15 330	0
	-55 000	-63 748	-55 000

RESULTAT

-55 000 -800 092 -380 900

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se