

Årsredovisning för

Brf Oliven 7

769635-8261

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar	7
Upplysningar till resultaträkning	7-8
Upplysningar till balansräkning	8-9
Underskrifter	9

Årsredovisningen är framtagen
av föreningens styrelse i samarbete med
Förvaltnings AB Graden

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Oliven 7, 769635-8261 får härmed avge årsredovisning för 2021.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Verksamheten

Den ekonomiska förvaltningen har under året, enligt förvaltningsavtal, handhåfts av Förvaltnings AB Graden.

Trappstädningen har under året utförts av Städarna Sverige AB.

Vid årets utgång var medlemsantalet 39 stycken fördelade på 29 stycken lägenheter.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar AB.

Styrelsen har sitt säte i Katrineholm.

Upplåtelse och inflytning av samtliga lägenheter i föreningen skedde den 1 augusti 2018.

Styrelsen

Ordinarie ledamot

Ordförande	Göran Gustafsson
Sekreterare	Siv Målvist Leif Johansson

Suppleant

Eva Hansson
Matilda Holmlund

Revisor

LR Revision & Redovisning i Örebro/Vingåker AB , Jens Forneng

Valberedning

Anders Eriksson, sammankallande
Anders Malmberg
Lena Björck

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter - två i förening.

Styrelsen har beviljat tre stycken lägenhetsöverlåtelser under året.

Styrelsen har ej beviljat någon andrahandsuthyrning under året.

Under året har styrelsen hållit sju protokollfört sammanträden samt en ordinarie föreningsstämma den 29 maj 2021.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Katrineholm, Oliven 7 & 8
Adress:	Kapellgatan 7 & Bondegatan 40 & 42
Byggår:	2018
Taxeringsvärde:	23 534 000 kr varav byggnadsvärde 19 400 000 kr
Lägenhetsfördelning:	29 lägenheter fördelade i två huskroppar
Total boyta:	1 857 m ²
Tomtens areal:	2 080 m ²
Lägenhetsfördelning	
1 rum och kök	5 st
2 rum och kök	9 st
3 rum och kök	11 st
4 rum och kök	4 st
Garage	26 st under huset att hyra via separata avtal med den fastighetsägaren

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En höjning av medlemsavgiften med 2% aviserades under 2020 för 2021. Det följde den ursprungliga långsiktiga kalkyl som gjordes inför bygget och som vi fortsätter hålla.
Fyra lägenheter har sålts under året varav en får skifte först i mars 2022. Styrelsen har godkänt de nya personerna som medlemmar i föreningen.

Pettersson -> Wegemark, mars 2021.

Alf Werner -> Joel Berggren, maj 2021.

Ritva Helgesson -> Kim Johansson, december 2021.

Ramenby -> Van Khanh, försäljning inledd december 2021, inflyttning mars 2022.

Årsstämman hölls i slutet av maj 2021 och styrelsen återvaldes i sin helhet.

Åtgärder har gjorts av de punkter som kom fram under 2-årsbesiktningen av huset. Det blev fördröjt ungefär ett år på grund av situationen med Corona då Tegelstaden inte ville gå in i lägenheterna. Värmepumpens automatiska larm har återinstallerats efter att ha varit ur funktion i över ett år. Efter påtryckningar har leverantören gett ett års fritt avtal på larmtjänsten som kompensation.
I augusti 2021 skrevs ett av föreningens tre lån om. Vi sänkte räntan från 1,71% till 1,19%. Lånet skrevs om på tre år. Besparingen beräknades bli cirka 3,300 kronor per månad.
Tyvärr har elpriserna höjts under året vilket vi sett på inkomna fakturor. Vi har därför sett det nödvändigt att under årets tre sista månader höja avgiften till medlemmarna för förbrukad el. Detta är något som kommer att ses över månadsvis framöver och justeras då upp eller ner.
Styrelsen har haft diskussioner med vår ekonomiska förvaltare Graden om en utebliven fastighetsdeklaration som resulterade i att Skatteverket drog en fastighetsskatt. Efter det har Graden gjort en fastighetsdeklaration och lämnat in ett ärende hos Skatteverket där de begärt återbetalning. Skatteverket beslutade till vår fördel vid slutet av året och pengarna återbetalades.

Övrigt

Nyhetsbrevet Oliven 7 Nytt har getts ut 5 gånger under 2021 för att hålla alla medlemmar informerade om vad som händer i föreningen.

På grund av fortsatta problem med Corona-viruset har inga medlemsaktiviteter kunnat utföras.

Under året har föreningen utsatts för bedrägeri vilket har orsakat en ekonomisk skada. Styrelsen blev informerad när detta uppdagades 2022. Händelsen är polisanmäld utav Förvaltnings AB Graden.

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Fond fastighets- underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	37 000 000	48 302	-176 012	-67 299
Resultatdisp. enligt stämmobeslut			-67 299	67 299
Fondavsättning enligt stämmobeslut		29 160	-29 160	
Årets resultat				-72 694
Vid årets slut	37 000 000	77 462	-272 471	-72 694

Nyckeltal

	<i>2021</i>	<i>2020</i>	<i>2019</i>	<i>Belopp i kr 2018</i>
Nettoomsättning	1 506 470	1 482 768	1 421 532	568 211
Resultat efter finansiella poster	-72 694	-67 299	-78 236	-49 474
Soliditet, %	61	60,9	60,7	61
Balansomslutning	60 200 192	60 446 487	60 759 065	61 078 868

Nyckeltal i kr/m² boyta

Årsavgift	742	728	710	699
Lån	12 472	12 601	12 730	12 859

Förslag till disposition av föreningens resultat

	<i>Belopp i kr</i>
Till stämmans förfogande står följande belopp	
balanserat resultat	-272 471
årets resultat	-72 694
Totalt	-345 165
styrelsen föreslår följande disposition till stämman	
till föreningens fond fastighetsunderhåll reserveras enligt stadgarna ett belopp motsvarande minst 0,3% av taxeringsvärdet på föreningens hus	58 200
balanseras i ny räkning	-403 365
Summa	-345 165

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Rörelseintäkter, m.m.			
Nettoomsättning	2	1 506 470	1 482 768
Övriga rörelseintäkter		4 972	50
Summa rörelseintäkter, m.m.		1 511 442	1 482 818
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-747 359	-694 412
Personalkostnader		-24 839	-26 283
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4	-435 733	-435 733
Summa rörelsekostnader		-1 207 931	-1 156 428
Rörelseresultat		303 511	326 390
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		180	360
Räntekostnader och liknande resultatposter		-376 385	-394 049
Summa finansiella poster		-376 205	-393 689
Resultat efter finansiella poster		-72 694	-67 299
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-72 694	-67 299
Skatter		0	0
Årets resultat		-72 694	-67 299

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	59 312 041	59 747 774
Summa materiella anläggningstillgångar		59 312 041	59 747 774
Summa anläggningstillgångar		59 312 041	59 747 774
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		111 453	1 698
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 209	13 448
Summa kortfristiga fordringar		120 662	15 146
Kassa och bank			
Kassa och bank		767 488	683 567
Summa kassa och bank		767 488	683 567
Summa omsättningstillgångar		888 150	698 713
SUMMA TILLGÅNGAR		60 200 191	60 446 487

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		37 000 000	37 000 000
Fond Fastighetsunderhåll		77 462	48 302
Summa bundet eget kapital		37 077 462	37 048 302
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-272 471	-176 012
Årets resultat		-72 694	-67 299
Summa fritt eget kapital		-345 165	-243 311
Summa eget kapital		36 732 297	36 804 991
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	15 280 000	15 440 000
Summa långfristiga skulder		15 280 000	15 440 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	7 880 000	7 960 000
Leverantörsskulder		51 670	34 547
Övriga skulder		21 522	4 095
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		234 702	202 854
Summa kortfristiga skulder		8 187 894	8 201 496
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 200 191	60 446 487

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.
Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Månadsavgifter	1 378 301	1 351 276
Lokalhyror	2 400	2 100
El	0	59 300
Hushållsel	-2 276	10 244
Eldebitering moms (preliminär elavgift, reglering enl. måtaravläsning samt fast avgift)	58 027	13 660
El intäkter garage	22 139	21 657
Fjärrvärme intäkter garage	47 453	23 299
Föreningslokal	400	1 200
Öresutjämning	26	32
	1 506 470	1 482 768

Not 3 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
El	193 870	119 536
Värme	147 841	146 676
Vatten och avlopp	116 835	105 057
Renhållning, sophantering	27 841	29 127
Snöröjning	4 444	764
Fastighetsskötsel inhyrd	30 516	34 249
Trappstädning inhyrd	47 855	51 988
Underhåll gård & park	27 000	34 088
Övriga driftskostnader	4 299	9 718
Hisskostnader	21 058	21 570
Larm-hiss, porttelefon	3 300	3 426
Fastighetsförsäkringar	21 136	20 069
Serviceavtal	20 436	15 609
Bredbandskostnad	10 540	10 540
Förbrukningsinventarier	249	3 863
Övriga föreningskostnader	8 015	11 661
Administrationskostnader	47 588	45 675
Bankkostnader	3 912	4 087

Extern revisionskostnad	10 625	9 875
Övriga främmande tjänster	0	16 834
Summa	747 360	694 412

Not 4 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	60 800 000	60 800 000
	60 800 000	60 800 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 052 226	-616 493
-Årets avskrivning enligt plan	-435 733	-435 733
	-1 487 959	-1 052 226
Redovisat värde vid årets slut	59 312 041	59 747 774
Bokfört värde byggnader	50 800 041	51 235 774
Bokfört värde mark	8 512 000	8 512 000
	59 312 041	59 747 774

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Löptid	Ränta	2021-12-31	2020-12-31
SEB 592	2022-08-28	1,05%	7 720 000	7 800 000
SEB 606		1,19%	7 720 000	7 800 000
SEB 614	2023-08-28	2,26%	7 720 000	7 800 000
			23 160 000	23 400 000
Varav kortfristig del 1 år			-160 000	-240 000
Varav kortfristig del 1 år, förväntas omförhandlas under nästkommande år			-7 720 000	-7 720 000
Kvarstående långfristig del			15 280 000	15 440 000
Summa skulder långfristig del 1 - 5 år från balansdagen			-15 280 000	-15 440 000
Summa skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen			0	0

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	24 000 000	24 000 000

Not 6 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

På grund av höjda elpriser under 2021 ser styrelsen över avgiften för el månadsvis framöver. En lägenhet som såldes i december 2021 på Bondegatan 42 får inflyttning i mars 2022.

Underskrifter

Katrineholm 2022-

Göran Gustafsson
Styrelseordförande

Siv Målvist

Leif Johansson

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

LR Revision & Redovisning i Örebro/Vingåker AB , Jens Forneng
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 22 juni 2022



1264 Oliven 7, ÅR 220614.pdf
(100721 byte)
SHA-512: 243438680e598be7e627b3ed9c4f7ac986502
a4962478d12d9aa751c4d814b713a9f42746f6371f299
67497e7dd5105814134aa5eae99d68ae03f7c973d138a

Underskrifter

2022-06-16 11:20:58 (CET)



Leif Conrad Johansson

britt.leif@tyfonmail.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-06-16 16:29:09 (CET)



Siv Gunvor Kristina Målvist

siv.kifab@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-06-16 11:17:27 (CET)



Sven Göran Gustafsson

gorang1965@hotmail.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-06-22 10:53:45 (CET)



Jens Gunnar Forneng

jens.forneng@lr-revision.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



assently

Undertecknandet intygas av Assently



1264 Brf Oliven 7, Årsredovising 2021

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>
SHA-512:
7fd7b087e363403ae4d24610eb46fbf831e3a42b58990cf1a3dadb6650ec2781a3dae46478b9d4f7cfddd5bf891aa098b410f4de327598bdd35ca4170469db8



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.