

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

BRF Olandsplogen
Org nr: 716422-2528





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Olandsplogen får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Östhammars kommun.

Året resultat är 112 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 536 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 648 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Marma 1:84 samt Marma 1:85 i Östhammars Kommun, med därpå uppförda 40 småhus. Byggnaderna är uppförda 1989.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Proinova försäkringsmäklare. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning		Dessutom tillkommer	
Standard	Antal	Användning	Antal
3 rum och kök	8	Antal garage	40
4 rum och kök	6		
5 rum och kök	26		
Summa:	40		

Total tomtarea (inkl. industrienheten) 25 945 m²

Bostäder bostadsrätt 4 438 m²

Total bostadsarea 4 438 m²

Årets taxeringsvärde 49 590 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 49 590 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.



Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Upplands Energi AB	El
Thorszelius Vent & Service	Ventilation
Relita	Jour

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 61 tkr och planerat underhåll för 998 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.**Årets utförda underhåll**

Beskrivning	Belopp
Byte varmvattenberedare	33 635
Byte hängrännor och stuprör	964 502

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Robert Flink	Ordförande	2024
Anna Van der Merwe	Vice ordförande	2023
Jörgen Nordström	Sekreterare	2023
Valentina Ivanova-Miteva	Ledamot	2024
Jorieke Effting	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johanna Segerblad-Faltin	Suppleant 2023
Mattias Waltgård	Suppleant 2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bertil Alm	Förtroendevald revisor	2023

Valberedning

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gunilla Gustafsson	2023
Ann-Christin Edlund	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 58 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 58 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2016-04-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 722 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 207	3 207	3 208	3 218	3 217
Resultat efter finansiella poster	112	958	388	1 165	859
Årets resultat	112	958	388	1 165	859
Soliditet %	26	25	23	21	18
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	70	288	238	203	152
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	799	288	238	-	-
Lån, kr/m ²	5 462	5 633	5 804	5 984	6 189

**Fr.o.m. år 2020 redovisas nyckeltalet likviditet efter nya redovisningsprinciper då lån som ska omsättas nästa räkenskapsår ska redovisas som en kortfristig skuld varför nyckeltalet visas i flerårsöversikten med två beräkningar. Ett som innefattar låneomförhandlingar (nyckeltalet som historiskt tagits med i flerårsöversikten) och ett som exkluderar låneomförhandlingar för kommande verksamhetsår. Detta innebär att nyckeltalen för 2018–2019 inte är jämförbara med efterföljande år.*

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 306 000	1 893 040	2 534 112	957 546
Disposition enl. årsstämmobeslut			957 546	-957 546
Reservering underhållsfond		1 274 000	-1 274 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-964 502	964 502	
Årets resultat				112 133
Vid årets slut	3 306 000	2 202 538	3 182 160	112 133

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 491 657
Årets resultat	112 133
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 274 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	964 502
Summa	3 294 292

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **3 294 292**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 207 296	3 206 896
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 096	10 464
Summa rörelseintäkter		3 219 392	3 217 360
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 532 104	-650 161
Övriga externa kostnader	Not 5	-107 340	-106 692
Personalkostnader	Not 6	-48 493	-49 282
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-536 250	-536 250
Summa rörelsekostnader		-2 224 186	-1 342 385
Rörelseresultat		995 206	1 874 975
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	20 618	1 131
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-903 691	-918 561
Summa finansiella poster		-883 073	-917 430
Resultat efter finansiella poster		112 133	957 546
Årets resultat		112 133	957 546



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	29 804 982	30 341 232
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		29 804 982	30 341 232
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	29 520	29 520
Andra långfristiga fordringar	Not 13	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		32 320	32 320
Summa anläggningstillgångar		29 837 302	30 373 552
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	0	5
Övriga fordringar	Not 15	19 156	19 134
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	73 600	84 656
Summa kortfristiga fordringar		92 756	103 795
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	3 571 905	3 811 630
Summa kassa och bank		3 571 905	3 811 630
Summa omsättningstillgångar		3 664 661	3 915 425
Summa tillgångar		33 501 964	34 288 977



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 306 000	3 306 000
Fond för yttre underhåll		2 202 538	1 893 040
Summa bundet eget kapital		5 508 538	5 199 040
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 182 159	2 534 112
Årets resultat		112 133	957 546
Summa fritt eget kapital		3 294 292	3 491 657
Summa eget kapital		8 802 830	8 690 697
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	19 500 000	24 240 446
Summa långfristiga skulder		19 500 000	24 240 446
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	4 740 446	759 600
Leverantörsskulder	Not 19	0	36 836
Skatteskulder	Not 20	46 373	69 098
Övriga skulder	Not 21	15 876	11 608
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	396 439	480 692
Summa kortfristiga skulder		5 199 134	1 357 834
Summa eget kapital och skulder		33 501 964	34 288 977



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 202 896	3 202 896
Hyror, p-platser	7 200	7 200
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 400	-3 200
Rabatter	-400	0
Summa nettoomsättning	3 207 296	3 206 896

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga ersättningar	8 455	10 227
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-3
Övriga rörelseintäkter	3 644	240
Summa övriga rörelseintäkter	12 096	10 464

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-998 137	-71 009
Reparationer	-61 345	-39 023
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-341 988	-322 868
Försäkringspremier	-65 714	-63 370
Serviceavtal	-45 000	-44 000
Obligatoriska besiktningar	0	-41 250
Förbrukningsinventarier	-9 329	-604
Fastighetsel	-4 935	-4 381
Förvaltningsarvode drift ¹	-5 656	-63 656
Summa driftskostnader	-1 532 104	-650 161

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-71 835	-70 426
Lokalkostnader	-100	-100
IT-kostnader	-984	-984
Arvode, yrkesrevisorer	-4 298	-4 010
Övriga förvaltningskostnader	-12 619	-9 163
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 902	-9 044
Representation	-398	0
Kontorsmateriel	-4 560	-4 377
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-5	0
Bankkostnader	-2 640	-2 090
Övriga externa kostnader	0	-6 499
Summa övriga externa kostnader	-107 340	-106 692

¹ Minskning beror av att det 2021 utfördes trädbeskrning samt diverse trädgårdsarbeten

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-22 500	-15 000
Sammanträdesarvoden	-14 400	-22 500
Sociala kostnader	-11 593	-11 782
Summa personalkostnader	-48 493	-49 282

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-293 911	-293 911
Avskrivning Anslutningsavgifter	-27 500	-27 500
Avskrivningar tillkommande utgifter	-214 839	-214 839
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-536 250	-536 250

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	20 511	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	1 066
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	85	65
Övriga ränteintäkter	22	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	20 618	1 131

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-903 691	-918 086
Övriga räntekostnader	0	-475
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-903 691	-918 561



Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	39 079 958	39 079 958
Mark	332 000	332 000
Anslutningsavgifter	568 104	568 104
Tillkommande utgifter	6 072 387	6 072 387
	46 052 449	46 052 449
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	46 052 449	46 052 449

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-8 294 563	-8 000 652
Anslutningsavgifter	-183 104	-155 604
Tillkommande utgifter	-1 933 550	-1 718 711
	-10 411 217	-9 874 968

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-293 911	-293 911
Årets avskrivning fiber	-27 500	-27 500
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-214 839	-214 839
	-536 250	-536 250

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-10 947 467 -10 411 217****Akkumulerade upp- och nedskrivningar**

Ingående uppskrivningar	-5 300 000	-5 300 000
	-5 300 000	-5 300 000

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	25 191 484	25 485 395
Mark	332 000	332 000
Anslutningsavgifter	357 500	385 000
Tillkommande utgifter	3 923 999	4 138 837

Taxeringsvärden

Småhus	49 590 000	49 590 000
--------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde**49 590 000 49 590 000***varav byggnader**36 710 000 36 710 000**varav mark**12 880 000 12 880 000*

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	22 855	22 855
	22 855	22 855
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	22 855	22 855
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-22 855	-22 855
	-22 855	-22 855
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-22 855	-22 855
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-22 855	-22 855
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Andra aktier och andelar ²	29 520	29 520
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	29 520	29 520

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga finansiella instrument ³	2 800	2 800
Summa andra långfristiga fordringar	2 800	2 800

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	5
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	5

Not 15 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	19 156	19 134
Summa övriga fordringar	19 156	19 134

² Avser andelar i Upplands Energi

³ Andelar i SBC



Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	73 600	65 714
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	17 959
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	984
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	73 600	84 656

Not 17 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	2 363 462	359 109
Transaktionskonto	1 208 444	3 452 521
Summa kassa och bank	3 571 905	3 811 630

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	24 240 446	25 000 046
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-759 600
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 740 446	0
Långfristig skuld vid årets slut	19 500 000	24 240 446

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,04%	2023-05-25	3 312 546,00	0,00	509 600,00	2 802 946,00
SWEDBANK	1,60%	2023-06-21	2 187 500,00	0,00	250 000,00	1 937 500,00
SWEDBANK	4,14%	2024-03-25	19 500 000,00	0,00	0,00	19 500 000,00
Summa			25 000 046,00	0,00	759 600,00	24 240 446,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbank lån om 3 312 546 kr och 2 187 500 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 20 442 446 kr



Not 19 Leverantörsskulder	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	0	36 836
Summa leverantörsskulder	0	36 836

Not 20 Skatteskulder	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	45 308	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	341 988	330 788
Debiterad preliminärskatt	-340 923	-261 690
Summa skatteskulder	46 373	69 098

Not 21 Övriga skulder	2022-12-31	2021-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	15 876	11 608
Summa övriga skulder	15 876	11 608

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	133 723	134 510
Upplupna driftskostnader	0	57 606
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 770	0
Upplupna elkostnader	1 328	1 216
Upplupna revisionsarvoden	4 200	3 900
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	558	3 387
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	253 860	280 073
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	396 439	480 692

Not 23 Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	37 908 000	37 908 000

Not 24 Eventualförpliktelser
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång
Inga väsentliga händelser har skett efter årets utgång.

Styrelsens underskrifter

Datum enligt elektronisk signatur

Robert Flink

Anna Van der Merwe

Jörgen Nordström

Valentina Ivanova-Miteva

Jorieke Effting

Revisionsberättelsen har lämnats enligt datum i revisionsberättelsen

Bertil Alm
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557490954845

Dokument

Olandsplogen ÅR 2022

Huvuddokument

22 sidor

Startades 2023-04-17 10:20:32 CEST (+0200) av Krystyna Dabrowska (KD)

Färdigställt 2023-04-19 14:50:25 CEST (+0200)

Initierare

Krystyna Dabrowska (KD)

Riksbyggen

krystyna.dabrowska@riksbyggen.se

Signerande parter

Robert Flink (RF)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ROBERT FLINK"

Signerade 2023-04-17 10:45:59 CEST (+0200)

Anna van der Merwe (AvdM)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNA VAN DER MERWE"

Signerade 2023-04-17 21:32:52 CEST (+0200)

Jörgen Nordström (JN)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JÖRGEN NORDSTRÖM"

Signerade 2023-04-19 14:41:27 CEST (+0200)

Valentina Ivanova-Miteva (VI)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"VALENTINA TODOROVA IVANOVA-MITEVA"

Signerade 2023-04-17 11:35:31 CEST (+0200)

Jorieke Eftting (JE)

Bertil Alm (BA)



Verifikat

Transaktion 09222115557490954845



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JORIEKE EFFTING"
Signerade 2023-04-17 10:21:43 CEST (+0200)*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BERTIL ALM"
Signerade 2023-04-19 14:50:25 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Olandsplogen
Org.nr. 716422-2528

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Olandsplogen för räkenskapsåret 2022.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig 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 den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Olandsplogen för räkenskapsåret 2022.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan leda till ersättningskyldighet.

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Alunda den 14 april 2023

Bertil Alm

Av Brf Olandsplogen vald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557490954686

Dokument

Revisionsberättelse 2022

Huvuddokument

1 sida

Startades 2023-04-17 10:14:23 CEST (+0200) av Krystyna Dabrowska (KD)

Färdigställt 2023-04-17 11:47:32 CEST (+0200)

Initierare

Krystyna Dabrowska (KD)

Riksbyggen

krystyna.dabrowska@riksbyggen.se

Signerande parter

Bertil Alm (BA)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BERTIL ALM"

Signerade 2023-04-17 11:47:32 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Olandsplögen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Olandsplögen i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

