

Brf Olivträdet 2

Org.nr: 769628-8948

Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231



Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Olivträdet 2, organisationsnummer 769628-8948, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Brf Olivträdet 2 bildades i slutet av år 2014 i syfte att köpa fastigheten med samma namn som ligger på Ömgatan 15 i Linköping. Första juli 2015 förvärvades fastigheten som består av 11 lägenheter fördelat på 475 kvadratmeter. Vid ombildningen valde en boende att bo kvar med hyresrätt. Hyresrätten uppläts som bostadsrätt under 2017. Bostadsrättsföreningen har en bra likviditet med ett stabilt checkkonto i Länsförsäkringar Bank samt låg belåning, 5800 kr/kvm.

Föreningens säte är i Linköping.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Försäkring

Föreningen är fullvärdesförsäkrad, inklusive bostadsrättstillägg inom Länsförsäkringar.

Styrelse

Ordförande	Therese Karlsson
Ledamot	Kari Risberg
Ledamot	Marcus Gandal
Ledamot	Ove Gandal
Suppleant	Richard Forsberg

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-08

Revisor

Extern	Mikael Gombrii
	Förtroendevald

Information om fastigheten

Föreningens adress:

Örngatan 15

Nybyggnadsår: 1951

Ombyggnadsår: 2012

Värdeår: 1971

Fastighetsbeteckning: Olivträdet 2

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	5	144
2 rok	3	131
3 rok	3	200
Summa	11	475
Totalt antal bostadslägenheter:		11
Totalyta (m²):		475

P-platser

Antal platser
6

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning - FRUBO AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byte till säkerhetsdörrar på samtliga lägenhetsdörrar i fastigheten har genomförts.

Takbyte har genomförts.

Relining har genomförts.

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	23
Tillkommande medlemmar under året	3
Avgående medlemmar under året	4
Under året har 4 överlåtelse skett.	

11 bostadsrätter

22 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	273	277	277	275
Resultat efter finansiella poster, tkr	-656	-26	5	-28
Soliditet ¹ , %	79	83	83	83
Balansomslutning, tkr	13 319	13 510	13 551	13 531
Årsavgift bostäder kr/kvm	537	531	531	531

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Intäkter



Kostnader



Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	11 175 000	512 500	112 000	-601 757	-26 399
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			20 400	-20 400	
Balanseras i ny räkning				-26 399	26 399
Årets resultat					-655 765
Belopp vid årets utgång	11 175 000	512 500	132 400	-648 556	-655 765

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-648 556
Årets resultat	-655 765
Totalt	-1 304 321

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	22 082
Balanseras i ny räkning	-1 326 403
Totalt	-1 304 321

Avsättning sker enligt ekonomisk plan.

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	272 785	277 080
Summa Rörelseintäkter		272 785	277 080
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	2	-804 695	-187 463
Övriga externa kostnader	3	-25 101	-17 841
Avskrivningar		-56 086	-56 952
Summa Rörelsekostnader		-885 882	-262 256
RÖRELSERESULTAT		-613 097	14 824
FINANSIELLA POSTER			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		2 363	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-45 033	-41 223
Summa Finansiella poster		-42 668	-41 223
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-655 765	-26 399
RESULTAT FÖRE SKATT		-655 765	-26 399
ÅRETS RESULTAT		-655 765	-26 399

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	13 052 882	12 900 731
Inventarier, verktyg och installationer	5	3 675	5 785
Summa materiella anläggningstillgångar		13 056 557	12 906 516
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 056 557	12 906 516
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 628	0
Övriga fordringar		1 373	1 244
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	14 775	13 864
Summa kortfristiga fordringar		17 776	15 108
Kassa och bank			
Kassa och bank		244 816	587 884
Summa kassa och bank		244 816	587 884
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		262 592	602 992
SUMMA TILLGÅNGAR		13 319 149	13 509 508

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 687 500	11 687 500
Fond för yttre underhåll		132 400	112 000
Summa bundet eget kapital		11 819 900	11 799 500
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-648 556	-601 757
Årets resultat		-655 765	-26 399
Summa fritt eget kapital		-1 304 321	-628 156
SUMMA EGET KAPITAL		10 515 579	11 171 344
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	2 720 000	2 262 500
Summa långfristiga skulder		2 720 000	2 262 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	35 000	25 000
Leverantörsskulder		8 488	8 234
Skatteskulder		1 584	1 221
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	38 498	41 209
Summa kortfristiga skulder		83 570	75 664
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 319 149	13 509 508

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)	Avskrivning (%)
Byggnad	200	0,5
Säkerhetsdörrar	20	5
Inventarier	5	20

Not 1. Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	255 267	252 120
Hysesintäkter garage och p-platser	11 400	14 400
Kabel-TV	10 560	10 560
Övriga avgifts- och hyresbortfall	-4 442	0
Totalt nettoomsättning	272 785	277 080

Not 2. Driftkostnader

	2022	2021
Fastighetsel	10 631	7 702
Uppvärmning	57 202	60 564
Vatten och avlopp	15 065	15 680
Sophämtning	7 409	6 545
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	4 863
TV	12 108	11 781
Försäkring	14 136	13 321
Försäkringsskador	0	19 650
Försäkringsersättningar	0	-1 919
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	16 709	16 049
Förbrukningsmaterial	1 175	3 123
Förbrukningsinventarier	1 174	2 674
Reparation och underhåll tak	391 250	16 994
Reparation och underhåll tvättstuga	0	2 033
Reparation och underhåll VVS	277 836	8 403
Totalt driftkostnader	804 695	187 463

Not 3. Övriga externa kostnader	2022	2021
Föreningsstämma	1 280	0
Arvode ekonomisk förvaltning	15 700	14 776
Extra ekonomisk förvaltning	2 656	0
Bankkostnader	3 374	2 112
Föreningsomkostnader	2 091	953
Totalt övriga externa kostnader	25 101	17 841

Not 4. Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	10 795 322	10 795 322
Anskaffningsvärde mark	2 459 121	2 459 121
Inköp	206 127	0
Utgående anskaffningsvärden	13 460 570	13 254 443
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 353 712	- 299 736
Årets avskrivningar	- 53 976	- 53 976
Utgående avskrivningar	-407 688	-353 712
Utgående redovisat värde	13 052 882	12 900 731
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	4 394 000	3 924 000
Taxeringsvärde mark	1 900 000	2 314 000
	6 294 000	6 238 000

Not 5. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	27 869	27 869
Utgående anskaffningsvärden	27 869	27 869
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 22 084	- 19 108
Årets avskrivningar	- 2 110	- 2 976
Utgående avskrivningar	-24 194	-22 084
Utgående redovisat värde	3 675	5 785

Not 6. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Länsförsäkringar Östgöta	7 229	6 912
FRUBO AB	4 193	3 925
Telenor	3 353	3 027
Summa	14 775	13 864

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
LF 90296886434	2024-12-31	1,79 %	1 112 500	1 137 500
LF 90296886442	2024-06-30	1,54 %	1 150 000	1 150 000
LF 90622438034	Rörligt	3,11 %	492 500	0
Summa skulder till kreditinstitut			2 755 000	2 287 500
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-35 000	-25 000
			2 720 000	2 262 500

Skuld som förfaller senare än fem år beräknas till 2 127 500 kronor.

Not 8. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Förskottsbet avgift/hyra	23 739	25 662
Upplupna utgiftsräntor	3 135	3 134
Tekniska Verken	10 701	12 413
Bixia AB	923	0
Summa	38 498	41 209

Not 9. Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	6 750 000	6 750 000
Summa:	6 750 000	6 750 000

Underskrifter

Linköping den / 2023

Therese Karlsson

Kari Risberg

Marcus Gandal

Ove Gandal

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 -

Förtroendevald

Mikael Gombrii

Verifikat

Titel: Årsredovisning 2022 Brf Olivträdet 2

ID: 84190220-d396-11ed-b6f8-37e7737169ef

Status: Signerat av alla

Skapat: 2023-04-05

Underskrifter

Brf Olivträdet 2
Thess.k@hotmail.se
Signerat: 2023-04-05 14:40 BankID THERESE KARLSSON

Brf Olivträdet 2
risberg72@hotmail.com
Signerat: 2023-04-06 09:50 BankID Kari Juhani Risberg

Förtroendevald revisor
mikael@gombrii.se
Signerat: 2023-04-07 12:00 BankID MIKAEL GOMBRII

Brf Olivträdet 2
ove.gandahl@telia.com
Signerat: 2023-04-06 09:44 BankID Ove Gandal

Brf Olivträdet 2
marcus.gandal@gmail.com
Signerat: 2023-04-07 10:22 BankID Marcus Anh Tuan Gandal

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Årsredovisning Brf Olivträdet 2.pdf	317.8 kB	9971 0962 99c5 6f1e 28de 8825 0662 795e bee3 3781 1b05 bfbf 1c06 e9a1 fab2 f373

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2023-04-05	11:47	Skapat Erica Friberg, FRUBO Aktiebolag 5564511292. IP: 88.131.253.100
2023-04-05	14:40	Signerat Brf Olivträdet 2 Genomfört med: BankID av THERESE KARLSSON. IP: 94.191.152.12
2023-04-06	09:44	Signerat Brf Olivträdet 2 Genomfört med: BankID av Ove Gandal. IP: 81.228.206.102
2023-04-06	09:50	Signerat Brf Olivträdet 2 Genomfört med: BankID av Kari Juhani Risberg. IP: 94.191.152.12
2023-04-07	10:22	Signerat Brf Olivträdet 2 Genomfört med: BankID av Marcus Anh Tuan Gandal. IP: 81.228.206.102

Händelser

2023-04-07

12:00

Signerat | Förtroendevald revisor

Genomfört med: BankID av MIKAEL GOMBRII. IP: 194.68.81.245



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturrenas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.17

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Olivträdet 2, org.nr: 769628-8948, i Linköpings kommun.

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Olivträdet 2 för år 2022. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om räkenskaperna och den övriga förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. 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 den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Därför rekommenderar jag föreningsstämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Stockholm 2023-04-07



Mikael Gombrii

