

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

BRF Ollonborren
Org nr: 758500-1378





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Ollonborren får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1958-08-11. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1960-05-12. Nuvarande stadgar registrerades 2014-06-10.

Föreningen har sitt säte i Uddevalla kommun.

Årets resultat blev lägre än föregående år framförallt pga. högre underhållskostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 268% till 61%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 268% till 182%.

I resultatet ingår avskrivningar med 180 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 127 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Ollonborren 1 i Uddevalla kommun. På fastigheterna finns 1 byggnad med 18 lägenheter samt 4 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1958. Fastigheternas adress är Västgötavägen 17 - 21 i Uddevalla.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
5 rum och kök	12	ca 97 m ²
5 rum och kök	6	ca 100 m ²

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	4	
Antal lokaler	1	Föreningslokal
Antal bil-garage platser	8	
Antal MC-garage platser	3	
Cykelgarage	1	Garage nr 10
Cykelförråd	1	Hörnrum vid trappuppgång 21

Total tomtarea 2 298 m²

Total bostadsarea 1 782 m²

Total lokalarea 351 m²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 306 m²

Årets taxeringsvärde 21 896 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 20 675 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²
Trafikskola	130
Frisör	49
Anso Lantmäterikonsult AB	86 + 13

Intäkter från lokalhyror utgör ca 23,05 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Tele2 Sverige AB	Kabel-TV, bredband, IP-telefoni
Uddevalla brandservice	Underhåll av brandredskap
Sylvar Städ och Entreprenad	Städning
RBAB Fastighetsservice AB	Skötsel rabatt och snöröjning



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 8 tkr och planerat underhåll för 1 465 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningen ser över underhållsbehovet löpande och har upprättat en enklare underhållsplan. Fr o m 2015 avsätter föreningen medel till en underhållsfond och styrelsens bedömning är att dessa medel täcker underhållsbehovet för de närmaste åren. Avsättningen uppgår fr o m 2015 till 100 000 kr/år. Fondbehållning 2022-12-31 uppgår till 100 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Skyddsrum	1 431 121
Portsystem och armaturer	33 899

Under räkenskapsåret har föreningen utfört ett större underhåll av nuvarande skyddsrum. Styrelsen har valt att ta upp ett nytt lån i samband med detta.

Föreningen har även installerat ett portsystem och armaturer.



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Pär-Anders Strand	Ordförande	2023
Dan Carlsson	Ledamot	2023
Katarina Boqvist	Ledamot	2023
Henrik Simonsson	Ledamot	2024
Elisabet Molin	Ledamot	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
RevisorsCentrum i Skövde AB		
Martin Johansson	Auktoriserad revisor	2023
	Förtroendevald	
Petra Torstensvik	revisor	2023

Valberedning

	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Helen Simonsson	2023
Ulla Olsson	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret föreningen gjort ett underhållsarbete med skyddsrummet. I samband med detta tog föreningen ett lån på 1 400 tkr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 31 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 31 personer.

Årsavgifterna höjdes senast i april 2020 med 500 kr

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 8% from 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 471 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Föreningen har valt en miljöansvarig som skall värna om och arbeta för att begränsa uttag av våra gemensamma resurser och även säkerställa att vår närmiljö är trygg för våra boende. Ett led i detta arbete är att uppmana alla boende till ett individuellt sparande på energi (värme, el och vatten). Det är också viktigt att de boende källsorterar så mycket som möjligt innan hushållssoporna slängs. Föreningen har kärl för papper (tidningar), kartong och plast. I övrigt hänvisas till kommunens källsorteringsstationer. Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 099	1 094	1 051	968	896
Årets resultat	-1 307	171	-277	-29	-85
Balansomslutning	6 184	5 856	5 768	6 803	2 484
Soliditet %	1	23	20	23	60
Likviditet% inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	61	-	-	-	-
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	182	268	161	380	399
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	471	471	470	410	376
Ränta, kr/m ²	25	22	23	25	5
Lån, kr/m ²	2 649	2 027	2 062	1 947	402

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 inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	90 000	0	0	194 545	839 072	170 861
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					170 861	-170 861
Reservering underhållsfond				100 000	-100 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-194 545	194 545	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-1 307 114
Vid årets slut	90 000	0	0	100 000	1 104 478	-1 307 114

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	1 009 933
Årets resultat	-1 307 114
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-100 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	194 545
Summa	-202 636

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 202 636**

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	1 099 501	1 094 382
Övriga rörelseintäkter	Not 3	26 490	24 206
Summa rörelseintäkter		1 125 991	1 118 588
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 037 372	-599 932
Övriga externa kostnader	Not 5	-117 015	-85 562
Personalkostnader	Not 6	-51 082	-38 365
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-180 333	-180 333
Summa rörelsekostnader		-2 385 802	-904 192
Rörelseresultat		-1 259 811	214 396
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	3 073
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 064	886
Räntekostnader och liknande resultatposter		-54 367	-47 494
Summa finansiella poster		-73 058	-43 535
Resultat efter finansiella poster		-1 307 114	170 861
Årets resultat		-1 307 114	170 861

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	4 971 878	5 152 211
Summa materiella anläggningstillgångar		4 971 878	5 152 211
Summa anläggningstillgångar		4 971 878	5 152 211
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	250
Övriga fordringar		4 369	4 362
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	65 948	61 892
Summa kortfristiga fordringar		70 317	66 504
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 142 514	637 591
Summa kassa och bank		1 142 514	637 591
Summa omsättningstillgångar		1 212 831	704 095
Summa tillgångar		6 184 708	5 856 306



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		90 000	90 000
Reservfond		48 971	48 971
Fond för yttre underhåll		100 000	194 545
Summa bundet eget kapital		238 971	333 516
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 104 478	839 072
Årets resultat		-1 307 114	170 861
Summa fritt eget kapital		-202 636	1 009 933
Summa eget kapital		36 335	1 343 449
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	4 080 294	4 250 058
Summa långfristiga skulder		4 080 294	4 250 058
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	1 569 764	74 564
Leverantörsskulder		41 710	45 312
Skatteskulder		2 788	1 498
Övriga skulder		23 082	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	430 735	141 424
Summa kortfristiga skulder		2 068 079	262 798
Summa eget kapital och skulder		6 184 708	5 856 306

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	70
Balkonger	Linjär	25

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	838 773	838 800
Hyror, lokaler	253 428	247 332
Hyror, garage	27 600	28 200
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-19 200	-19 200
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 100	-750
Summa nettoomsättning	1 099 501	1 094 382

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga ersättningar	2 175	4 048
Övriga rörelseintäkter	24 315	20 159
Summa övriga rörelseintäkter	26 490	24 206

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-1 465 020	-46 311
Reparationer	-8 025	-4 532
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-44 302	-43 012
Försäkringspremier	-32 350	-31 866
Kabel- och digital-TV	-61 332	-60 919
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 219	-2 982
Serviceavtal	0	-8 950
Snö- och halkbekämpning	-5 129	-4 840
Förbrukningsinventarier	-10 998	-3 682
Fordons- och maskinkostnader	0	-394
Vatten	-64 484	-59 743
Fastighetsel	-61 983	-41 854
Uppvärmning	-199 301	-209 544
Sophantering och återvinning	-37 771	-35 315
Förvaltningsarvode drift	-45 457	-45 988
Summa driftskostnader	-2 037 372	-599 932



Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-56 874	-54 811
IT-kostnader	0	-7 418
Arvode, yrkesrevisorer	-15 989	-5 969
Övriga förvaltningskostnader	-11 183	-5 310
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 174	-4 046
Kontorsmateriel	-306	0
Konsultarvoden	0	-3 191
Bankkostnader	-3 935	-4 118
Övriga externa kostnader	-800	-700
Pantbrev, nytt lån	-25 755	
Summa övriga externa kostnader	-117 015	-85 562

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-40 000	-30 000
Sociala kostnader	-11 082	-8 365
Summa personalkostnader	-51 082	-38 365



Not 7 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	2 455 372	2 455 372
Mark	563 013	563 013
Balkong	4 022 685	4 022 685
	7 041 070	7 041 070
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	7 041 070	7 041 070

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-1 754 770	-1 654 890
Balkong	-134 090	-53 636
	-1 888 859	-1 708 526

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-99 880	-99 880
Årets avskrivning balkong	-80 454	-80 454
	-180 334	-180 334

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-2 069 192	-1 888 859
Restvärde enligt plan vid årets slut	4 971 878	5 152 211

Varav

Byggnader	600 723	700 602
Mark	563 013	563 013
Balkong	3 808 142	3 888 596

Taxeringsvärden

Bostäder	20 200 000	19 000 000
Lokaler	1 696 000	1 675 000

Totalt taxeringsvärde

	21 896 000	20 675 000
<i>varav byggnader</i>	<i>14 688 000</i>	<i>13 366 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>7 208 000</i>	<i>7 309 000</i>



Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	36 052	32 350
Förutbetalt förvaltningsarvode	14 218	14 218
Förutbetald kabel-tv-avgift	15 677	15 324
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	65 948	61 892

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	5 650 058	4 324 622
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 400 000	-
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-169 764	-74 564
Långfristig skuld vid årets slut	4 080 294	4 250 058

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,74%	2023-04-16	0,00	1 400 000,00	0,00	1 400 000,00
STADSHYPOTEK	1,08%	2024-09-30	747 958,00	0,00	12 896,00	735 062,00
STADSHYPOTEK	1,08%	2024-10-30	3 576 664,00	0,00	61 668,00	3 514 996,00
Summa			4 324 622,00	1 400 000,00	74 564,00	5 650 058,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 169 764 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi ett lån om 1 400 tkr 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

4 801 238 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.



Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	15 748	7 784
Upplupna elkostnader	9 085	6 676
Upplupna värmekostnader	27 684	26 781
Upplupna kostnader för renhållning	2 879	2 814
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	294 300	6 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	81 038	91 369
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	430 735	141 424

Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	5 668 699	4 474 000



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Pär-Anders Strand

Dan Carlsson

Henrik Simonsson

Katarina Boqvist

Elisabet Molin

Vår revisionsberättelse har lämnats

RevisorsCentrum i Skövde AB
Martin Johansson
Auktoriserad revisor

Petra Torstensvik
Förtroendevald revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557489593202

Dokument

Årsredovisning Ollonborren

Huvuddokument

20 sidor

Startades 2023-03-24 10:36:53 CET (+0100) av Jessica

Hansson (JH)

Färdigställt 2023-04-05 14:30:49 CEST (+0200)

Initierare

Jessica Hansson (JH)

Riksbyggen

jessica.hansson@riksbyggen.se

Signerande parter

Anders Strand (AS)

Identifierad med svenskt BankID som "ANDERS STRAND"

par.anders.strandh@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS STRAND"

Signerade 2023-03-26 09:24:27 CEST (+0200)

Dan Carlsson (DC)

Identifierad med svenskt BankID som "Dan Bengt-Åke Carlsson"

cardan83@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Dan Bengt-Åke Carlsson"

Signerade 2023-03-24 10:41:11 CET (+0100)

Elisabet Molin (EM)

Identifierad med svenskt BankID som "Borghild Elisabet Molin"

elisabet.molin@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Borghild Elisabet Molin"

Signerade 2023-03-24 14:33:43 CET (+0100)

Henrik Simonsson (HS)

Identifierad med svenskt BankID som "HENRIK SIMONSSON"

henriksimonsson77@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HENRIK SIMONSSON"

Signerade 2023-03-26 14:59:42 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557489593202

Katarina Boqvist (KB)

Identifierad med svenskt BankID som "KATARINA BOQVIST"

katarinabokvist67@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KATARINA BOQVIST"

Signerade 2023-03-30 14:27:01 CEST (+0200)

Petra Torstensvik (PT)

Identifierad med svenskt BankID som "Ann Petra Torstensvik"

petra@torstensvik.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ann Petra Torstensvik"

Signerade 2023-04-04 09:36:00 CEST (+0200)

Martin Johansson (MJ)

Identifierad med svenskt BankID som "Martin Nils Rune Johansson"

martin@revisorscentrum.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Martin Nils Rune Johansson"

Signerade 2023-04-05 14:30:49 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 Ollonborren
Org.nr 758500-1378

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ollonborren för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de

ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ollonborren för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde och Uddevalla den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Martin Johansson
Auktoriserad revisor

Petra Torstensvik
Förtroendevald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Martin Nils Rune Johansson

Undertecknare

Serienummer: 19850628xxxx

IP: 90.230.xxx.xxx

2023-04-05 12:30:25 UTC



Ann Petra Torstensvik

Undertecknare

Serienummer: 19770526xxxx

IP: 188.126.xxx.xxx

2023-04-05 12:50:54 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighets- och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

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 Ollonborren

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Ollonborren 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

