

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Olympen i Väsjön

Org.nr. 769634-6852

Räkenskapsåret

2023-01-01 – 2023-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8
Underskrifter av årsredovisning	9

Styrelsen och verkställande direktören för Bostadsrättsföreningen Olympen i Väsjön avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor (SEK), om inte något annat anges.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag (s.k. äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen. Föreningen har sitt säte i Sollentuna kommun och fastigheten är belägen i stadsdelen Väsjön på adresserna Hemmingsväg 16-32, 25-27 samt Fjätursvägen 6-14. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-01. Den ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 2018-11. Byggnation på fastigheterna har färdigställts under 2022. Totalt består föreningen av 10 parhus och 10 studiohus innehållande totalt 30 bostäder med tillhörande förråd, uteplats och p-plats. Samtliga fastigheter är sålda och tillträdna. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade av Länsförsäkringar Stockholm.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början hade föreningen 49 medlemmar. Under året har det tillkommit 2 medlemmar och 2 har frångått. Totala antalet medlemmar uppgår till 49. En parhus lägenhet har omsatts på andrahandsmarknaden. Föreningens andelstal har justerats så de nu följer lägenheternas faktiska boarea.

Föreningens årsavgifter har under året höjts med 20% för att täcka ökade drifts- och finansieringskostnader.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Under våren 2024 har föreningens lån placerats hos kreditinstitut. Lånet är bundna med en genomsnittlig ränta på 4,01%. För att täcka de ökade finansieringskostnader kommer föreningen att ytterligare höja sina årsavgifter med cirka 20%.

Flerårsöversikt

Flerårsöversikt visas i tusen svenska kronor (TSEK)

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 708	1 432	1 174	646	212
Resultat efter finansiella poster	-800	-1 036	-581	-256	17
Soliditet (%)	69	69	64	41	27
Årsavgift per kvadratmeter	559				
Skuld per kvadratmeter					
Energikostnad per kvadratmeter					
Sparande per kvadratmeter	66				
Räntekänslighet (%)	24				

Kommentar flerårsöversikt

I och med att föreningen inte är överlämnad till de boende vid bokslutsdagen så ger flera nyckeltal missvisande information. Ingen upplysning kan lämnas om om lån per kvadratmeter per bokslutsdagen då lånet inte var slutplacerat. Dock placeras lånet under våren 2024 och då uppgick skuldsättning per kvadratmeter till 13 161 kronor.

Nyckeltalet energikostnad per kvadratmeter kan inte lämnas då bostadsrättslägenheterna har egna värmeanläggningar (luftvärmepumpar) och själva står för energikostnaden. Värt att notera att lägenheterna har energideklarerats med energiklass B.

Sparande per kvadratmeter blir missvisande då räkenskapsåret inte är ett normalår.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årsavgift per kvadratmeter: Årsavgifterna delat med total BOA

Skuld per kvadratmeter: Lån delat med total BOA

Sparande per kvadratmeter: Resultat efter återläggning av avskrivningar delat med total BOA

Räntekänslighet: 1% multiplicerat med låneskulden delat med årsavgifterna

Förändringar i eget kapital (EK)

	Not	Medlemsinsatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa fritt EK
Belopp vid årets ingång		141 085 000	228 840	-41 509 453	-1 036 076	98 756 902
Avsättning till fond för yttre underhåll/ytter underhållsfond		0	128 600	-128 600	0	0
Resultatdisposition enl. beslut av årsstämma		0	0	-1 036 076	1 036 076	0
Årets resultat		0	0		-800 204	-800 204
Belopp vid årets utgång		141 085 000	357 440	-42 674 129	-800 204	97 956 698

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-42 685 538
Årets resultat	-800 204
Summa	-43 485 742

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Utdelning	
Balanseras i ny räkning	-43 485 742
Summa	-43 485 742

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		1 708 280	1 432 102
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 708 280	1 432 102
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-367 148	-519 555
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 012 908	-1 048 490
Summa rörelsekostnader		-1 380 056	-1 568 045
Rörelseresultat		328 224	-135 943
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		296	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 128 724	-900 133
Summa finansiella poster		-1 128 428	-900 133
Resultat efter finansiella poster		-800 204	-1 036 076
Resultat före skatt		-800 204	-1 036 076
Årets resultat		-800 204	-1 036 076

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<i>Tillgångar</i>			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	142 267 129	141 611 060
Summa materiella anläggningstillgångar		142 267 129	141 611 060
Summa anläggningstillgångar		142 267 129	141 611 060
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		20 915	13 834
Övriga fordringar		136 920	0
Summa kortfristiga fordringar		157 835	13 834
Kassa och bank			
Kassa och bank		327 467	2 232 433
Summa kassa och bank		327 467	2 232 433
Summa omsättningstillgångar		485 302	2 246 267
Summa tillgångar		142 752 431	143 857 327

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<i>Eget kapital och skulder</i>			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Eget kapital		141 442 440	141 313 840
Summa bundet eget kapital		141 442 440	141 313 840
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-42 685 538	-41 520 862
Årets resultat		-800 204	-1 036 076
Summa fritt eget kapital		-43 485 742	-42 556 938
Summa eget kapital		97 956 698	98 756 902
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		42 300 000	45 058 011
Summa långfristiga skulder		42 300 000	45 058 011
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		48 065	22 975
Övriga skulder		2 447 668	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		0	19 439
Summa kortfristiga skulder		2 495 733	42 414
Summa eget kapital och skulder		142 752 431	143 857 327

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital			
Rörelseresultat		328 224	-135 943
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Avskrivningar		1 012 908	1 048 490
Erhållen ränta m.m.		296	0
Erlagd ränta		-1 128 724	-900 133
Betald inkomstskatt		68 460	0
Summa Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		281 164	12 414
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-7 081	5 574 832
Minskning(+)/ökning(-) av kortfristiga fordringar		-136 920	136 407
Minskning(-)/ökning(+)		2 404 298	-10 324 788
av leverantörsskulder			
Minskning(-)/ökning(+)		-19 439	-154 490
av kortfristiga skulder			
Summa kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		2 240 858	-4 768 039
Summa kassaflöde från den löpande verksamheten		2 522 022	-4 755 625
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark		-1 668 977	-11 676 067
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 668 977	-11 676 067
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-2 758 011	-28 409
Inbetalda insatser		0	13 641 100
Summa kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 758 011	13 612 691
Totalt kassaflöde från ovanstående 3 delar		-1 904 966	-2 819 001
Förändring av likvida medel			
Likvida medel vid periodens början		2 232 433	5 051 434
Förändring av likvida medel enligt bokföringen (Kassaflödet)		-1 904 966	-2 819 001
Likvida medel vid periodens slut		327 467	2 232 433

Noter

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Typ av tillgång	Procent	Antal år
Byggnader	1	100

Noter till balansräkning

2 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	143 646 471	124 156 137
Inköp	1 668 977	19 490 334
Utgående anskaffningsvärden	145 315 448	143 646 471
Ingående avskrivningar	-2 035 411	-986 922
Årets avskrivningar	-1 012 908	-1 048 490
Utgående avskrivningar	-3 048 319	-2 035 412
Redovisat värde	142 267 129	141 611 059

Kommentar

Anskaffningsvärde på byggnader uppgår till 102 959 752 kronor.

Underskrifter av årsredovisning

Ort 6/7-24

Järfälla



Per Skugge

Styrelseledamot



Magnus Ekesund

Styrelseordförande



Josefin Edsta

Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

6/7-24



Hans Ericson

Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman, Brf Olympen i Väsjön org nr 769634-6852

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Olympen i Väsjön för år 2023. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna, förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet för säkra 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 uppskattningarna som styrelsen gjort när det upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag i mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot på något annat sätt har handlat i strid med bostadsrätt slagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, BFNAR 2016:10 och BFNAR 2023:1. Det är första året som BFNAR 2031:1 tillämpas och det finns ingen tydlig praxis för hur vissa nyckeltal beräknas vilket försvårar för mig att granska och uttala mig om dess riktighet.

Årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2024-07-04



Hans Ericson//Revisor