

**Årsredovisning**  
**för**  
**Bostadsrättsföreningen Olars 2017**

769630-7037

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Olars 2017 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till sitt ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för att nyttja utan begränsning i framtiden.

Föreningen har sitt säte i Malung-Sälen Kommun.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos bolagsverket 2021-10-25

Styrelse

Charlotte Trönell	Styrelseordförande
Claes Johansson	Styrelsemedlem
Joakim Hellström	Styrelsemedlem
Anna Eriksson	Styrelsemedlem
Magnus Friberg	Styrelsesuppleant

Revisor

KPMG AB, huvudansvarig revisor Camilla Edelbrink

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen, samt av två styrelseledarmöter i förening.

Styrelsen har under året hållit 7 stycken styrelsemöten.

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Västra Sälen 7:295 i Malung-Sälen Kommun med uppförda sju fastigheter med 14 lägenheter upplåtna som bostadsrätter. Fastigheterna är uppförda år 2017. Fastigheternas adress är Olarsvägen 22-34, 780 67 Sälen. Föreningen innehar marken med äganderätt. Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Lägenhetsfördelning

Föreningens fastigheter fördelar sig enligt nedan;

12 st lägenheter med 3 rum och kök, 63 kvm bostadsyta

2 st lägenheter med 3 rum och kök, 69 kvm bostadsyta

Total bostadsarea uppgår till 894 kvm.

Försäkring

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Dalarnas Försäkringsbolag.

### Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsförteckning har skötts av Dahlberg Revision AB.

### Ekonomi

Enligt stadgarna ska föreningen avsätta medel till underhållsfonden. Avsättning till underhållsfonden har skett med 50 000 kr. BRF Olars 2017 är en äkta bostadsrättsförening.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	481	488	481	430
Resultat efter finansiella poster	-388	-310	-437	-328
Soliditet (%)	85,2	85,2	85,3	85,4
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	538	538	538	481
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 542	6 599	6 655	6 711
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 542	6 599	6 655	6 711
Sparande per kvm (kr/kvm)	30	65	-77	45
Räntekänslighet (%)	12,2	12,3	123,6	14,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	112	122	111	94
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93,0	97,3	99,2	96,0

### Förändringar i eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	37 100 000	112 500	-1 471 914	-310 078	<b>35 430 508</b>
Disposition av föregående års resultat:			-310 078	310 078	<b>0</b>
Avsättning till Underhållsfond		50 000	-50 000		<b>0</b>
Årets resultat				-349 804	<b>-349 804</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>37 100 000</b>	<b>162 500</b>	<b>-1 831 992</b>	<b>-349 804</b>	<b>35 080 704</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 831 992
årets förlust	-349 804
	<b>-2 181 796</b>
behandlas så att	
Avsättning till underhållsfond	50 000
i ny räkning överföres	-2 231 796
	<b>-2 181 796</b>

### Upplysning vid förlust

Föreningens skatter och avgifter är betalda och inga obetalda hyres- eller el avier finns.

Föreningens gemensamma lån uppgår till ca 5 850 000 SEK och är uppdelade i två lån. I samband med att det ena lånet, 3 000 000 SEK, villkorsförändrades i slutet av 2023 tog styrelsen beslutet att ändra avgiften till föreningen. Efter beslutet vidarefaktureras lånekostnaderna vidare till medlemmarna enligt samma princip som vi sedan tidigare gjort med el. Detta medförde att den fasta avgiften sänktes något.

Elavtalet är fortsatt bundet till dalafonden och vidarefaktureras direkt till medlemmarna.

Under året har vi investerat i elbilsaddning för ca 47 000 SEK.

I samband med den tidiga snön som kom rikligt togs ett beslut om att genomföra ytterligare en takskottning under räkenskapsåret. Totalkostnaden för dessa två hamnade på ca 56 000 kr och får anses vara dubbel så mycket som vi kan räkna med är normalt.

Vad gäller resultatet gör vi ett minusresultat som vanligt men det beror på avskrivningarna vilket är naturligt och ok så länge föreningen har ett positivt kassaflöde.

I år påverkas det dock negativt av de dubbla takskottningarna och investeringen i elbilsaddning.

Utbetalningarna från elbilsaddningen hamnade på ca 5500 sek efter att avgifter anläggningen betalats.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	481 120	481 165
Övriga rörelseintäkter		36 011	13 513
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>517 131</b>	<b>494 678</b>
<b>Rörelsekostnader</b>	3, 4, 5, 6		
Driftskostnader	3	-287 128	-250 982
Övriga externa kostnader	4	-100 782	-104 243
Personalkostnader	5, 6	-12 917	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-376 763	-368 100
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-777 590</b>	<b>-723 325</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-260 459</b>	<b>-228 647</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		210	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-89 555	-81 431
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-89 345</b>	<b>-81 431</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-349 804</b>	<b>-310 078</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-349 804</b>	<b>-310 078</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-349 804</b>	<b>-310 078</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	40 899 256	41 228 823
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>40 899 256</b>	<b>41 228 823</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>40 899 256</b>	<b>41 228 823</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		43 013	46 204
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37 540	33 053
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>80 553</b>	<b>79 257</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		183 130	268 813
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>183 130</b>	<b>268 813</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>263 683</b>	<b>348 070</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>41 162 939</b>	<b>41 576 893</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		37 100 000	37 100 000
Fond för yttre underhåll		162 500	112 500
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>37 262 500</b>	<b>37 212 500</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-1 831 992	-1 471 914
Årets resultat		-349 804	-310 078
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 181 796</b>	<b>-1 781 992</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>35 080 704</b>	<b>35 430 508</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	8, 9		
Övriga skulder till kreditinstitut	10	2 798 400	5 848 800
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 798 400</b>	<b>5 848 800</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		3 050 400	50 400
Leverantörsskulder		24 353	31 503
Övriga skulder		3 682	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		205 399	215 682
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 283 834</b>	<b>297 585</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>41 162 939</b>	<b>41 576 893</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-260 459	-228 647
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		376 763	368 100
Erhållen ränta		210	0
Erlagd ränta		-80 886	-81 494
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>35 628</b>	<b>57 959</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-4 487	44
Förändring av kundfordringar		3 191	-1 474
Förändring av leverantörsskulder		-7 150	3 137
Förändring av kortfristiga skulder		-15 269	31 621
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>11 913</b>	<b>91 287</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-47 196	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-47 196</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		0	0
Amortering av lån		-50 400	-50 400
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-50 400</b>	<b>-50 400</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-85 683</b>	<b>40 887</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		268 813	227 926
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>183 130</b>	<b>268 813</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

#### Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

#### Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

#### Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

#### Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

#### Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

#### Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

#### Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

#### Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

## Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2023	2022
<b>Nettoomsättningen per intäktsslag</b>		
Hysesintäkter	481 120	481 120
Fakturerade kostnader	0	6 683
Påminnelseavgifter	0	45
	<b>481 120</b>	<b>487 848</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Kostnad Servitut väg	15 511	15 511
Vatten & Avlopp	99 865	109 151
TV-avgift	15 124	13 462
Renhållning	30 870	9 331
Snöskottning	93 385	70 860
Fastighetsförsäkring	32 373	32 667
	<b>287 128</b>	<b>250 982</b>

## Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Datakommunikation	17 252	17 252
Revision	16 250	19 875
Ekonomisk förvaltning	18 309	21 873
Övriga externa kostnader	9 216	16 221
Reparation & underhåll fastighet	39 755	29 022
	<b>100 782</b>	<b>104 243</b>

## Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden	8 996	0
Bilersättningar	2 350	0
Sociala avgifter	1 571	0
	<b>12 917</b>	<b>0</b>

### Not 6 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	0	0

### Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 100 000	43 100 000
Inköp	47 196	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>43 147 196</b>	<b>43 100 000</b>
Ingående avskrivningar	-1 871 177	-1 503 077
Årets avskrivningar	-376 763	-368 100
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 247 940</b>	<b>-1 871 177</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>40 899 256</b>	<b>41 228 823</b>
Bokfört värde mark	6 289 950	6 289 950
	<b>6 289 950</b>	<b>6 289 950</b>

### Not 8 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	5 647 200
	<b>0</b>	<b>5 647 200</b>

### Not 9 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 5 848 800 kronor (5 899 200) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 798 400	5 848 800
	<b>2 798 400</b>	<b>5 848 800</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	3 050 400	50 400
	<b>3 050 400</b>	<b>50 400</b>

**Not 10 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	23 000 000	23 000 000
	<b>23 000 000</b>	<b>23 000 000</b>

Sälen

Charlotte Trönell  
Ordförande

Claes Johansson

Anna Eriksson

Joakim Hellström

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Camilla Edelbrink  
Auktoriserad 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."

## Anna Helena Eriksson

### Undertecknare

Serienummer: 4132c67328810c[...]4bb16cdfc0cd3

IP: 94.191.xxx.xxx

2024-06-12 18:38:59 UTC



## Lars Joakim Anders Hellström

### Undertecknare

Serienummer: ecb100c62bf328[...]69d9b3794f3a6

IP: 213.244.xxx.xxx

2024-06-12 20:43:40 UTC



## CHARLOTTE TRÖNELL

### Styrelseordförande

Serienummer: c36de111dfb559[...]2f138a7afab1e

IP: 94.255.xxx.xxx

2024-06-13 17:51:46 UTC



## CLAES JOHANSSON

### Undertecknare

Serienummer: 6ee6a011f5774e[...]c0fbf2ac83c2f

IP: 83.172.xxx.xxx

2024-06-14 13:31:53 UTC



## Camilla Helena Edelbrink

### Auktoriserad revisor

Serienummer: bbaaa6609cd88c[...]312107a18b238

IP: 83.172.xxx.xxx

2024-06-17 18:45:31 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>