

Årsredovisning

för

BRF Öbolandet

769634-3032

Räkenskapsåret

2023-09-01 - 2024-08-31

Styrelsen för BRF Öbolandet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2023-09-01 - 2024-08-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta förening och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningens fastigheter är belägna på Svartviksvägen 1a-5b, Öbolandet, Trosa Kommun.

Medlemmar vid årets början 20 st
Avgående medlemmar 1 st
Tillkommande medlemmar 1 st
Medlemmar vid årets slut 20 st

Fastighet

Föreningen äger fastigheterna Öbolandet 44:2 - 44:11. De är bebyggda med tio stycken hus med två lägenheter i varje.

Fastigheternas sammanlagda taxeringsvärde är 40 460 000 kr.

Fastighetsförsäkringen som är tecknad i Länsförsäkringar Sörmland, gäller för fullvärde.

Föreningen har sitt säte i TROSA.

Information till Medlemmar/boende

Föreningens informationskanaler till medlemmarna har varit:

- ☐ En Facebooksida
- ☐ Fyra Nyhetsbrev i de fysiska brevlådorna
- ☐ Flera mailutskick
- ☐ Underhållsplan finns och är upprättad sommaren 2023

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har ett stort antal ärenden behandlats av styrelsen, nedan kommer en sammanfattning av året.

Styrelsen har haft 8 st fysiska protokollförda möten och däremellan mail, sms och korta ej protokollförda möten.

Ett lån på 10 miljoner ska omsätts i månadsskiftet september-oktober. Räntorna har gått ner något på marknaden och det hjälper oss med kostnaderna. Vi har utverkat amorteringsfrihet fram till och med 2025.

Trosa kommun har under året höjt avgifterna för vatten och avlopp med cirka 100% vilket påverkar oss.

Jobbet med översvämningarna längs med slänten på baksidan fortgår, vi tar hjälp av en konsult som tidigare varit inblandad i vissa delar när husen byggdes. Det är viktigt att vi gör saker i rätt ordning dels för att ha kontroll på kostnaderna men också för att det vi gör ska rätt verkan.

Vi arbetar med att skapa en hemsida. Den förväntas bli färdig under hösten.

Föreningen fick en bonus från vårt försäkringsbolag grundat på få skador, 5896 kr.

Vi har under sommaren tagit hjälp från firma SWECO för att säkerställa tomtgränserna mot grannen som utökar byggnationen på sina tomter, utfallet blev att det endast var mindre differenser som kunde regleras vilket båda parter är nöjda med.

Under våren så gjordes en ventilationskontroll för att fastställa nivån på vår ventilation, i samband med denna upptäcktes att ventilationsrören behövde invändig rengöring. Detta har genomförts och i samband med detta så finjusterades systemen och nya filter monterades i anläggningen.

Tillsammans med vägföreningen har fartdämpande åtgärder längs vår husrad gjorts i form av gummiprofiler som ligger över vägbanan, även om inte alla bilister är nöjda så är flertalet nöjda och hastigheten förbi våra hus har sjunkit markant.

Föreningens ekonomi:

Brf Öbolandet har SEB-banken i Södertälje, där den centrala avdelningen för bostadsrättsföreningar finns, som sin bankkontakt och anlitar Trosa Redovisningsbyrå AB för föreningens bokföring och bokslut samt administration av hyresavier.

Från Trosa Redovisning kommer löpande ekonomiska rapporter. För revision av styrelsens arbete och det ekonomiska utfallet ansvarar Baker Tilly Ahlgren & Co AB.

Flerårsöversikt amortering lån

1909-2008	441 000 kr
2009-2108	441 000 kr
2109-2208	441 000 kr
2209-2308	110 250 kr
2309-2408	110 250 kr

Ett av föreningens banklån hade förfallodatum efter bokslutsdagen och redovisas som en lång skuld i bokslutet. Lånet har efter bokslutsdagen förhandlats om. Föreningen kommer inte att amortera på lånen under kommande räkenskapsår.

Styrelsen i Brf Öbolandet har under verksamhetsåret bestått av följande ledamöter:

Örn Lagerqvist, Ledamot & Ordförande
Marianne Cederwall, Ledamot & Kassör
Katarina Sjöberg, Ledamot & Sekreterare
Anders Nyström, Ledamot
Piotr Bownik, Ledamot

Flerårsöversikt (Tkr)	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21
Nettoomsättning	1 369	1 200	1 019	1 010
Resultat efter finansiella poster	-276	-22	128	124
Soliditet (%)	70	70	70	69
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	778	682	579	574
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 213	11 276	11 338	11 589
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 213	11 276	11 338	11 589
Sparande per kvm (kr/kvm)	41	186	73	70
Räntekänslighet (%)	14	17	20	20
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	100	100	100
Kassalikviditet (%)	268	228	4	72
Energikostnader	83	54	81	85

Kostnader för värme och hushållsel ingår inte i medlemsavgiften, detta står varje medlem för själv.

Under året som gått visar resultaträkningen ett minusresultat på 276 090 kronor. Anledningen är kraftigt höjda räntor de senaste två åren samt oväntat höga avgiftshöjningar på vatten och avloppskostnaderna i vår kommun.

För att komma till rätta med detta under kommande år har styrelsen för en månad sedan höjt föreningens månadsavgift med 2 %. Vi har också planerat att löpande höja avgifterna med 2 % per år, under kommande år.

Under innevarande månad har vi villkorsändring för räntorna på ett av våra lån som står för drygt halva lånebeloppet. Eftersom räntorna nu är på väg ner kommer detta att förbättra vårt resultat med minst 100 000 kronor under det kommande året.

Styrelsen planerar också att erbjuda medlemmarna i föreningen att göra ett frivilligt kapitaltillskott för att på så sätt minska föreningens lån. Detta kommer att ske tidigast 2026.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	40 000 000	5 864 000	264 600	54 325	-22 445	46 160 480
Disposition av föregående års resultat:				-22 445	22 445	0
Underhållsfond			88 200	-88 200		0
Nyttjat underhållsfond			-51 250	51 250		0
Årets resultat					-276 090	-276 090
Belopp vid årets utgång	40 000 000	5 864 000	301 550	-5 070	-276 090	45 884 390

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 070
årets förlust	-276 090
	-281 160
behandlas så att	
Avsättning till underhållsfond	88 200
i ny räkning överföres	-369 360
	-281 160

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

Resultaträkning	Not	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	4	1 369 367	1 200 072
Övriga rörelseintäkter		5 926	4 941
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 375 293	1 205 013
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-438 977	-344 439
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-349 102	-349 102
Summa rörelsekostnader		-788 079	-693 541
Rörelseresultat		587 214	511 472
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 803	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-866 107	-533 917
Summa finansiella poster		-863 304	-533 917
Resultat efter finansiella poster		-276 090	-22 445
Resultat före skatt		-276 090	-22 445
Årets resultat		-276 090	-22 445

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	65 126 859	65 475 961
Summa materiella anläggningstillgångar		65 126 859	65 475 961
Summa anläggningstillgångar		65 126 859	65 475 961
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	5 353
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 453	28 735
Summa kortfristiga fordringar		31 453	34 088
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		754 461	713 474
Summa kassa och bank		754 461	713 474
Summa omsättningstillgångar		785 914	747 562
SUMMA TILLGÅNGAR		65 912 773	66 223 523

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		45 864 000	45 864 000
Fond för yttre underhåll		301 550	264 600
Summa bundet eget kapital		46 165 550	46 128 600
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 070	54 325
Årets resultat		-276 090	-22 445
Summa fritt eget kapital		-281 160	31 880
Summa eget kapital		45 884 390	46 160 480
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	2	19 734 750	19 734 750
Summa långfristiga skulder		19 734 750	19 734 750
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	2	0	110 250
Leverantörsskulder		4 250	2 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		289 383	215 293
Summa kortfristiga skulder		293 633	328 293
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		65 912 773	66 223 523

Kassaflödesanalys

Not	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
-----	---------------------------	---------------------------

Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-276 090	-22 445
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	349 102	349 102
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	73 012	326 657
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	5 353	-1 000
Förändring av kortfristiga fordringar	-2 718	-1 995
Förändring av leverantörsskulder	1 500	2 750
Förändring av kortfristiga skulder	74 090	64 221
Kassaflöde från den löpande verksamheten	151 237	390 633
Finansieringsverksamheten		
Amortering	-110 250	-110 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-110 250	-110 250
Årets kassaflöde	40 987	280 383
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	713 474	433 091
Likvida medel vid årets slut	754 461	713 474

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.

2017-03-30 förvärvade Bostadsrättsföreningen Öbolandet fastigheten Trosa Öbolandet 44:2-Trosa Öbolandet 44:11 av Öbolandet Fastighets AB. Förvärvet har redovisats i enlighet med RedU 9

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Markanläggningar	20 år

Nyckeltalsdefinitioner

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.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

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.

Avser för BRF Öbolandet endast kostnader för vatten då respektive lägenhet själv står för el och värme.

Not 2 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckning	21 168 000	21 168 000
	21 168 000	21 168 000

Not 3 Byggnader och mark

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	66 870 887	66 870 887
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66 870 887	66 870 887
Ingående avskrivningar	-1 394 927	-1 045 825
Årets avskrivningar	-349 102	-349 102
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 744 029	-1 394 927
Utgående redovisat värde	65 126 858	65 475 960

Not 4 Nettoomsättning

	2023-09-01	2022-09-01
	-2024-08-31	-2023-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bosäder	1 369 367	1 200 072
	1 369 367	1 200 072

Trosa

Örn Lagerqvist
Ordförande

Marianne Cederwall

Anders Nyström

Katarina Sjöberg

Piotr Bownik

Vår revisionsberättelse har lämnats

Baker Tilly Ahlgren & Co AB

David Persson
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."

Ulla Marianne Cederwall

Styrelseledamot

Serienummer: f90d0b5b61990b[...]cfad3a6030024

IP: 90.226.xxx.xxx

2024-11-04 10:28:49 UTC



PIOTR JAN BOWNIK

Styrelseledamot

Serienummer: 13c6e201b4aec4[...]78e3d69828710

IP: 139.122.xxx.xxx

2024-11-04 12:44:30 UTC



ÖRN HALFDAN LAGERQVIST

Styrelseledamot

Serienummer: eb0e602d55faad[...]364675a245bea

IP: 78.71.xxx.xxx

2024-11-04 13:39:16 UTC



KATARINA SJÖBERG

Styrelseledamot

Serienummer: bfbb86c17cf5e3[...]509b60e0b7421

IP: 212.112.xxx.xxx

2024-11-04 14:52:48 UTC



Anders Gunnar Nyström

Styrelseledamot

Serienummer: 0220c455393b11[...]c9c8818975e96

IP: 78.67.xxx.xxx

2024-11-04 16:42:51 UTC



DAVID PERSSON

Revisor

Serienummer: a05c6384738742[...]40c98134c8337

IP: 46.254.xxx.xxx

2024-11-05 12:24:20 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>