

Kallelse till föreningsstämma

Härmed kallas medlemmarna i Brf Olof nr 3 till ordinarie föreningsstämma tisdagen 18 juni 2024 klockan 18.00 i torkrummet, Svartbäcksgatan 78.

Förslag till dagordning:

- 1# Stämmans öppnande
- 2# Godkännande av dagordning
- 3# Val av ordförande för stämman
- 4# Anmälan av styrelsens val av protokollförare
- 5# Val av två justerare tillika rösträknare
- 6# Frågan om stämman blivit i behörig ordning utlyst
- 7# Fastställande av röstlängd
- 8# Styrelsens årsredovisning
- 9# Revisorernas berättelse
- 10# Fastställande av resultat- och balansräkning
- 11# Beslut om resultatdisposition
- 12# Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 13# Arvoden åt styrelsen och revisorerna
- 14# Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15# Val av revisorer och suppleanter
- 16# Propositioner och motioner
- 17# Stämmans avslutande

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast tio (10) dagar före stämman.

Styrelsen

Årsberättelse för Brf Olof nr 3 i Uppsala.

Styrelseberättelse och 2023 års förvaltning.

Bostadsrättsföreningen Olof nr 3 i Uppsala är en **äkta bostadsrättsförening**. Den innehar fastigheten Svartbäcken 28:6, och äger såväl hus som mark.

Styrelsens sammansättning har under året varit

ordförande	Lennart Ström
sekreterare	Ingemar Jansson
ledamot	Nurun Nahar
suppleant	Linnéa Sjöström

Lennart Ström har under året varit föreningens vicevärd.

Föreningens firma har tecknats av Ingemar Jansson, Nurun Nahar och Lennart Ström tillsammans eller två i förening.

Torbjörn Backström och Birgitta Nordström har varit föreningens revisorer och Erik Flodin och Martin Wallin revisorssuppleanter.

Föreningens verksamhet framgår av förda protokoll.

Föreningens ekonomiska förvaltning har skötts inom styrelsen.

Resultatet av årets verksamhet framgår av vinst- och förlusträkning. Styrelsen föreslår att årets resultat överförs i ny räkning.

Juli 2023 höjdes avgifterna med 15 procent per månad. I november beslutades ytterligare en höjning, från mars 2024, med 20 procent per månad. Totalt innebär det en höjning på 38 procent jämfört med perioden april 2009 till och med juni 2023. Styrelsen har fastställt 2024 års budget.

I siffermässiga hänseenden hänvisas till budget för 2024 samt till bokslutet per 31 december 2023.

Föreningens fastighet är fullvärdeförsäkrad.

Uppsala tredje juni 2024

Lennart Ström

Ingemar Jansson

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999: 1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	704	650	650	650
Resultat efter fin. poster	-125	-183	-580	-205
Underhållsfond	20	20	53	53
Taxeringsvärde	17800	17800	13600	13600
Årsavg per m ² uppl bostadsrätt	830	772	772	772
Årsavg andel tot intäkter %	98,15	99,0	99,0	99,0
Skuldsättn m ² uppl bostadsrätt	5006	5137	5270	4549
Sparande per m ²	-42	-67	-546	-106
Elkostnad m ² totalyta	45	37	25	25
Värme m ² totalyta	181	181	194	175
Vatten m ² totalyta	60	74	55	55
Energi m ² totalyta	286	292	274	255
Genomsnittlig skuldränta %	4,669	3,251		
Räntekänslighet %	5,87	6,48		

Underhåll.

Alla väsentliga underhållsåtgärder är genomförda, varför renoveringar inte är att vänta på många år. Det gäller exempelvis isolering av tak och vind, balkonger, elledningar, fönster samt stammar i hus och mark. Någon underhållsplan har inte beslutats, men flera mindre arbeten behöver utföras inom några år. Det gäller exempelvis förbättring av källsorteringsyta i markplan, utökning av parkering, putslagning samt viss målning utomhus och av trapphus. Viss begränsad radonsanering väntas återstå.

		220101-221231	230101-231231
	Not		
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		649608	703788
		649608	703788
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	2	-581976	-481227
Fastighetsavgift/Skattekonto		-26262	-27342
Övriga externa kostnader	3	-10636	-7882
Personalkostnader	4	-23797	-22037
Avskrivningar	5	-126667	-147897
		-769338	-686385
Rörelseresultat		-119730	17403
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		54	617
Räntekostnader		-62990	-143489
		-62936	-142872
Resultat efter finansiella poster		-182666	-125469
Redovisat resultat		-182666	-125469

Brf Olof nr 3
Uppsala
Org.nr: 717600-3106

Balansräkning

5 (12)

		2022-12-31	2023-12-31
	Not		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	4168406	4055855
Inventarier	7	14129	8033
		4182535	4063888
Summa anläggningstillgångar		4182535	4063888
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8790	7519
		8790	7519
Kassa och bank		95145	66745
Summa omsättningstillgångar		103935	74264
Summa tillgångar		4286470	4138152
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		34000	34000
Underhållsfond		20000	20000
		54000	54000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-580039	-782705
Årets resultat		-202666	-125469
		-782705	-908174
Summa eget kapital		-728705	-854174

Brf Olof nr 3
Uppsala
Org.nr: 717600-3106

Balansräkning

6 (12)

	Not	2022-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder	8		
Skuld till kreditinstitut		4164298	3945000
Summa långfristiga skulder		4164298	3945000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut		110000	110000
Leverantörsskulder		223000	233000
Skatteskulder		54000	25000
Övriga skulder		67877	16326
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		396000	663000
Summa kortfristiga skulder		850877	1047326
Summa skulder		5015175	4992326
Summa eget kapital och skulder		4286470	4138152
Ställda panter			
Fastighetsinteckningar		4810000	4810000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

	2023	2022
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat (intäkter minus kostnader)	17403	-119730
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	126667	147897
Ränta		
erhållen	617	54
erlagd	143489	62990
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-125469	-182666
Förändring i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar	1271	3632
Kortfristiga skulder	196449	35265
Kassaflöde från den löpande verksamheten	72251	-80833
Kassaflöde från Investeringsverksamheten		
Bundet eget kapital	54000	54000
Amortering av lån	-110000	-110000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-110000	-110000
Årets kassaflöde	-37749	-190833
Likvida medel vid årets början	95145	273637
Likvida medel vid årets slut	66745	95145

	2022-12-31	2023-12-31
Not 1. Föreningens intäkter		
P-platser	7200	13200
Årsavgifter	642408	690588
Kravavgifter	0	0
Summa	649608	703788

Not 2. Fastighetskostnader

Renoveringar	64313	0
Reparationer	15685	8450
El	26604	30853
Fjärrvärme	150567	150743
Trädgårdsvård och markarbeten	104113	86083
Snöröjning	23922	35154
Vatten	61900	49696
Låssystem	18374	14659
Källsortering	43267	44934
Fastighetsförsäkring	33122	35154
Besiktningar	22526	19475
Kabel-TV/Public Service	17583	6026
Summa	581976	481227

Besiktningar radon. Vatten och el stor variation på grund av årsöverskridande debiteringar av vatten samt el undercentral (delas av tre föreningar). Sen fakturering av fjärrvärme.

Not 3. Övriga externa kostnader.

Dessa är förbrukningsmaterial, bankavgifter, registreringsbevis med mera.

Not 4. Personalkostnader; anställda och löner.

Medeltal antal anställda: inga anställda.

Styrelse: arvoden	9700	9700

Övriga anställda:		
Löner och andra ersättningar	10200	10710
Sociala kostnader	2697	1627
	22597	22037

Tillkommer arvoden revisorer 1200 kronor.

Not 5. Avskrivningar

Avskrivning renovering elledningar och fönster har gjorts enligt plan med 3 % på anskaffningsvärdet.

Avskrivning renovering stammar har gjorts enligt plan med 2 % på anskaffningsvärdet.

Avskrivning motorvärmare har gjorts enligt plan med 6, 7 % på anskaffningsvärdet.

Avskrivning torktumlare har gjorts enligt plan med 10 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning isolering vind har gjorts enligt plan med 5 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning markarbeten har gjorts enligt plan med 5 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning ståldörrar med postboxar har gjorts enligt plan med 4 % av anskaffningsvärdet.

2022-12-31

2023-12-31

Not 6. Byggnader och mark.

Renovering elledningar och fönster.

Ingående anskaffningsvärde	922650	922650
Utgående anskaffningsvärde	922650	922650
Ingående avskrivningar	-422120	-449800
Årets avskrivningar	-27680	-27680
Utgående ackumulerade avskrivningar	-449800	-477480
Utgående planenligt restvärde	472850	445170

Renovering stammar.

Ingående anskaffningsvärde	4136891	4136891
Utgående anskaffningsvärde	4136891	4136891
Ingående avskrivningar	-1073093	-1155831
Årets avskrivningar	-82738	-82738
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1155831	-1238569
Utgående planenligt restvärde	2981060	2898322

Isolering vind tillägg.

Ingående anskaffningsvärde	80863	80863
Utgående anskaffningsvärde	80863	80863
Ingående avskrivningar	-4043	-8086
Årets avskrivningar	-4043	-4043
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8086	-12129
Utgående planenligt restvärde	72777	68734

Markarbeten (2020-21).

Ingående anskaffningsvärde	141458	141458
Utgående anskaffningsvärde	141458	141458
Ingående avskrivningar	-5127	-11237
Årets avskrivningar	-6110	-6110
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11237	-17347
Utgående planenligt restvärde	130221	124111

Ståldörrar med postboxar.

Ingående anskaffningsvärde	530748	530748
Ingående avskrivningar		0
Årets avskrivningar		-21230
Utgående ackumulerade avskrivningar		-21230
Utgående planenligt restvärde		509518

Totalt utgående planenligt restvärde	4187656	4045855
---	----------------	----------------

	2022-12-31	2023-12-31
Not 7. Inventarier: Motorvärmare		
Ingående anskaffningsvärde	29875	29875
Utgående anskaffningsvärde	29875	29875
Ingående avskrivningar	-22022	-24024
Årets avskrivningar	-2002	-2002
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24024	-26026
Utgående planenligt restvärde	5851	3849
 Torktumlare		
Ingående anskaffningsvärde	40940	40940
Utgående anskaffningsvärde	40940	40940
Ingående avskrivningar	-28568	-32662
Årets avskrivningar	-4094	-4094
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32662	-36756
Utgående planenligt restvärde	8278	4184
 Totalt utgående planenligt restvärde	14129	8033
 Not 8. Inteckningslån		
Swedbank	4274298	4164298
Kortfristig del nästa års amortering	110000	110000
Långfristig del	4164298	4054298

Lån är fördelade ungefär en tredjedel vardera bundna på två år udda, två år jämna samt tre månader.

Uppsala tredje juni 2024

Lennart Ström

Ingemar Jansson

Revisionsberättelsen har avgivits av valda revisorerna Torbjörn Backström och Birgitta Nordström.

	Budget 2023	Utfall 2023-12-31	Budget 2024
Intäkter			
P-platser	13200	13200	19200
Årsavgifter	690588	690588	861896
Kravavgifter	0	0	0
Rörelsens intäkter	703788	703788	881096
Kostnader			
Renoveringar	-10000	-0	-20000
Reparationer	-10000	-8450	-5000
El	-40000	-30853	-40000
Fjärrvärme	-180000	-150743	-210000
Trädgårdsvård-markarbeten	-80000	-86083	-85000
Snöröjning	-15000	-35154	-35000
Vatten	-55000	-49696	-72000
Låssystem	-13000	-14659	-15000
Källsortering	-45000	-44934	-38000
Fastighetsförsäkring	-35000	-35047	-35500
Besiktningar	-10000	-19745	-5000
Kabel-TV/Public Service	-3000	-6026	-6000
Fastighetskostnader	-496000	-481390	-566500
Fastighetsavgift/Skattekonto	-26000	-27342	-27500
Redskap m.m.	-1000	-731	-1000
Förbrukningsmateriel	-1000	-5831	-1000
Porto	- 100	-0	-100
Bankkostnader	-1500	-1462	-1500
Övriga kostnader	-2000	-589	-2500
Övriga kostnader	-5600	-8613	-6100
Löner	-11000	-10710	-12000
Styrelsearvoden	-9700	-9700	-9700
Revisionsarvode	-1200	-1200	-1200
Sociala avgifter	-2500	-1086	-2500
Personalkostnader	-24400	-22696	-25400
Avskrivning elledningar och fönster	-27680	-27680	-27680
Avskrivning renovering stammar	-82738	-82738	-82738
Avskrivning isolering vind tillägg	-4043	-4043	-4043
Avskrivning markarbeten	-7073	-6110	-6110
Avskrivning motorvärmare	-2002	-2002	-2002
Avskrivning torktumlare	-4094	-4094	-4094
Avskrivning ståldörrar, postboxar		-21230	-21230
Avskrivningar	-127630	-147897	-147897

Brf Olof nr 3
Uppsala
Org.nr: 717600-3106

Budget 2024

12 (12)

	Budget 2023	Utfall 2023-12-31	Budget 2024
Ränteintäkter	0	617	500
Skattefria ränteintäkter	0	0	0
Räntekostnader	-80000	-143489	-233500
Finansiella poster	-80000	-142872	-233000
Rörelsens kostnader	-759630	-830810	-1006397
Årets resultat	-55842	-127022	-125301

Underskott för 2023 föreslås överföras i ny räkning. Budgeten återspeglar att ekonomin långsiktigt behöver stabiliseras. Trots budgetens kraftiga negativa resultat är föreningen fortsatt solvent med god marginal. Taxeringsvärdet är tredubbelt låneskulden, vilket pekar på att manöverutrymme finns.

Revisionsberättelse

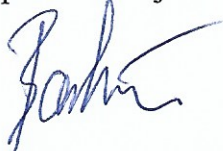
Till årsstämman i Bostadsrättsföreningen Olof nr 3
(org.-nr. 717600-3106)

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Olof nr 3 för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Vi har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot bostadsrättsföreningen. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Vi tillstyrker att bostadsrättsföreningens årsstämma fastställer resultaträkningen och balansräkningen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala 23 maj 2024



Torbjörn Backström, Uppsala

revisor



Birgitta Nordström, Uppsala

revisor

Protokoll fört vid ordinarie föreningsstämma i Bostadsrättsföreningen Olof nr 3 i Uppsala tisdagen 18 juni 2024.

1 # Stämmans öppnande

Förklarade föreningens ordförande Lennart Ström stämman öppnad.

2 # Godkännande av dagordning

Godkändes dagordningen.

3 # Val av ordförande för stämman

Valdes Lennart Ström till ordförande för stämman.

4 # Anmälan av styrelsens val av protokollförare

Anmälde ordföranden att Ingemar Jansson av styrelsen utsetts att föra stämmans protokoll.

5 # Val av två justerare tillika rösträknare

Valdes Hanna Geifalk och Linnéa Sjöström till justerare tillika rösträknare.

6 # Frågan om stämman blivit i behörig ordning utlyst

Beslöts att godkänna kallelseförfarandet och förklara stämman behörigen utlyst.

7 # Fastställande av röstlängd

Närvarade medlemmarna Hanna Geifalk, Ingemar Jansson, Linnéa Sjöström och Lennart Ström.

8 # Styrelsens årsredovisning

Föredrog Lennart Ström styrelsens årsredovisning som lades till handlingarna.

9 # Revisorernas berättelse

Föredrog Lennart Ström revisorernas berättelse som lades till handlingarna.

10 # Fastställande av resultat- och balansräkning

Fastställdes resultat- och balansräkningarna och lades till handlingarna.

11 # Beslut om resultatdisposition

Beslöts föra över årets resultat i ny räkning.

12# Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
Beslöts bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2023.

13 # Arvoden åt styrelsen och revisorerna
Beslöts fastställa arvoden för styrelsen till 1500 kronor, för revisorerna till sexhundra kronor och till Lennart Ström därtill 5200 kronor.

14 # Val av styrelseledamöter och suppleanter
Valdes Ingemar Jansson, Linnéa Sjöström och Lennart Ström till styrelsen. Valdes Hanna Geifalk till suppleant.

15 # Val av revisorer och suppleanter
Valdes Torbjörn Backström och Birgitta Nordström till revisorer. Valdes Erik Flodin och Martin Wallin till revisorssuppleanter.

16 Propositioner och motioner
Förelåg inga propositioner eller motioner.

17 # Stämmans avslutande
Förklarade stämmans ordförande Lennart Ström stämman avslutad.

Uppsala dag som ovan



/Ingemar Jansson/
stämmans sekreterare

Justeras:



/Hanna Geifalk/



/Linnéa Sjöström/

Bostadsrättsföreningen Olof nr 3, Uppsala

Stämmohandlingar 2024

om

Verksamhetsåret 2023