Årsredovisning

för

Brf Olofsborg

715200-1173

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14

Transaktion 09222115557540164413 Signerat MS, TS, TB, SM, PL

Styrelsen för Brf Olofsborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.
Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger tomten och fastigheten Kvarteret Sprängaren 1 vilken byggdes 1912 och som mellan 1912 och 1997 var en bostadsförening.
Bostadrättsföreningen Olofsborg registerades den 5 maj 1997.
Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades samma datum och dess nuvarande stadgar registrerades den 11 juni 2021 hos Bolagsverket.

Föreningen har inte del i någon samfällighet.
Föreningen har en aktuell underhållsplan gällande till 2051.

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

Fastighetsuppgifter
Fastigheten består av ett flerbostadshus i 4 våningsplan samt 2 bebyggda vindsdelar.
Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar och det ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningen upplåter 31 st lägenheter med bostadsrätt enligt följande:

1 rum och kök:	15
2 rum och kök:	9
3 rum och kök:	5
4 rum och kök:	2

Fastigheten har enligt senaste taxeringsbeslut en lägenhetsyta om 1778 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde är 39 400 000 kr från och med 2022.

Fastighetsavgiften beräknas med ett fast belopp på 1630 kr per lägenhet för inkomståret 2024, vilket ger en fastighetsavgift på 50 530 kr (31 lägenheter *1630 kr).

Förvaltning
Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Emvix Förvaltning & Byggservice AB.

Transaktion 09222115557540164413 Signerat MS, TS, TB, SM, PL

Fastighetens tekniska status
Föreningen har en underhållsplan som antogs den 23 maj 2022 och sträcker sig fram till 2051.

Följande åtgärder har genomförts:

Spolning av stammar	2001
Förbättringsmålning av fönster utvändigt	2002
Ommålning av trapphus och källare	2004
Stamrensning	2006
Byte av avfallskvarnar i gästlägenhet och dusch	2006
Översyn och reparation av gasventiler	2007
Bredbandsinstallation	2007
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	2007
Fuktmätning av husets våtrum	2009
Energideklaration	2009
Installation säkerhetsdörrar	2010
Snörasskydd	2011
Ommålning av yttertak	2011
Ommålning av samtliga fönster, utsida	2011
Ommålning av träportar/trädörrar	2011
Spolning av stammar	2013
Renovering värmekablar för is och snösmältning	2015
Ommålning av insida fönster i trapphus	2015
Renovering av gästlägenhet	2015
Nytt tak till sopskjul	2017
Renovering av toalett och badrum källare	2017
Relining av avloppsrör källare	2017
Renovering av värmesystem	2017-2018
Byte av avloppsrör källare	2019
Målning av fönster mot Mariagatan	2019
Obligatorisk Ventilationskontroll, OVK	2019
Energideklaration	2020
Spolning av stammar	2021
Renovering värmekablar för is och snösmältning	2021
Renovering av hobbyrum	2021
Renovering av biljardrum	2021
Målning av golv i källare	2021
Radonmätning i samtliga bostäder utan anm	2022
Besiktning av husets gemensamma elsystem	2022
Besiktning av husets brandlarmsystem	2022
Målning utsida av fönster mot gård	2022
Målning in-/utsida av gatuportarna	2022
Framtagning av teglet på gårdsmuren	2022
Förbättring av gårdsbelysning	2023
Förbättring av vindsbelysning	2023
Spolning av stammar	2024
Förbättring av källarbelysning	2024

Transaktion 09222115557540164413 Signerat MS, TS, TB, SM, PL

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-04-23 haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:	Magnus Svensson
	Tobias Sjörén
	Tony Björk
	Sophia Melin
Revisor:	BOREV Revision AB
Suppleanter:	Jonatan Kotjerba
	Jesper Lundqvist
Valberedning:	Ola Larsson
	Marie Schyborger

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	44
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	8
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	8
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	44

Av föreningens 31 medlemslägenheter har 8 st överlåtits under året och 3 st har under året delvis varit upplåtna i andra hand.
Generellt får bostadsrättsinnehavare hyra ut i andra hand om det enligt bostadsrättslagen föreligger s k beaktansvärda skäl. Ansökan om andrahandsuthyrning/-upplåtelse görs skriftligen hos styrelsen. Styrelsen tillämpar hyresnämndens riktlinjer för giltigt skäl till andrahandsuthyrning/-upplåtelse. Se föreningens stadgar för vidare information.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har gjort en avgiftshöjning på i genomsnitt 4% from 240101 samt amorterat 600 000 kr föreningens kvarvarande lån.

Transaktion 09222115557540164413 Signerat MS, TS, TB, SM, PL

Flerårsöversikt (Tkr)	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Nettoomsättning	1 253	1 197	1 151	1 120
Resultat efter finansiella poster	30	110	-374	148
Soliditet (%)	74,6	56,8	55,3	61,4
Skuld/kvm (kr/kvm)	127	464	464	464
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	683	658	632	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	97,0	96,5	84,9	0,0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	127	464	464	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	131	136	107	0
Räntekänslighet (%)	0,2	0,7	0,7	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	299	275	246	0

Nyckeltal skuld per kvm är beräknat utifrån total låneskuld i förhållande till total BOA.

De nyckeltal som har (kr) efter sig är inte utskrivna i TKR.
Vissa nyckeltal har endast jämförelsetal från 2022 och 2023, detta då inga jämförelsetal för 2021 är uträknade.

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	**Upplåtelse-avgift**	**Fond för yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	662 000	1 271 509	513 307	-1 180 903	109 762	**1 375 675**
Disposition av föregående års resultat:				109 762	-109 762	**0**
Avsättning yttre repfond			123 500	-123 500		**0**
Avsättning balkongfond			4 990	-4 990		**0**
Årets resultat					29 664	**29 664**
Belopp vid årets utgång	**662 000**	**1 271 509**	**641 797**	**-1 199 631**	**29 664**	**1 405 339**

Transaktion 09222115557540164413 Signerat MS, TS, TB, SM, PL

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 199 631
årets vinst	29 664
	-1 169 967
behandlas så att	
Avsättning till yttre rep.fond	150 000
Avsättning balkongfond	5 450
I anspråkstagande yttre rep.fond	-70 430
i ny räkning överföres	-1 254 987
	-1 169 967

Fond för yttre underhåll.

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ fattat beslut. Motsvarande gäller ianspråktagande av medlen. Behörigt organ är föreningsstämman enligt föreningens stadgar som registrerades 2021-06-11.

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

Transaktion 09222115557540164413 Signerat MS, TS, TB, SM, PL

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 252 604	1 197 124
Övriga rörelseintäkter		0	14 360
Summa rörelseintäkter		**1 252 604**	**1 211 484**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-899 455	-762 181
Övriga externa kostnader	4	-159 955	-162 571
Personalkostnader		-2 997	0
Avskrivningar		-132 329	-132 329
Summa rörelsekostnader		**-1 194 736**	**-1 057 081**
Rörelseresultat		**57 868**	**154 403**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		511	266
Räntekostnader och liknande resultatposter		-28 715	-44 907
Summa finansiella poster		**-28 204**	**-44 641**
Resultat efter finansiella poster		**29 664**	**109 762**
Resultat före skatt		**29 664**	**109 762**
Årets resultat		**29 664**	**109 762**

Transaktion 09222115557540164413 Signerat MS, TS, TB, SM, PL

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	1 220 216	1 352 545
Summa materiella anläggningstillgångar		**1 220 216**	**1 352 545**
Summa anläggningstillgångar		**1 220 216**	**1 352 545**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 350	2 086
Övriga fordringar	6	27 618	25 929
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	47 156	44 789
Summa kortfristiga fordringar		**76 124**	**72 804**
Kassa och bank			
Kassa och bank		587 312	995 964
Summa kassa och bank		**587 312**	**995 964**
Summa omsättningstillgångar		**663 436**	**1 068 769**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 883 652**	**2 421 314**

Transaktion 09222115557540164413 Signerat MS, TS, TB, SM, PL

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		662 000	662 000
Upplåtelseavgifter		1 271 509	1 271 509
Fond för yttre underhåll		641 797	513 307
Summa bundet eget kapital		**2 575 306**	**2 446 816**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 199 631	-1 180 903
Årets resultat		29 664	109 762
Summa fritt eget kapital		**-1 169 967**	**-1 071 141**
Summa eget kapital		**1 405 339**	**1 375 675**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	225 837	825 837
Leverantörsskulder		83 474	8 470
Skatteskulder		0	4 230
Övriga skulder		0	12 567
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	169 003	194 534
Summa kortfristiga skulder		**478 314**	**1 045 638**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 883 652**	**2 421 314**

Transaktion 09222115557540164413 Signerat MS, TS, TB, SM, PL

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		29 664	109 762
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		132 329	132 329
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**161 993**	**242 091**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		736	-2 086
Förändring av kortfristiga fordringar		-4 056	-2 422
Förändring av leverantörsskulder		75 004	-112
Förändring av kortfristiga skulder		-42 329	9 761
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**191 348**	**247 232**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-600 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-600 000**	**0**
Årets kassaflöde		**-408 652**	**247 232**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		995 964	748 733
Likvida medel vid årets slut		**587 312**	**995 964**

Transaktion 09222115557540164413 Signerat MS, TS, TB, SM, PL

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	67 år
Fastighetsförbättringar	33 år
Takrenovering	10 år
Säkerhetsdörrar	40 år
Balkonger	40 år
Inventarier	5 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.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

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.

Transaktion 09222115557540164413 Signerat MS, TS, TB, SM, PL

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Årsavgifter bostäder	1 215 047	1 169 370
Gästlägenhet	10 350	16 200
Överlåtelse/pantsättningsavgift	15 187	8 307
Andrahandsuthyrning	12 033	3 220
Övriga intäkter	-13	27
	1 252 604	**1 197 124**

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, kabel-tv (basutbud) och bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
El	62 693	74 108
Värme	322 618	303 301
Vatten	145 811	111 682
Städning	46 520	42 105
Sophämtning	66 469	82 231
Reparation & underhåll fastighet.	103 173	37 367
Bredband	50 220	50 220
Fastighetsförsäkring	61 223	55 437
Trädgårdsskötsel	1 765	1 209
Vattenskador	6 025	0
Övriga fastighetskostnader	32 938	4 521
	899 455	**762 181**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	50 530	49 259
Förvaltningskostnader	49 032	46 024
Ersättningar till revisor	19 263	17 250
Övriga förvaltningskostnader	6 358	5 220
Bankkostnader	4 951	4 735
Förbrukningsinventarier	1 321	3 499
Övriga externa kostnader	28 500	36 584
	159 955	**162 571**

Transaktion 09222115557540164413 Signerat MS, TS, TB, SM, PL

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 879 352	4 879 352
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**4 879 352**	**4 879 352**
Ingående avskrivningar	-3 526 807	-3 394 478
Årets avskrivningar	-132 329	-132 329
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-3 659 136**	**-3 526 807**
Utgående redovisat värde	**1 220 216**	**1 352 545**
Taxeringsvärden byggnader	19 000 000	19 000 000
Taxeringsvärden mark	20 400 000	20 400 000
	39 400 000	**39 400 000**

Not 6 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	26 356	25 929
Skattefordran	1 262	0
	27 618	**25 929**

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Länsförsäkringar	15 702	14 117
Emvix	12 450	12 258
Ownit	12 555	12 555
Bostadsrätterna	5 220	5 220
One.com	0	639
Boappa	1 229	0
	47 156	**44 789**

Transaktion 09222115557540164413 Signerat MS, TS, TB, SM, PL

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av kortfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SEB Lån 40080627	3,99	2025-10-28	225 837	825 837
			225 837	**825 837**

De lån som förfaller inom 1 år redovisas som kortfristiga.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	1 551	8 653
Förutbetalda intäkter	102 466	97 897
Värme	41 731	44 923
El	3 979	21 207
Sophämtning	485	496
Städning	0	2 606
Revision	18 000	18 000
Bankavgifter	791	752
	169 003	**194 534**

.

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen kommer att höja avgifterna from 250101 med ca 4% samt att man planerar att påbörja ett visst underhåll av föreningens gård.

Transaktion 09222115557540164413 Signerat MS, TS, TB, SM, PL

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	3 194 000	3 194 000
	3 194 000	**3 194 000**

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Magnus Svensson
Ordförande

Tobias Sjörén

Tony Björk

Sophia Melin

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Peter Lindqvist
Revisor
BOREV Revision AB

Transaktion 09222115557540164413 Signerat MS, TS, TB, SM, PL