

Årsredovisning

för

Brf Olofsborg

715200-1173

Räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-12

Styrelsen för Brf Olofsborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Fastigheten Kvarteret Sprängaren 1 byggdes 1912 och var mellan 1912 och 1997 en bostadsförening. Bostadsrättsföreningen Olofsborg registerades den 5 maj 1997. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades samma datum och dess nuvarande stadgar registrerades den 17 september 2015 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastighetens taxeringsvärde är 35 800 000 kr från och med 2019.

Fastighetsavgiften beräknas med ett fast belopp på 1 429 kr per lägenhet för inkomståret 2020, vilket ger en fastighetsavgift på 44 299 kr (31 lägenheter * 1 429 kr).

Fastigheten består av ett flerbostadshus i 3 våningar. Fastigheten har enligt taxeringsbeskedet 1736 kvm lägenhetsyta. 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

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer:

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2020-05-31 haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Ola Larsson
Lotta Helge
Ann-Christine Ek
Sanna Holmslykke
Magnus Svensson

Revisor: Hans Wallerström, Revision i Mälardalen AB

Suppleanter: Tobias Sjören
Charlotte Boström

Valberedning: Mats Lundin
Sara Alfredsson

Fastighetens tekniska status

Föreningen har en underhållsplan som antogs den 26 maj 2016 och sträcker sig fram till 2039.

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

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2020 har till viss del präglats av pandemin. Den stamspolning som skulle ha genomförts ställdes in på uppmaning av det anlitade företaget. Vidare ställdes vårens städdag in. Dock kunde ordinarie stämma hållas utomhus. Energideklaration genomfördes.

Under stämman beslutades om genomförande av två projekt: förbättringar av muren på gården samt förbättring av golv i entreer. Dessa projekt initierades under 2020 och fortsatt planering, utredning och eventuellt genomförande kommer ske under 2021.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	49
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	10
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	12
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	47

Av föreningens medlemslägenheter har 7 st överlåtits under året. Två av de 31 medlemslägenheterna har under del av året 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. Styrelsens beslut följer hyresnämndens regler för giltigt skäl till andrahandsuthyrning/-upplåtelse. Se föreningens stadgar för vidare information.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Emvix Förvaltning & Byggservice AB.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-31.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 126	1 089	1 035	987
Resultat efter finansiella poster	216	-349	-177	-301
Soliditet (%)	60,2	45,6	51,5	43,6
Kassalikviditet (%)	73,6	455,5	547,6	219,9
belåning/kvadratmeter (kr/kvm)	476	764	764	764

Kassalikviditet visar på föreningens kortsiktiga betalningsförmåga. Kassalikviditeten beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. En kassalikviditet på 100% eller mer innebär att kortfristiga skulder kan betalas direkt. Kassalikviditeten har gått ner från 453,2 % till 73,6 % eftersom man nu frångår tidigare princip att redovisa föreningens skulder till kreditinstitut som långfristiga till att redovisa dessa som kortfristiga.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	662 000	1 271 509	23 934	-332 178	-349 028	1 276 237
Avsättning yttre fond			130 608	-130 608		0
Avsättning rep balkonger			4 494	-4 494		0
Disposition av föregående års resultat:				-349 028	349 028	0
Årets resultat					216 346	216 346
Belopp vid årets utgång	662 000	1 271 509	159 036	-816 308	216 346	1 492 583

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-816 308
avsättes till yttre rep.fond och balkongfond	130 608
ianspråktagande yttre rep.fond	4 494
årets vinst	216 346
	-464 860

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-464 860
	-464 860

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 styrelsen enligt beslut på föreningsstämma 2020-05-31.

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 125 523	1 088 865
Summa rörelseintäkter		1 125 523	1 088 865
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-624 111	-1 126 448
Övriga externa kostnader	4	-120 112	-137 137
Avskrivningar		-143 699	-148 274
Summa rörelsekostnader		-887 922	-1 411 859
Rörelseresultat		237 601	-322 994
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-21 255	-26 034
Summa finansiella poster		-21 255	-26 034
Resultat efter finansiella poster		216 346	-349 028
Resultat före skatt		216 346	-349 028
Årets resultat		216 346	-349 028

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	1 752 866	1 890 195
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	6 370
Summa materiella anläggningstillgångar		1 752 866	1 896 565
Summa anläggningstillgångar		1 752 866	1 896 565
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	11 162	9 425
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	39 550	43 594
Summa kortfristiga fordringar		50 712	53 019
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		674 973	850 952
Summa kassa och bank		674 973	850 952
Summa omsättningstillgångar		725 685	903 971
SUMMA TILLGÅNGAR		2 478 551	2 800 536

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		662 000	662 000
Upplåtelseavgifter		1 271 509	1 271 509
Fond för yttre underhåll		159 036	23 934
Summa bundet eget kapital		2 092 545	1 957 443
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-816 308	-332 178
Årets resultat		216 346	-349 028
Summa fritt eget kapital		-599 962	-681 206
Summa eget kapital		1 492 583	1 276 237
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	1 325 837
Summa långfristiga skulder		0	1 325 837
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		825 837	0
Leverantörsskulder		13 952	44 106
Skatteskulder		3 577	1 965
Övriga skulder		3 231	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	139 371	152 391
Summa kortfristiga skulder		985 968	198 462
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 478 551	2 800 536

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.

Kassalikviditet (%)

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter bostäder	1 101 813	1 055 736
Gästlägenhet	5 100	17 550
Överlåtelse/pantsättningsavgift	6 151	5 278
Andrahandsuthyrning	10 917	0
Övriga intäkter	1 542	10 301
	1 125 523	1 088 865

Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
El	42 054	50 650
Värme	250 376	267 534
Vatten	83 190	83 166
Städning	23 272	23 272
Sophämtning	63 415	64 311
Reparation underhåll fastighet.	49 461	464 574
Bredband	50 220	50 220
Fastighetsförsäkring	47 507	45 044
Trädgårdsskötsel	14 616	2 570
Vattenskador	0	75 107
	624 111	1 126 448

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	44 299	42 687
Förvaltningskostnader	40 274	39 650
Ersättningar till revisor	15 625	15 000
Övriga förvaltningskostnader	6 292	5 590
Konsultarvoden	0	18 375
Bankkostnader	3 542	2 891
Förbrukningsinventarier	3 797	4 900
Övriga externa kostnader	6 283	8 044
	120 112	137 137

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 879 352	4 879 352
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 879 352	4 879 352
Ingående avskrivningar	-2 989 157	-2 851 828
Årets avskrivningar	-137 329	-137 329
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 126 486	-2 989 157
Utgående redovisat värde	1 752 866	1 890 195
Taxeringsvärden byggnader	16 400 000	16 400 000
Taxeringsvärden mark	19 400 000	19 400 000
	35 800 000	35 800 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	116 975	116 975
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	116 975	116 975
Ingående avskrivningar	-110 605	-99 660
Årets avskrivningar	-6 370	-10 945
Utgående ackumulerade avskrivningar	-116 975	-110 605
Utgående redovisat värde	0	6 370

Not 7 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	11 162	9 425
	11 162	9 425

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Länsförsäkringar	11 837	11 339
Emvix	10 068	10 070
Ownit	12 555	12 555
Bostadsrätterna	5 090	4 980
Hyra av gästlägenhet	0	4 650
	39 550	43 594

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	2 690	4 368
Förutbetalda intäkter	72 092	85 423
Värme	32 188	33 852
El	9 711	13 774
Revision	15 000	14 000
Övrigt	1 170	974
Reparation & Underhåll	6 520	0
	139 371	152 391

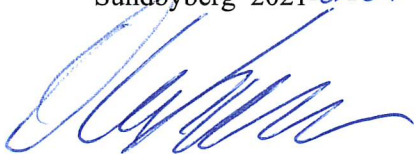
Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Den stamspolning som sköts på från 2020 kommer att genomföras under våren 2021. Därutöver fortsätter vi arbetet med förbättringar av muren på gården samt golven i entreer.

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	3 194 000	3 194 000
	3 194 000	3 194 000

Sundbyberg 2021-08-07



Ola Larsson

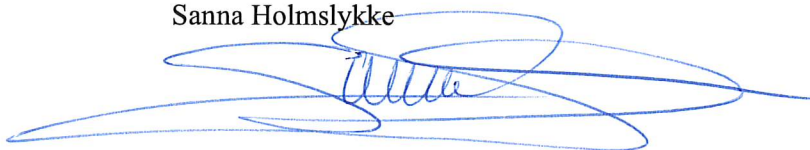


Lotta Helge Vallin



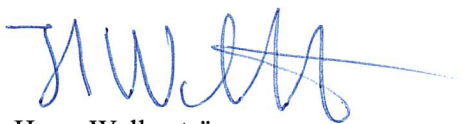
Ann-Christin Ek

Sanna Holmslykke



Magnus Svensson

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-07-21



Hans Wallerström
Auktoriserad revisor
Revision i Mälardalen AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Olofsborg, org.nr 715200-1173.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Olofsborg för år 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Olofsborg för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Knivsta den 21 april 2021

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Hans Wallerström'.

Hans Wallerström

Auktoriserad revisor

