

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Olof nr 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2033.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1943-01-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1948-03-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-14 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

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

Styrelsen

Erik Wilhelm Lejman	Ordförande
Marie Cecilia Deremar	Ledamot
Leif Sebastian Van Tuan Sund	Ledamot

Johanna Elin Katarina Lenard	Suppleant
Joel Leonard Sitbon	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 3 protokollförda sammanträden.

Revisor

Tommi Kumpulainen	Ordinarie Extern
-------------------	------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-26.

Extra föreningsstämma hölls 2020-12-17. Extra stämma med anledning av val av revisor.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Svartbäcken 28:4	1943	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1943 och består av 1 flerbostadshus.

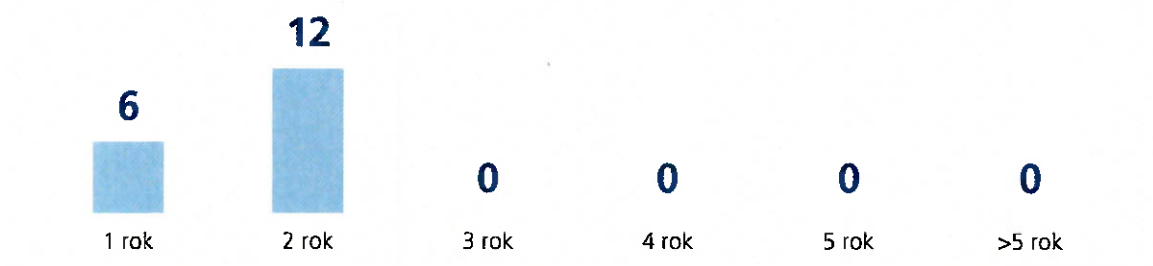
Värdeåret är 1943.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 852 m², varav 852 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2033.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Säkerhetsdörr källare	2020	
Armatur i källaren	2019	
Torkrum	2018	Slipning och målning golv. Målning väggar och tak
Armaturbyte parkering	2017	
Ny portbelysning	2017	
Ny avloppsledning	2013	Ny avloppsledning från bottenplatta till det kommunala nätet
Förbindelsepunkt avlopp	2012	Upprättande av ny förbindelsepunkt till kommunens VA-anläggning
Ny luftavfuktare i torkrum	2010	
Omputsning av fasad	2007	Omputsning av norra gaveln nov 07
Installation av torktumlare	2006	
Säkerhetsdörrar	2005	
Asfaltering av ny parkering	2005	
Byte av alla fönster	2005	
Rörstambyte	2000	
Elstambyte	1994	
Omläggning av tak	1986	Omläggning med ny underlagspapp, läkt och takpannor. Nya plåtdetaljer vid skorstenar. Snörasskydd vid takfot.
Renovering av balkonger	1986	Gjutning av nya balkongplattor samt nya räcken.
Omputsning av fasad	1986	Putslagning och målning av sockel.
Planerat underhåll	År	
Översyn av undercentral	2021	
Översyn radiatorventiler	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

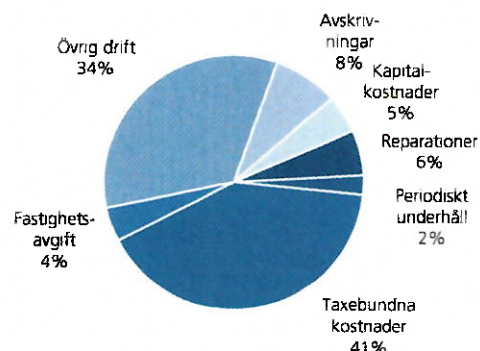
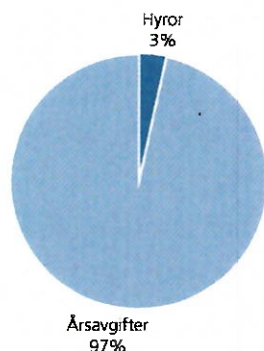
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trappstädning	Städarna i Sverige AB
Fastighetsskötsel	Upplands Fastighetsservice i Uppsala AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	942 241	888 871
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	618 529	620 028
Minskning kortfristiga fordringar	4 266	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	35 475
	622 795	655 503
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	512 286	534 833
Finansiella kostnader	28 381	29 422
Ökning av kortfristiga fordringar	0	2 250
Minskning av långfristiga skulder	35 628	35 628
Minskning av kortfristiga skulder	28 516	0
	604 812	602 132
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	960 225	942 241
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	17 983	53 371

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Såväl inomhus- som utomhusmiljön har stått i fokus för styrelsens arbete under året.

Radonmätning har genomförts under 2020.

Inledande insatser för en trevligare utomhusmiljö har gjorts under året och bl.a. har häckar och träd tuktats, uteplatsen rustats upp med nya vindsydd, möbler, växter och en föreningsgrill.

En ny säkerhetsdörr har installerats till källaren/cykelrummet.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st

Överlåtelser under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 23

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 23

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	701	701	701	674
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 844	1 886	1 928	1 970
Elkostnad/m ² totalyta	35	41	29	29
Värmekostnad/m ² totalyta	171	191	194	168
Vattenkostnad/m ² totalyta	54	56	33	40
Kapitalkostnader/m ² totalyta	33	35	35	44
Soliditet (%)	17	16	19	19
Resultat efter finansiella poster (tkr)	30	-79	-18	35
Nettoomsättning (tkr)	618	620	623	599

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 852 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	34 000	0	0	34 000
Fond för yttre underhåll	1 093 372	110 000	0	983 372
S:a bundet eget kapital	1 127 372	110 000	0	1 017 372
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-797 455	-110 000	-78 520	-608 935
Årets resultat	30 056	30 056	78 520	-78 520
S:a ansamlad förlust	-767 398	-79 944	0	-687 455
S:a eget kapital	359 974	30 056	0	329 917

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	30 056
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-687 455
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-110 000
summa balanserat resultat	-767 398

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

14 325
-753 073

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	618 229	620 028
Övriga rörelseintäkter	Not 3	300	0
Summa rörelseintäkter		618 529	620 028
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-459 956	-483 798
Övriga externa kostnader	Not 5	-44 917	-43 622
Personalkostnader	Not 6	-7 413	-7 413
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-47 806	-134 293
Summa rörelsekostnader		-560 091	-669 126
RÖRELSERESULTAT		58 438	-49 098
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-28 381	-29 422
Summa finansiella poster		-28 381	-29 422
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		30 056	-78 520
ÅRETS RESULTAT		30 056	-78 520

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,12	1 084 129	1 131 935
Summa materiella anläggningstillgångar	1 084 129	1 131 935
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	1 084 129	1 131 935
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	-360	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	984 436	970 358
Summa kortfristiga fordringar	984 076	970 358
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	984 076	970 358
SUMMA TILLGÅNGAR	2 068 205	2 102 294

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		34 000	34 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 093 372	983 372
Summa bundet eget kapital		1 127 372	1 017 372
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-797 455	-608 935
Årets resultat		30 056	-78 520
Summa fritt eget kapital		-767 398	-687 455
SUMMA EGET KAPITAL		359 974	329 917
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	681 305	1 214 886
Summa långfristiga skulder		681 305	1 214 886
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	889 862	391 909
Leverantörsskulder		80 136	107 960
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	56 929	57 621
Summa kortfristiga skulder		1 026 927	557 490
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 068 205	2 102 294

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	Fullt avskriven	30 år
Stambyte	50 år	50 år
Fönster	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	597 247	597 247
Hyror parkering	16 800	18 600
Hyror garage	4 200	4 200
Öresutjämning	-18	-19
	618 229	620 028

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	300	0
	300	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	18 105	17 751
	Fastighetsskötsel gård beställning	3 508	0
	Snöröjning/sandning	2 990	10 328
	Städning entreprenad	38 337	37 224
	Myndighetstillsyn	3 540	11 125
	Gemensamma utrymmen	2 352	0
	Gård	8 903	0
		77 735	76 428
	Reparationer		
	Lås	2 457	0
	VVS	0	10 804
	Ventilation	0	20 348
	Elinstallationer	0	12 129
	Fönster	0	8 396
	Balkonger/altaner	5 200	0
	Mark/gård/utemiljö	26 250	0
		33 907	51 677
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	14 325	0
		14 325	0
	Taxebundna kostnader		
	El	29 620	34 597
	Värme	145 472	162 961
	Vatten	45 674	47 972
	Sophämtning/renhållning	19 107	18 475
		239 874	264 005
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	43 198	42 244
	Kabel-TV	25 195	24 658
		68 393	66 902
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	25 722	24 786
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	459 956	483 798
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	919	606
	Föreningskostnader	438	0
	Förvaltningsarvode	38 700	38 112
	Administration	480	614
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 380	4 290
		44 917	43 622

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	6 000	6 000
	Sociala kostnader	1 413	1 413
		7 413	7 413
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	1 066	87 553
	Förbättringar	46 740	46 740
		47 806	134 293
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	4 433 809	4 433 809
	Utgående anskaffningsvärde	4 433 809	4 433 809
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 301 874	-3 167 581
	Årets avskrivningar enligt plan	-47 806	-134 293
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 349 680	-3 301 874
	Planenligt restvärde vid årets slut	1 084 129	1 131 935
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	103 600	103 600
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	7 000 000	7 000 000
	Taxeringsvärde mark	6 800 000	6 800 000
		13 800 000	13 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	13 800 000	13 800 000
		13 800 000	13 800 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	1 643	1 643
	Skattefordran	22 568	23 504
	Klientmedel hos SBC	960 225	942 241
	Fordringar	0	2 970
		984 436	970 358

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	983 372	893 997
	Reservering enligt stadgar	110 000	110 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-20 625
	Vid årets slut	1 093 372	983 372

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Villkors- ändringsda g
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31
	Handelsbanken	2,000 %	399 868	404 252
	Handelsbanken	1,900 %	351 268	362 076
	Handelsbanken	1,560 %	356 281	371 717
	Handelsbanken	1,250 %	463 750	468 750
	Summa skulder till kreditinstitut		1 571 167	1 606 795
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-889 862	-391 909
			681 305	1 214 886

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 393 027 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	1 859 000	1 859 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	6 000	6 000
	Sociala avgifter	1 885	1 885
	Ränta	996	1 014
	Avgifter och hyror	48 048	48 722
		56 929	57 621

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

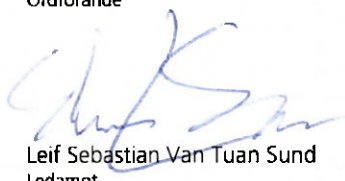
UPPSALA den 22/4 2021



Erik Wilhelm Lejman
Ordförande

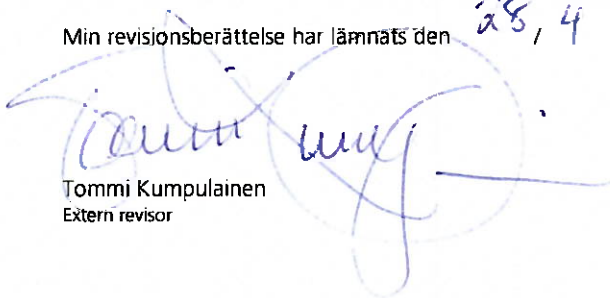


Marie Cecilia Deremar
Ledamot



Leif Sebastian Van Tuan Sund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 28/4 2021



Tommi Kumpulainen
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Olof nr 1, org.nr 717600-3072.

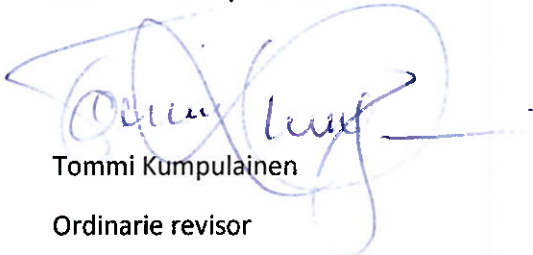
Jag har utfört en revision av årsredovisningen samt styrelsens förvaltning i Brf Olof nr 1 för år 2020.

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

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseende rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Gävle den 28 april 2021



Tommi Kumpulainen

Ordinarie revisor