Årsredovisning 2023

Brf Olhamra 159

769637-2023



nabo

H1eWdJF1mA-rJZMuyK1mR

Välkommen till årsredovisningen för Brf Olhamra 159

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Medlemsinformation ..... s. 2
Flerårsöversikt ..... s. 2
Upplysning vid förlust ..... s. 2
Förändringar i eget kapital ..... s. 2
Resultatdisposition ..... s. 3

Resultaträkning ..... **s. 4**

Balansräkning ..... **s. 5**

Kassaflödesanalys ..... **s. 7**

Noter ..... **s. 8**

Underskrifter ..... **s. 12**

H1eWdJF1mA-rJZMuyK1mR

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

H1eWdJF1mA-rJZMuyK1mR

Förvaltningsberättelse

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 11 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 12 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021
Nettoomsättning	356	356	233
Resultat efter fin. poster	-140	55	51
Soliditet (%)	81	81	80
Yttre fond	67	33	-
Taxeringsvärde	3 633	-	-
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	531	667	288
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100,0	125,5	61,0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	8 752	8 834	12 165
Skuldsättning per kvm	8 752	8 834	12 165
Sparande per kvm	44	336	329
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	105	30	-
Energikostnad per kvm	105	30	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,83	0,70	-
Räntekänslighet	16,47	13,25	42,17

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.
Föreringens lån gick ifrån 0,95% till 5,13%. Vi har tagit åtgärden med att höja våra avgifter med 30% för att täcka våra kostnader.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	20 100	-	-	20 100
Upplåtelseavgifter	5 315	-	-	5 315
Fond, yttre underhåll	33	-	33	67
Balanserat resultat	17	55	-33	39
Årets resultat	55	-55	-140	-140
Eget kapital	**25 521**	**0**	**-140**	**25 381**

H1eWdJF1mA-rJZMuyK1mR

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	39
Årets resultat	-140
Totalt	**-100**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	33
Balanseras i ny räkning	-134
	-100

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

H1eWdJF1mA-rJZMuyK1mR

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	356	356
Övriga rörelseintäkter	3	0	-0
Summa rörelseintäkter		**356**	**356**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6	-131	-51
Övriga externa kostnader	7	-32	-38
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-169	-169
Summa rörelsekostnader		**-332**	**-259**
RÖRELSERESULTAT		**23**	**97**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-166	-42
Summa finansiella poster		**-163**	**-42**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-140**	**55**
ÅRETS RESULTAT		**-140**	**55**

H1eWdJF1mA-rJZMuyK1mR

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	30 965	31 134
Summa materiella anläggningstillgångar		**30 965**	**31 134**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**30 965**	**31 134**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8	11
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	12	12
Summa kortfristiga fordringar		**20**	**23**
Kassa och bank			
Kassa och bank		278	304
Summa kassa och bank		**278**	**304**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**297**	**328**
SUMMA TILLGÅNGAR		**31 263**	**31 462**

H1eWdJF1mA-rJZMuyK1mR

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		25 415	25 415
Fond för yttre underhåll		67	33
Summa bundet eget kapital		**25 482**	**25 448**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		39	17
Årets resultat		-140	55
Summa fritt eget kapital		**-100**	**73**
SUMMA EGET KAPITAL		**25 381**	**25 521**
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		**0**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		5 855	5 910
Leverantörsskulder		-11	-6
Övriga kortfristiga skulder		5	7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	32	30
Summa kortfristiga skulder		**5 881**	**5 941**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**31 263**	**31 462**

H1eWdJF1mA-rJZMuyK1mR

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**23**	**97**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	169	169
	192	**266**
Erhållen ränta	4	0
Erlagd ränta	-164	-42
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**32**	**225**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	4	77
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-7	-16
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**28**	**286**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	15	0
Amortering av lån	-70	-75
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-55**	**-75**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-27**	**211**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**304**	**94**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**278**	**304**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

H1eWdJF1mA-rJZMuyK1mR

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Olhamra 159 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	356	356
Summa	**356**	**356**

H1eWdJF1mA-rJZMuyK1mR

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	0	-0
Summa	**0**	**-0**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	1	0
Trädgårdsarbete	2	0
Summa	**3**	**0**

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Vatten	70	20
Sophämtning	12	9
Summa	**82**	**29**

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	29	23
Samfällighet	17	0
Summa	**46**	**23**

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	4	13
Juridiska kostnader	2	0
Ekonomisk förvaltning	26	25
Summa	**32**	**38**

NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	166	42
Övriga räntekostnader	0	0
Summa	**166**	**42**

H1eWdJF1mA-rJZMuyK1mR

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	31 415	31 415
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**31 415**	**31 415**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-281	-111
Årets avskrivning	-169	-169
Utgående ackumulerad avskrivning	**-450**	**-281**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**30 965**	**31 134**
I utgående restvärde ingår mark med	*11 121*	*11 121*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	750	0
Taxeringsvärde mark	2 883	0
Summa	**3 633**	**0**

NOT 10, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3	2
Försäkringspremier	2	4
Förvaltning	7	6
Summa	**12**	**12**

NOT 11, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2024-07-28	5,31 %	5 855	5 910
Summa			**5 855**	**5 910**
Varav kortfristig del			5 855	5 910

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 555 tkr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

H1eWdJF1mA-rJZMuyK1mR

NOT 12, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Utgiftsräntor	3	0
Förutbetalda avgifter/hyror	30	30
Summa	**32**	**30**

NOT 13, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	9 880	9 880

H1eWdJF1mA-rJZMuyK1mR

Underskrifter

_____, _____ – ____ – ____

Ort och datum

Min revisionsberättelse har lämnats _____ – ____ – ____

H1eWdJF1mA-rJZMuyK1mR

SEALED BY Verified H1EWDJF1MA-RJZMUYK1MR

Document history

COMPLETED BY ALL:
16.05.2024 09:12

SENT BY OWNER:
Erik Hognesius · 13.05.2024 13:54

DOCUMENT ID:
rJZMuyK1mR

ENVELOPE ID:
H1eWdJF1mA-rJZMuyK1mR

DOCUMENT NAME:
Brf Olhamra 159, 769637-2023 - Årsredovisning 2023.pdf
14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ALI ALHADAD	**Signed**	**13.05.2024 14:04**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1987/03/24)**
alialhadad87@gmail.com	Authenticated	13.05.2024 14:01	Low	IP: 94.234.97.149
2. TOBIAS DAHLSTRÖM	**Signed**	**13.05.2024 14:29**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1992/04/06)**
tobias.dahlstrom@rental-care.se	Authenticated	13.05.2024 14:28	Low	IP: 83.191.107.251
3. HAMPUS EDENMAN	**Signed**	**14.05.2024 22:57**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1980/09/26)**
hampus@pnco.se	Authenticated	13.05.2024 18:10	Low	IP: 5.242.242.16
4. SORAYA GRISALEZ CASTANEDA	**Signed**	**15.05.2024 09:50**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1975/02/08)**
soraya_grisalez@hotmail.com	Authenticated	15.05.2024 09:49	Low	IP: 195.198.111.146
5. REBECKA HELLSING	**Signed**	**16.05.2024 05:59**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1992/08/01)**
rebeckahellsing@gmail.com	Authenticated	13.05.2024 17:28	Low	IP: 83.177.185.192
6. FRIDA FRANZÉN	**Signed**	**16.05.2024 09:06**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1991/08/31)**
franzenfrida2@gmail.com	Authenticated	13.05.2024 18:10	Low	IP: 98.128.228.61
7. ANDERS LARSSON	**Signed**	**16.05.2024 09:12**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1972/01/05)**
anders.larsson@ideact.se	Authenticated	16.05.2024 09:11	Low	IP: 95.155.36.97

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant
eIDAS standard
PAdES sealed