

Årsredovisning för

Brf Olver

716447-8427

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Olver, 716447-8427, med säte i Lerum, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades år 1992 och äger och förvaltar fastigheten Ölslanda 1:114 i Lerums kommun och är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten har en total bostadsyta om 3.039 kvm och innehåller 33 lägenheter, varav 1 upplåten med hyresrätt. Fastigheten är fördelad på 5 st 2:or, 10 st 3:or, 15 st 4:or och 3 st 5:or. Nybyggnadsåret är 1987. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 50 779 000:- varav markvärde 22 275 000:-
Marken ägs av föreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På ordinarie föreningsstämma som hölls 2022-05-30 valdes följande styrelse:

Annika Svensson, ordförande
My Eliasson, sekreterare
Camilla Larsson, kassör
Sven-Gunnar Hurri, ledamot
Maria Hammarvid, ledamot
Gunnel Arvidsson, suppleant
Andreas Bergman, suppleant

Styrelsen har haft 13 protokollförda styrelsemöten inkl. konstituerande mötet efter ordinarie föreningsstämman.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12 då omarbetade stadgar enligt nya lagändringen presenterades.

Extrastämma hölls 2023-08-21 där de nya stadgarna godkändes. De nya stadgarna registrerades av Bolagsverket 2023-09-14.

I samband med villkorsändring av ett lån amorterades 700 000 extra.

Föreningen har haft 3 städdagar, vår, sommar och höst.

Föreningen har även haft nationaldagsfirande samt luciafest.

Styrelsen har påbörjat arbete med att ta in offerter inför eventuellt fönsterbyte som en del i bordlagd motion om fönsterbyte. Detta kommer fortgå till årsstämman 2024 då beslut om fönsterbyte ska tas.

Underhåll

Styrelsen uppdaterar en 10-årig underhållsplan årligen. Som stöd finns en 30-årig underhållsplan att utgå ifrån.

Underhåll utfört under 2023

Byte av vindskydd 4 st.

Nytt avtal med Telia. Byte av TV-paket samt byte av mediekonverter i alla hushåll med ny utrustning i form av TV-boxar och router.

Servicegenomgång av föreningens alla pannor genomfördes, detta upprepas varje höst.

Väsentligt planerat underhåll de närmsta åren enligt följande:

2024- Spola avloppsbrunnar utomhus. -Fortsatt arbete med offerter och förberedelser inför eventuellt fönsterbyte. Om ej fönsterbyte sker planeras underhåll av fönster. -Underhåll av plåtdetaljer.

2025 - Upprätta ny energideklaration.

2026 - Målning av fasad.

2027 - Byte brandvarnare. Byta vindskydd.

2028 - Putsning av grundsockel.

Historiskt underhåll:

2022 Slutbesiktning av lekplatsen utfördes av LPE Sverige AB.
Servicegenomgång av våra värmepumpar utfördes av Elterm, detta upprepas varje höst. Det har visat sig lönsamt att få åtgärdat de småfel som upptäcks innan det blir större och dyrare reparationer. En värmepump har bytts ut under året.
2021 De kvarvarande 10 laddboxarna installerades, så nu finns 12 laddplatser för elbil i carport. Halva kostnaden för installationen fick föreningen som bidrag från Naturvårdsverket.
Lekplatsen blev totalrenoverad och klar i augusti. Föreningen skaffade sopkärl för kompostering vilket har fungerat väl
2020 2 st laddboxar har installerats, besiktning av tak efter takomläggning som genomfördes 2018
2019 Renovering av toalett vid gemensamhetslokal, två nya carportar har byggts till, renovering av befintliga carportar samt byte av armaturer i carportar och byte av tre värmepumpar.
2018 Byte av tak på bostäder och carportar, byte av två värmepannor samt byte av duschblandare, hallmatta och kylskåp i lgh 11
2017 En värmepanna, en tvättmaskin och nio dörrar har bytts ut. Utebelysningen har förnyats.
2016 Byte av ventilationsfläktar och tilluftsdon samt en värmepanna.
2015 Energideklaration utförd, två värmepannor har bytts ut.
2014 Fasader underhållna, altandörrar bytta och gemensamhetslokal renoverad.
2013 Fem altandörrar, två värmepannor och några element har bytts ut.
2011 Bredband har installerats
2010 Vindskivor har bytts. El i tvättstugan förnyad.
2009 Ny torktumlare och ett nytt cykelförråd.
2008 Brandvarnare i alla lägenheter.

Noteringar till underhållsplan

Löpande underhåll sker kontinuerligt, även löpande underhåll angående lägenhet 11 som är hyreslägenhet.

Eftersom det ekonomiska läget fortfarande är osäkert med osäkra prognoser om inflation, elpris och högre räntor har styrelsen hittills valt att skjuta på större underhåll. Vi har sett en allmän höjning av priser och avgifter till följd av ökad inflation samt löpande kostnader har höjts väsentligt. Styrelsen har ännu inte behövt justera upp månadsavgifterna för medlemmarna föreningen men fortsätter att bevaka det ekonomiska läget med förbehåll att avgifterna kan komma att behöva höjas framöver.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Årsavgifter	1 832 596	1 832 596	1 826 753	1 815 475
Rörelseresultat	626 951	716 235	841 867	790 668
Resultat efter finansiella poster	322 568	448 469	493 774	437 511
Underhållsfond per kvm	1 195	1 031	866	537
Soliditet %	30	28	25	24
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	678	684	682	678
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92,7	93,0	86,0	94,0
Skuldsättning per kvm	5 738	6 117	6 705	6 783
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	5 981	6 375	6 988	7 069
Sparande per kvm	244	288	296	270
Energikostnad per kvm	27	21	21	17
Räntekänslighet i %	9	9	10	10

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas tillframtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittligaskuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	2 131 754	623 858	3 131 748	1 114 954	448 470
<i>Disposition enligt stämmobeslut</i>				448 470	-448 470
Yttre fond			500 000	-500 000	
Årets resultat					322 570
Vid årets slut	2 131 754	623 858	3 631 748	1 063 424	322 570

Förslag till disposition av föreningens vinst

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 1 385 992, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat	1 063 423
Årets resultat	322 569
	<hr/>
	1 385 992
Avsättning till yttre fond	500 000
Balanseras i ny räkning	885 992
	<hr/>
Summa	1 385 992

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Nettoomsättning	2	2 116 823	2 122 610
Övriga rörelseintäkter		17 809	21 313
		<u>2 134 632</u>	<u>2 143 923</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-944 976	-867 661
Personalkostnader	3	-142 903	-133 971
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-419 802	-426 056
Rörelseresultat		<u>626 951</u>	<u>716 235</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 869	1 975
Räntekostnader och liknande resultatposter		-319 252	-269 741
Resultat efter finansiella poster		<u>322 568</u>	<u>448 469</u>
Resultat före skatt		<u>322 568</u>	<u>448 469</u>
Årets resultat		<u>322 569</u>	<u>448 469</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	23 124 268	23 421 920
Inventarier, verktyg och installationer	6	780 002	902 152
		<u>23 904 270</u>	<u>24 324 072</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>23 904 270</u>	<u>24 324 072</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 000	1 000
Aktuell skattefordran		20 108	20 108
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		154 642	92 612
		<u>175 750</u>	<u>113 720</u>
Kassa och bank		1 490 384	2 073 550
Summa omsättningstillgångar		<u>1 666 134</u>	<u>2 187 270</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>25 570 404</u>	<u>26 511 342</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		2 131 754	2 131 754
Upplåtelseavgifter		623 858	623 858
Fond för yttre underhåll		3 631 748	3 131 748
		6 387 360	5 887 360
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 063 423	1 114 953
Årets resultat		322 569	448 469
		1 385 992	1 563 422
Summa eget kapital		7 773 352	7 450 782
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder	7	16 939 207	18 289 207
		16 939 207	18 289 207
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		500 000	300 000
Leverantörsskulder		127 409	257 041
Övriga kortfristiga skulder		4 459	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		225 977	214 312
		857 845	771 353
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 570 404	26 511 342

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Inbetalning från medlemmar		2 134 632	2 143 923
Utbetalning till leverantörer		-1 258 585	-963 037
		<u>876 047</u>	<u>1 180 886</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av betalda räntor		876 047	1 180 886
Erhållen ränta		14 869	1 975
Erlagd ränta		-319 252	-269 741
Kassaflöde från den löpande verksamheten		571 664	913 120
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar			-78 850
Kassaflöde från investeringsverksamheten			-78 850
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-1 150 000	-1 787 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 150 000	-1 787 500
Årets kassaflöde		-578 336	-953 230
Likvida medel vid årets början		2 073 548	3 026 778
Likvida medel vid årets slut		1 495 212	2 073 548

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och Bokföringsnämndens kompletterande allmänna råd. (BFNAR 2023:1)

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	10-100
Inventarier, verktyg och installationer	5-20

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna i byggnaden har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 100 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm 20-40 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 20-40 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 20-50 år
- Inre ytskikt, maskinell utrustning mm 10-20 år

Not 2 Resultaträkning

Resultaträkning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	1 832 596	1 832 596
Hyror	122 997	119 236
Bredband	145 233	160 776
Övriga intäkter	33 806	31 315
Summa intäkter	<u>2 134 632</u>	<u>2 143 923</u>
Underhåll och reparationer	-149 860	-156 780
Snörenhållning	-20 416	-8 375
Elektricitet	-74 673	-57 536
Vatten och avlopp	-8 235	-7 134
Renhållning och sotning	-48 727	-51 809
Försäkringspremier	-83 322	-75 278
Bredband	-132 996	-157 684
Fastighetsskatt	-306 471	-292 842
Styrelsearvode inkl. soc avg.	-138 296	-132 380
Ekonomisk förvaltning extern	-67 818	-53 415
Revisionsarvode	-5 000	-5 250
Övriga kostnader	-52 064	-23 257
Skattereduktion		20 108
Summa fastighetskostnader	<u>-1 087 878</u>	<u>-1 001 632</u>
Avskrivningar		
Byggnad	-265 670	-265 669
Inventarier	-154 132	-160 387
Kapitalintäkter- och kostnader		
Ränteintäkter	14 869	1 975
Räntekostnader	-319 251	-269 742
Årets resultat	<u>322 570</u>	<u>448 468</u>

Not 3 Anställda och personalkostnader

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	27 145 394	27 145 394
Vid årets slut	27 145 394	27 145 394
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-4 160 551	-3 894 882
-Årets avskrivning	-265 670	-265 669
Vid årets slut	-4 426 221	-4 160 551
Redovisat värde vid årets slut	22 719 173	22 984 843
Varav mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden	4 711 690	4 711 690
Redovisat värde vid årets slut	4 711 690	4 711 690
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	28 504 000	28 504 000
Taxeringsvärde mark	22 275 000	22 275 000
Fastighetens taxeringsvärde	50 779 000	50 779 000

Not 5 Bredband, telefoni

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	304 204	304 204
Vid årets slut	304 204	304 204
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-197 731	-182 521
-Årets avskrivning	-15 210	-15 210
Vid årets slut	-212 941	-197 731
Redovisat värde vid årets slut	91 263	106 473

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	2 833 411	2 799 561
-Nyanskaffningar		78 850
-Avyttringar och utrangeringar		-45 000
	2 833 411	2 833 411
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 600 655	-1 500 478
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar		45 000
-Årets avskrivning	-138 922	-145 177
	-1 739 577	-1 600 655
Redovisat värde vid årets slut	1 093 834	1 232 756

Not 7 Långfristiga skulder

Låneinstitut	Villkorsändring	Ränta %	2023-12-31	2022-12-31
SBAB	2026-12-07	1,51	2 500 000	2 500 000
SBAB	2029-10-11	1,58	6 115 482	6 315 482
SBAB	2030-05-09	1,45	4 266 700	4 266 700
SBAB	2028-03-17	4,04	4 557 025	5 507 025
	2029-02-05	2,18	17 439 207	18 589 207

Ställda säkerheter för övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	23 271 720	23 271 720
	23 271 720	23 271 720

Underskrifter

Stenkullen, datum enligt elektronisk unerskrift

Annika Svensson
Styrelseordförande

Camilla Larsson
Kassör

My Eliasson
Sekreterare

Maria Hammarvid
Styrelseledamot

Sven-Gunnar Hurri
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt datum för elektronisk underskrift

Johan Rindeborg
Revisor
Göteborg



Document history

COMPLETED BY ALL:
20.05.2024 07:09

SENT BY OWNER:
Tina Beistorp • 17.05.2024 11:01

DOCUMENT ID:
Bklu035EXC

ENVELOPE ID:
By_Anq4mA-Bklu035EXC

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2023 Brf Olver.pdf
12 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANNIKA SVENSSON annika.svensson72@gmail.com	Signed Authenticated	17.05.2024 11:19 17.05.2024 11:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/09/20) IP: 81.227.105.101
2. SVEN GUNNAR HURRI svengunnar.hurri@telia.com	Signed Authenticated	18.05.2024 12:41 17.05.2024 11:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/03/24) IP: 95.193.98.12
3. MARIA HAMMARVID maria.hammarvid@gmail.com	Signed Authenticated	19.05.2024 13:09 19.05.2024 13:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/12/12) IP: 81.226.48.42
4. MY ELIASSON lilly.my13@gmail.com	Signed Authenticated	19.05.2024 17:36 19.05.2024 14:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/08/23) IP: 94.191.137.196
5. CAMILLA LARSSON larsson.annacamilla@gmail.com	Signed Authenticated	19.05.2024 18:52 19.05.2024 18:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/11/22) IP: 83.191.106.105
6. Johan Åke Rindeborg johanrindeborg@gmail.com	Signed Authenticated	20.05.2024 07:09 20.05.2024 07:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/09/09) IP: 62.88.128.122

* 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