

Årsredovisning för
BRF Ollonskogen 3
716421-5928

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-8
Underskrifter	9

Three handwritten signatures in black ink are located in the bottom right corner of the page. The signatures are stylized and appear to be of different individuals.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Ollonskogen 3, 716421-5928, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter eller andra lägenheter åt medlemmarna under nyttjanderätt för obegränsad tid, samt att under begränsad tid hyra ut lokaler till medlemmarna.

Bostadsrättsföreningen och dess ekonomiska plan registrerades 1991-06-10. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Föreningen har sitt säte i Stockholm, Stockholms län.

Förvaltningsberättelse

Under 2021 beställdes bortforsling av allt organiskt material i kryppgrunden och installation av ett avfuktningsystem som avslutande åtgärder i ett projekt för att långsiktigt säkerställa ett klimat som motverkar mikrobiell tillväxt. Under hösten rensades allt organiskt material från kryppgrunden och en betongexpert inspekterade konstruktionen. Husets bärande konstruktion bedömdes vara i mycket gott skick med tanke på husets ålder. För att förebygga en eventuell risk för sättningar i bottenvåningens golv beslutade styrelsen om installation av stämp som fixerar golvbjälklaget. Installation av stämp och avfuktningsanläggning planerades till 2022.

Under hösten genomfördes även asbestsanering kring värmesystemets stamventiler inför framtida uppgradering till moderna stamventiler, vilket kommer att möjliggöra bättre kontroll över värmeeffekten i föreningens element.

Föreningens ekonomi

Föreningen har alltså en god ekonomi med låg belåning. Belåningsgraden vid årets slut är 2554 kr per kvadratmeter. Föreningen har amorterat 50 000 kronor under året vilket motsvarar 2.6% av föreningens långfristiga skulder vid årets början. Styrelsen beslutade att vid årsskiftet 2021/2022 höja avgifterna med 15% för att ta höjd för dramatiskt stigande elpriser och för att upprätthålla en buffert för underhåll som kan finansieras ur kassan. Avgifter för parkeringsplatser och förråd är oförändrade. Föreningens elkostnad steg med ungefär 40 000 kronor från 2020 till 2021, en ökning med 44%.

Föreningen beslutade under 2021 att investeringar i kryppgrunden under 2022 finansieras med ett nytt lån á 500 000 kronor vilket kommer att höja belåningsgraden till ca 3200 kr/kvm.

Övrigt

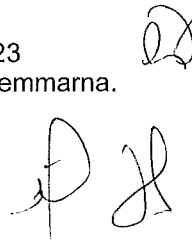
För den tekniska förvaltningen finns en underhållsplan, med tidplan och förväntade kostnader, som styrelsen ansvarar för att uppdatera. Den är styrande för framtida underhållsbehov. Vidtagna underhållsåtgärder har efterhand beskrivits för medlemmarna i informationsbrev som arkiverats, och som ger fördjupade inblickar i olika frågeställningar och vidtagna åtgärder.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av styrelsens kassörska och av bokföringsfirman Retentio.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen var vid årets början fjorton. Antalet medlemmar vid årets slut var tretton, en lägenhet har sålts under året. Antalet lägenheter är tio stycken varav två nyttjas som en lägenhet.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 6 maj 2021. En extra föreningsstämma har hållits den 23 november för att avhandla upptagande av lån samt information om underhållsplaner till medlemmarna.



Styrelsen har utgjorts av:

Före ordinarie årsmötet:

Johan Wegelius, ordförande

Henrik Axiö, sekreterare

Gabriella Lanciotti, kassörskan

✓ Suzanne Lindvall, suppleant

Efter ordinarie årsmötet:

Johan Callermo, ordförande

Peter Schantz, sekreterare

Gabriella Lanciotti, kassörskan

Lotta Oom, suppleant

Styrelsen har haft 12 protokollförda styrelsemöten samt två styrelsemöten med anteckningar från ordförande, godkända av kassörskan.

Internrevisor var Michael Högberg.

Förlagsinsatser

Bostadsrättsföreningen har inga förlagsinsatser.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	Belopp i kr 2018
Nettoomsättning	481	474	471	468
Resultat efter finansiella poster	-72	-247	-397	53
Soliditet, %	68	67	69	70
Skuldsättningsgrad (kr/kvm)	2 554	2 622	2 663	2 717

Jämförelsetal 'Resultat efter finansiella poster' 2020 avviker från fg års årsredovisning. Resultat efter finansiella poster ska vara -247'.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Uppskrivnings- fond	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets ingång	2 300 003	1 228 454	690 000	1 192 136	-1 235 035
Årets resultat					-72 229
Vid årets slut	2 300 003	1 228 454	690 000	1 192 136	-1 307 264

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Behandlas så att	
ansamlad förlust	-1 235 035
årets resultat	-72 229
Totalt	-1 307 264
i ny räkning överföres	-1 307 264

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

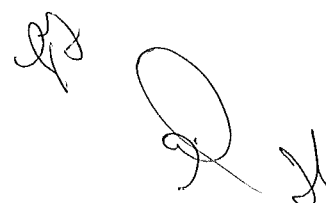
Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	481 392	473 677
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		481 392	473 677
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-260 765	-453 926
Övriga externa kostnader		-108 527	-79 056
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-167 790	-167 790
Summa rörelsekostnader		-537 082	-700 772
Rörelseresultat		-55 690	-227 095
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-16 539	-20 125
Summa finansiella poster		-16 539	-20 125
Resultat efter finansiella poster		-72 229	-247 220
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-72 229	-247 220
Skatter			
Årets resultat		-72 229	-247 220

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

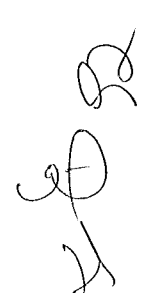
Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	5 818 533	5 968 823
Inventarier, verktyg och installationer	6	17 500	35 000
Summa materiella anläggningstillgångar		5 836 033	6 003 823
Summa anläggningstillgångar		5 836 033	6 003 823
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		60	1 932
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		111 341	11 926
Summa kortfristiga fordringar		111 401	13 858
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		121 919	178 446
Summa kassa och bank		121 919	178 446
Summa omsättningstillgångar		233 320	192 304
SUMMA TILLGÅNGAR		6 069 353	6 196 127



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Eget kapital i ekonomisk förening</i>		5 410 593	5 410 593
Fritt eget kapital		-1 307 264	-1 235 035
Summa eget kapital		4 103 329	4 175 558
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	1 880 000	1 930 000
Summa långfristiga skulder		1 880 000	1 930 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		9 592	19 863
Skatteskulder		1 115	815
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		75 317	69 891
Summa kortfristiga skulder		86 024	90 569
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 069 353	6 196 127



Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	0,5 %
-Markanläggningar	5 %
-Ombyggnation, stambyte	2,5 %
-Övrigt underhåll	0,5-2 %
-Inventarier, verktyg och installationer	20 %

Definition av nyckeltal

Skuldsättningsgrad

Skuldsättningsgraden beskriver bostadsrättsföreningens skuldsättning och mäts genom att jämföra långfristiga skulder med total bostadsyta.

Under 5 000 kr/kvm är tillfredsställande och över 10 000 kr/kvm är inte tillfredsställande.

Den totala bostadsytan beräknas uppgå till 736 kvm. Skuldsättningsgraden per bokslutsdagen var 2 554 kr/kvm.

Soliditet

Soliditet är ett finansiellt nyckeltal som anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierat med eget kapital. Soliditet räknas ut genom att dividera eget kapital med summan av tillgångarna.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Hysesintäkter bostad	435 682	427 736
Hysesintäkt förråd	11 025	12 550
Hysesintäkt firberavgift	13 500	14 040
Hysesintäkt parkering	21 180	19 350
Summa	481 387	473 676



Not 3 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Reparation och underhåll, övrigt	47 152	83 776
Dränering	0	0
Återställning mark efter dränering	0	233 527
Övriga driftskostnader	213 613	136 623
Summa	260 765	453 926

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Räntekostnader, övriga	16 539	20 125
Summa	16 539	20 125

Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	8 033 961	8 033 961
	8 033 961	8 033 961
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 065 138	-1 914 848
-Årets avskrivning enligt plan	-150 290	-150 290
	-2 215 428	-2 065 138
Redovisat värde vid årets slut	5 818 533	5 968 823

Taxeringsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Byggnader	8 200 000	8 200 000
Mark	12 800 000	12 800 000
	21 000 000	21 000 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	282 214	282 214
-Nyanskaffningar	0	0
Vid årets slut	282 214	282 214
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-247 214	-229 714
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-17 500	-17 500
Vid årets slut	-264 714	-247 214
Redovisat värde vid årets slut	17 500	35 000

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	1 880 000	1 930 000
	<u>1 880 000</u>	<u>1 930 000</u>

Not 8 Rapport om årsbokslutet

Rapport om årsredovisningen enligt Rex-svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av
Srf Auktoriserad Redovisningskonsult:

Caroline Björk, Retentio Ekonomi & Redovisning AB



Underskrifter

Ekhasen 20 april 2022
Ort och datum



Henrik Axiö
Ordförande



Laura Duarte Johansson
Sekreterare



Gabriella Lanciotti
Kassör