

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Olsgården

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 2018 och 2047.
- 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 att höjas.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1947-09-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1950-04-18 och nuvarande stadgar registrerades 2015-07-22 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Trelleborg.

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

Styrelsen

Kentth Ingemar Thörn	Ordförande
Malin Jönsson	Ledamot
Amelie Rosquist	Ledamot
Klas Göran Rundquist	Ledamot

Junjie Lei	Suppleant
------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Anneli Hynning-Nilsson	Ordinarie Extern	Bokföringstjänst i Trelleborg
------------------------	------------------	-------------------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ripahejdan 5	1948	Trelleborg

Fullvärdesförsäkring finns via Dina försäkringar.

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

Uppvärmning sker via naturgas.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1948 och består av 1 flerbostadshus.

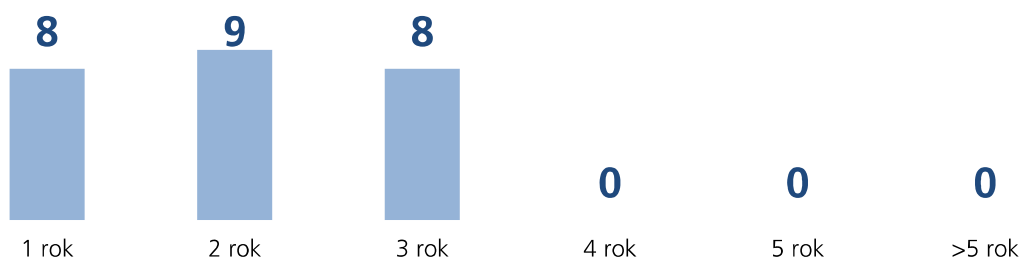
Värdeåret är 1956.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 520 m², varav 1 406 m² utgör boyta och 114 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 25 lägenheter och 2 lokaler med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Installerar fjärrvärme	2023	
Montage av Fågelpinnar på fastighetens tak, miljöhusets tak samt 1-2 lyktstolpar.	2022	
Slutförande av OVK	2022	
Montage av torkställningar i Torkrum	2021	Monterat nya upp & ned fällbara torkställningar på vägg.
Pappbyte på tak samt statusförbättringar av miljöhus	2021	
Installation av postboxar	2020	
Underhållsspolning av avloppsstammar	2019	
Relining av en stamledning OVK	2017	
Anläggning innergård	2016	
Fiberanslutning	2016	
Inglasning balkonger	2015	Alla lägenheter har fått nya balkonger
Inplåtning av vindskivor	2015	
Asfaltering infart till gården	2015	
Utbyte av avloppsrör källaren	2014	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byta ut lysrör	2023	Vissa lysrör blir förbjudna under året.
Relining avloppsstammar	2024	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöröjning	TTA
Teknisk förvaltning	Alert Senior Trelleborg

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 14 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	768 826	832 601
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 200 932	1 182 326
Finansiella intäkter	1 667	82
Ökning av kortfristiga skulder	29 888	0
	1 232 487	1 182 408
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 141 443	967 767
Finansiella kostnader	114 072	101 634
Ökning av kortfristiga fordringar	22 899	1 300
Minskning av långfristiga skulder	157 500	157 500
Minskning av kortfristiga skulder	0	17 982
	1 435 914	1 246 183

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

565 399

768 826

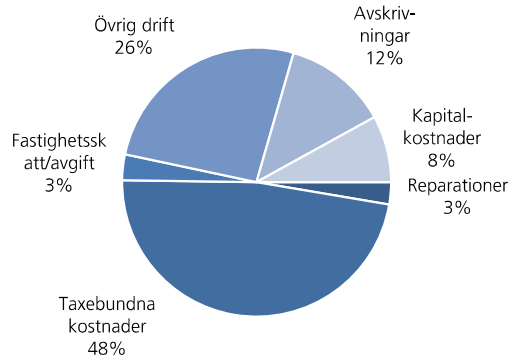
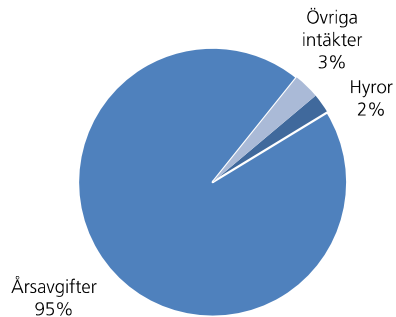
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

-203 427

-63 775

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Slutförande av OVK.

Montage av Fågelpinnar på fastighetens tak, miljöhusets tak samt 1-2 lyktstolpar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 25 st
Medlemslokaler: 2 st
Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 33
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 33

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	807	797	794	784
Hyror/m ² hyresrättsyta	18	15	13	13
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 741	4 853	4 966	5 078
Elkostnad/m ² totalyta	24	12	12	10
Värmekostnad/m ² totalyta	365	217	155	166
Vattenkostnad/m ² totalyta	39	46	47	46
Kapitalkostnader/m ² totalyta	75	67	81	10
Soliditet (%)	11	13	14	13
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-230	-64	75	172
Nettoomsättning (tkr)	1 201	1 182	1 175	1 162

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 406 m² bostäder och 114 m² lokaler.

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	114 500	0	0	114 500
Kapitaltillskott	247 203	0	0	247 203
Fond för yttre underhåll	381 170	52 953	0	328 217
S:a bundet eget kapital	742 873	52 953	0	689 920
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	313 988	-52 953	-64 392	431 332
Årets resultat	-230 314	-230 314	64 392	-64 392
S:a fritt eget kapital	83 674	-283 267	0	366 941
S:a eget kapital	826 547	-230 314	0	1 056 861

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-230 314
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	366 941
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-52 953
summa balanserat resultat	83 674

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas

	13 400
att i ny räkning överförs	97 074

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 200 932	1 182 326
Summa rörelseintäkter		1 200 932	1 182 326
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-986 395	-824 185
Övriga externa kostnader	Not 4	-93 283	-81 534
Personalkostnader	Not 5	-61 765	-62 048
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-177 399	-177 399
Summa rörelsekostnader		-1 318 841	-1 145 166
RÖRELSERESULTAT		-117 909	37 160
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 667	82
Räntekostnader och liknande resultatposter		-114 072	-101 634
Summa finansiella poster		-112 405	-101 552
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-230 314	-64 392
ÅRETS RESULTAT		-230 314	-64 392

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 7,11	7 081 291	7 258 689
Summa materiella anläggningstillgångar	7 081 291	7 258 689
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	7 081 291	7 258 689
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	26 830	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	396 478	602 670
Summa kortfristiga fordringar	423 308	602 670
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	180 263	181 429
Summa kassa och bank	180 263	181 429
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	603 571	784 099
SUMMA TILLGÅNGAR	7 684 862	8 042 789

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		114 500	114 500
Kapitaltillskott		247 203	247 203
Fond för yttre underhåll	Not 9	381 170	328 217
Summa bundet eget kapital		742 873	689 920
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		313 988	431 332
Årets resultat		-230 314	-64 392
Summa fritt eget kapital		83 674	366 941
SUMMA EGET KAPITAL		826 547	1 056 861
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	5 271 500	5 295 500
Summa långfristiga skulder		5 271 500	5 295 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10,11	1 395 000	1 528 500
Leverantörsskulder		73 480	61 630
Skatteskulder		1 739	5 391
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	116 597	94 907
Summa kortfristiga skulder		1 586 816	1 690 428
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 684 862	8 042 789

Noter

Belopp anges i svenska 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	2022	2021
Fastighetsförbättringar	83 år	83 år
Stambyte	50 år	50 år
Balkonger	35 år	35 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 022 497	1 010 241
Årsavgifter - lokaler	111 804	110 152
Hyror lokaler	2 100	1 700
Hyror parkering	27 000	19 710
Kabel-TV intäkter	34 425	40 500
Överlåtelse/pantsättning	3 140	0
Öresutjämning	-34	23
	1 200 932	1 182 326

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	47 668	51 750
	Fastighetsskötsel gård beställning	13 682	0
	Snöröjning/sandning	17 133	11 776
	Städning entreprenad	49 913	49 745
	Städning enligt beställning	0	1 445
	OVK Obl. Ventilationskontroll	7 183	0
	Myndighetstillsyn	0	2 790
	Gemensamma utrymmen	398	1 759
	Sophantering	3 200	2 400
	Gård	2 864	711
	Förbrukningsmateriel	3 797	3 369
	Brandskydd	606	2 464
		146 444	128 208
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	49 903
	Tvättstuga	3 037	10 771
	Lås	0	6 412
	VVS	29 097	19 183
	Ventilation	0	21 759
	Elinstallationer	5 650	0
	Tak	0	38 750
		37 784	146 778
	Periodiskt underhåll		
	Tak	13 400	0
		13 400	0
	Taxebundna kostnader		
	El	36 845	17 496
	Gas	555 327	329 230
	Vatten	58 960	70 161
	Sophämtning/renhållning	23 280	20 299
		674 412	437 186
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	26 498	25 496
	Bredband	43 372	43 372
		69 870	68 868
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	44 485	43 145
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	986 395	824 185

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	625	1 564
	Tele- och datakommunikation	6 648	6 158
	Inkassering avgift/hyra	1 850	0
	Revisionsarvode extern revisor	8 750	3 750
	Föreningskostnader	1 695	3 032
	Styrelseomkostnader	846	60
	Fritids- och trivselkostnader	773	0
	Förvaltningsarvode	61 932	60 600
	Administration	9 475	2 591
	Korttidsinventarier	0	3 090
	Tidningar facklitteratur	689	689
		93 283	81 534
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	48 300	47 600
	Sociala kostnader	13 465	14 448
		61 765	62 048
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Förbättringar	177 399	177 399
		177 399	177 399
Not 7	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	8 722 397	8 722 397
	Utgående anskaffningsvärde	8 722 397	8 722 397
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 463 708	-1 286 309
	Årets avskrivningar enligt plan	-177 399	-177 399
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 641 106	-1 463 708
	Planenligt restvärde vid årets slut	7 081 291	7 258 689
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	12 253 000	10 226 000
	Taxeringsvärde mark	5 398 000	4 106 000
		17 651 000	14 332 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	17 000 000	13 665 000
	Lokaler	651 000	667 000
		17 651 000	14 332 000

Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	10 979	15 273
	Klientmedel hos SBC	180 650	215 315
	Fordringar kreditfakturor	363	0
	Räntekonto hos SBC	204 486	372 082
		396 478	602 670

Not 9	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	328 217	363 161
	Reservering enligt stadgar	52 953	43 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-77 944
	Vid årets slut	381 170	328 217

Not 10	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
	SEB 4,090 %	1 371 000	1 407 000	2025-06-28
	SEB 1,180 %	1 267 500	1 297 500	2023-05-28
	SEB 1,300 %	1 620 500	1 655 000	2025-02-28
	SEB 1,520 %	1 140 000	1 167 000	2025-03-28
	SEB 1,520 %	1 267 500	1 297 500	2025-03-28
	Summa skulder till kreditinstitut	6 666 500	6 824 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-1 395 000	-1 528 500	
		5 271 500	5 295 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 879 000 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 11	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 729 000	7 729 000
Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Ränta	715	545
	Avgifter och hyror	115 882	94 362
		116 597	94 907

Not 13	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Installation av fjärrvärme under 2023. Styrelsen har beslutat att byta ut vissa lysrörsarmaturer under 2023 till ledbelysning. Föreningen har påbörjat relining av stammarna i huset. Styrelsen har beslutat att ta en paus under rådande situation i världen, eftersom allt är dyrare som utförs nu. Vi kommer att fortsätta titta på detta under 2024.

Styrelsens underskrifter

Trelleborg den / 2023

Kenth Ingemar Thörn
Ordförande

Malin Jönsson
Ledamot

Amelie Rosquist
Ledamot

Klas Göran Rundquist
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
Bokföringstjänst i Trelleborg AB

Anneli Hynning-Nilsson
Revisor