

Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

BRF Olandsplogen
Org.nr: 716422-2528





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Olandsplogen får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Östhammars kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 536 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 494 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Marma 1:84 samt Marma 1:85 i Östhammars Kommun, med därpå uppförda 40 småhus. Byggnaderna är uppförda 1989.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Proinova försäkringsmäklare. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
3 rum och kök	8
4 rum och kök	6
5 rum och kök	26
Summa:	40

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	40

Total tomtarea (inkl. industrienheten) 25 945 m²

Bostäder bostadsrätt 4 438 m²

Total bostadsarea 4 438 m²

Årets taxeringsvärde 49 590 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 34 604 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Upplands Energi AB	El
Thorszelius Vent & Service	Ventilation
Relita	Jour

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 39 tkr och planerat underhåll för 71 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen planerar att utföra nedanstående underhåll:

Utbyte av hängrännor och stuprör
Rengöring av tak

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Robert Flink	Ordförande	2022
Jörgen Nordström	Sekreterare	2023
Anna Van Der Merwe	Vice ordförande	2023
Jorieke Effting	Ledamot	2022
Valentina Ivanova-Miteva	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johanna Segerblad-Faltin	Suppleant	2022
Mattias Waltgård	Suppleant	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bertil Alm	Förtroendevald revisor	2022

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gunilla Gustafsson	2022
Ann-Christin Edlund	2022

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 56 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 58 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2016-04-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 722 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	3 207	3 208	3 218	3 217	3 217
Resultat efter finansiella poster	958	388	1 165	859	824
Årets resultat	958	388	1 165	859	824
Soliditet %	25	23	21	18	13
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	288	238	203	152	110
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	288	238	-	-	-
Lån, kr/m ²	5 633	5 804	5 984	6 189	6 393

*Fr.o.m. år 2020 redovisas nyckeltalet likviditet efter nya redovisningsprinciper då lån som ska omsättas nästa räkenskapsår ska redovisas som en kortfristig skuld varför nyckeltalet visas i flerårsöversikten med två beräkningar. Ett som innefattar låneomförhandlingar (nyckeltalet som historiskt tagits med i flerårsöversikten) och ett som exkluderar låneomförhandlingar för kommande verksamhetsår. Detta innebär att nyckeltalen för 2017-2019 inte är jämförbara med 2020-2021. År 2021, likt år 2020, har föreningen inga lån som ska omförhandlas under nästkommande verksamhetsår, men för redovisningens och kontinuitetens skull väljer man att ta med två nyckeltal.

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 79,4 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 306 000	690 049	3 349 551	387 551
Disposition enl. årsstämmobeslut			387 551	-387 551
Reservering underhållsfond		1 274 000	-1 274 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-71 009	71 009	
Årets resultat				957 546
Vid årets slut	3 306 000	1 893 040	2 534 112	957 546

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 737 103
Årets resultat	957 546
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 274 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	71 009
Summa	3 491 657

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **3 491 657**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 206 896	3 208 300
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 464	14 071
Summa rörelseintäkter		3 217 360	3 222 371
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-650 161	-1 199 175
Övriga externa kostnader	Not 5	-106 692	-108 661
Personalkostnader	Not 6	-49 282	-52 653
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-536 250	-536 250
Summa rörelsekostnader		-1 342 385	-1 896 739
Rörelseresultat		1 874 975	1 325 632
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 131	1 173
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-918 561	-939 254
Summa finansiella poster		-917 430	-938 081
Resultat efter finansiella poster		957 546	387 551
Årets resultat		957 546	387 551



Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	30 341 232	30 877 482
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		30 341 232	30 877 482
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	29 520	29 520
Andra långfristiga fordringar	Not 13	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		32 320	32 320
Summa anläggningstillgångar		30 373 552	30 909 802
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	5	5
Övriga fordringar	Not 15	19 134	29 559
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	84 656	83 139
Summa kortfristiga fordringar		103 795	112 703
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	3 811 630	3 032 007
Summa kassa och bank		3 811 630	3 032 007
Summa omsättningstillgångar		3 915 425	3 144 709
Summa tillgångar		34 288 977	34 054 511



Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	3 306 000	3 306 000
Fond för yttre underhåll	1 893 040	690 049
Summa bundet eget kapital	5 199 040	3 996 049
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	2 534 112	3 349 551
Årets resultat	957 546	387 551
Summa fritt eget kapital	3 491 657	3 737 103
Summa eget kapital	8 690 697	7 733 152
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	24 240 446
Summa långfristiga skulder	24 240 446	25 000 046
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	759 600
Leverantörsskulder	Not 19	36 836
Skatteskulder	Not 20	69 098
Övriga skulder	Not 21	11 608
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	480 692
Summa kortfristiga skulder	1 357 834	1 321 313
Summa eget kapital och skulder	34 288 977	34 054 511



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 202 896	3 202 900
Hyror, p-platser	7 200	6 400
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 200	-1 000
Summa nettoomsättning	3 206 896	3 208 300

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Övriga ersättningar	10 227	12 995
Fakturerade kostnader	0	540
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-4
Övriga rörelseintäkter	240	540
Summa övriga rörelseintäkter	10 464	14 071

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-71 009	-693 951
Reparationer	-39 023	-79 920
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-322 868	-267 450
Försäkringspremier	-63 370	-55 649
Serviceavtal	-44 000	-42 900
Ventilationskontroll	-41 250	0
Förbrukningsinventarier	-604	-1 666
Fastighetsel	-4 381	-4 015
Förvaltningsarvode drift	-63 656	-53 625
Summa driftskostnader	-650 161	-1 199 175



Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-70 426	-69 018
Lokalkostnader	-100	-100
IT-kostnader	-984	-648
Arvode, yrkesrevisorer	-4 010	-3 970
Övriga förvaltningskostnader	-9 163	-12 300
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 044	-14 876
Kontorsmateriel	-4 377	-5 480
Bankkostnader	-2 090	-2 270
Övriga externa kostnader	-6 499	0
Summa övriga externa kostnader	-106 692	-108 661

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-15 000	-15 000
Sammanträdesarvoden	-22 500	-18 900
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-7 000
Övriga kostnadsersättningar	0	-200
Sociala kostnader	-11 782	-11 553
Summa personalkostnader	-49 282	-52 653

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-293 911	-293 911
Avskrivning Anslutningsavgifter	-27 500	-27 500
Avskrivningar tillkommande utgifter	-214 839	-214 839
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-536 250	-536 250

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	1 066	1 063
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	65	111
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 131	1 173

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-918 086	-938 689
Övriga räntekostnader	-475	-565
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-918 561	-939 254



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	39 079 958	39 079 958
Mark	332 000	332 000
Anslutningsavgifter	568 104	568 104
Tillkommande utgifter	6 072 387	6 072 387
	46 052 449	46 052 449
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	46 052 449	46 052 449
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 000 652	-7 706 742
Anslutningsavgifter	-155 604	-128 104
Tillkommande utgifter	-1 718 711	-1 503 872
	-9 874 968	-9 338 719
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-293 911	-293 911
Årets avskrivning fiber	-27 500	-27 500
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-214 839	-214 839
	-536 250	-536 250
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-10 411 217	-9 874 968
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående nedskrivningar	-5 300 000	-5 300 000
	-5 300 000	-5 300 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	30 341 232	30 877 482
Varav		
Byggnader	25 485 395	25 779 306
Mark	332 000	332 000
Anslutningsavgifter	385 000	412 500
Tillkommande utgifter	4 138 837	4 353 676
Taxeringsvärden		
Småhus	49 590 000	34 604 000
Totalt taxeringsvärde	49 590 000	34 604 000
<i>varav byggnader</i>	<i>36 710 000</i>	<i>26 524 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>12 880 000</i>	<i>8 080 000</i>



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	22 855	22 855
	22 855	22 855
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	22 855	22 855
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-22 855	-22 855
	-22 855	-22 855
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-22 855	-22 855
	-22 855	-22 855
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-22 855	-22 855
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
Andra aktier och andelar	29 520	29 520
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	29 520	29 520

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga finansiella instrument	2 800	2 800
Summa andra långfristiga fordringar	2 800	2 800

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	5	5
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	5	5

Not 15 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	19 134	29 559
Summa övriga fordringar	19 134	29 559

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	65 714	65 532
Förutbetalt förvaltningsarvode	17 959	17 607
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	984	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	84 656	83 139

Not 17 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel	359 109	358 044
Transaktionskonto	3 452 521	2 673 963
Summa kassa och bank	3 811 630	3 032 007

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	25 000 046	25 759 646
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-759 600	-759 600
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	0	0
Långfristig skuld vid årets slut	24 240 446	25 000 046

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,04%	2023-05-25	3 822 146,00	0,00	509 600,00	3 312 546,00
SWEDBANK	1,60%	2023-06-21	2 437 500,00	0,00	250 000,00	2 187 500,00
SWEDBANK	4,14%	2024-03-25	19 500 000,00	0,00	0,00	19 500 000,00
Summa			25 759 646,00	0,00	759 600,00	25 000 046,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 759 600 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 19 Leverantörsskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Leverantörsskulder	36 836	26 698
Summa leverantörsskulder	36 836	26 698



Not 20 Skatteskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skatteskulder	0	79 950
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	330 788	267 450
Debiterad preliminärskatt	-261 690	-261 690
Summa skatteskulder	69 098	85 710

Not 21 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	11 608	9 765
Summa övriga skulder	11 608	9 765

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	134 510	135 297
Upplupna driftskostnader	57 606	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	4 814
Upplupna elkostnader	1 216	1 022
Upplupna revisionsarvoden	3 900	3 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 387	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	280 073	294 607
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	480 692	439 540

Not 23 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	37 908 000	37 908 000

Not 24 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter årets utgång.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Robert Flink

Jörgen Nordström

Anna Van Der Merwe

Valentina Ivanova-Miteva

Jorieke Effting

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-

Bertil Alm
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557467500347

Dokument

Olandsplogen ÅR 2021

Huvuddokument

22 sidor

Startades 2022-04-20 10:39:08 CEST (+0200) av Krystyna

Dabrowska (KD)

Färdigställt 2022-04-28 12:17:18 CEST (+0200)

Initierare

Krystyna Dabrowska (KD)

Riksbyggen

krystyna.dabrowska@riksbyggen.se

Signerande parter

Robert Flink (RF)

robert.flink@beut.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ROBERT FLINK"

Signerade 2022-04-20 11:50:54 CEST (+0200)

Jörgen Nordström (JN)

jomojumper@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JÖRGEN NORDSTRÖM"

Signerade 2022-04-20 12:47:04 CEST (+0200)

Anna van der Merwe (AvdM)

annavdmerwe@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNA VAN DER MERWE"

Signerade 2022-04-20 11:30:04 CEST (+0200)

Valentina Ivanova-Miteva (VI)

valentina.tim@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"VALENTINA TODOROVA IVANOVA-MITEVA"

Signerade 2022-04-22 19:36:04 CEST (+0200)

Jorieke Effting (JE)

jorieke.effting@gmail.com

Bertil Alm (BA)

Bertil.Alm@centerpartiet.se



Verifikat

Transaktion 09222115557467500347



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JORIEKE EFFTING"
Signerade 2022-04-21 17:37:27 CEST (+0200)*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BERTIL ALM"
Signerade 2022-04-28 12:17:18 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Olandsplogen
Org.nr. 716422-2528

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Olandsplogen för räkenskapsåret 2021.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Olandsplogen för räkenskapsåret 2021.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan leda till ersättningskyldighet.

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Alunda den 18 april 2022

Bertil Alm
Av Brf Olandsplogen vald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557467500073

Dokument

Revisionsberättelse 2021

Huvuddokument

1 sida

Startades 2022-04-20 10:30:02 CEST (+0200) av Krystyna

Dabrowska (KD)

Färdigställt 2022-04-20 11:02:15 CEST (+0200)

Initierare

Krystyna Dabrowska (KD)

Riksbyggen

krystyna.dabrowska@riksbyggen.se

Signerande parter

Bertil Alm (BA)

Personnummer 194703301434

Bertil.Alm@centerpartiet.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BERTIL ALM"*

Signerade 2022-04-20 11:02:15 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Olandsplogen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Olandsplogen i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

