

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Olandsplogen  
Org nr: 716422-2528





---

# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2  |
| Resultaträkning.....        | 7  |
| Balansräkning.....          | 8  |
| Kassaflödesanalys.....      | 10 |
| Noter.....                  | 11 |

## Bilagor

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Olandsplogen får  
härmed upprätta årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2023-01-01 till 2023-12-31

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 33 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 Gallagher (tidigare Proinova). 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 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 4 438 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 49 590 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 49 590 000 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 126 tkr och planerat underhåll för 1 449 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:**

Föreningen har en underhållsplan från juli 2020. Den visar på ett underhållsbehov på 1 277 tkr per år under perioden 2021–2050. Avsättning till underhållsfonden har skett med 1 274 tkr, vilket motsvarar 287 kr/kvm/år.

**Föreningen har utfört nedanstående underhåll.****Årets utförda underhåll**

| Beskrivning                                          | Belopp    |
|------------------------------------------------------|-----------|
| Byte av varmvattenberedare                           | 83 865    |
| Byte av filter och genomgång av ventilationsaggregat | 50 288    |
| Takrenovering                                        | 1 315 335 |

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                      | 2024                          |
| Anna Van Der Merwe       | Vice ordförande och Sekreterare | 2025                          |
| Jorieke Effting          | Ledamot                         | 2024                          |
| Valentina Ivanova-Miteva | Ledamot                         | 2024                          |
| Mattias Waltgård         | Ledamot                         | 2025                          |

| Styrelsesuppleanter      | Uppdrag   | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|--------------------------|-----------|-------------------------------|
| Emad Hamod               | Suppleant | 2024                          |
| Johanna Segerblad-Faltin | Suppleant | 2024                          |

**Revisorer och övriga funktionärer**

| Ordinarie revisorer | Uppdrag                | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|------------------------|-------------------------------|
| Bertil Alm          | Förtroendevald revisor | 2024                          |

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



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Under året påbörjades takrenoveringen som även kommer att fortsätta under 2024.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 58 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 57 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 2023 uppgick i genomsnitt till 722 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i kr                                | 2023      | 2022      | 2021      | 2020      | 2019      |
|-----------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                               | 3 207 696 | 3 207 296 | 3 206 896 | 3 208 300 | 3 218 352 |
| Resultat efter finansiella poster             | -502 944  | 112 133   | 957 546   | 387 551   | 1 165 527 |
| Soliditet %                                   | 26        | 26        | 25        | 23        | 21        |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter | 100       | 99        | 100       | 99        | 99        |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt     | 722       | 722       | 722       | 722       | 725       |
| Energikostnad kr/kvm                          | 1         | 1         | 1         | 1         | 1         |
| Sparande kr/kvm                               | 334       | 371       | 353       | 365       | 383       |
| Skuldsättning kr/kvm                          | 5 320     | 5 462     | 5 633     | 5 804     | 5 978     |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt | 5 320     | 5 462     | 5 633     | 5 804     | 5 978     |
| Räntekänslighet %                             | 7,4       | 7,6       | 7,8       | 8,0       | 8,2       |

## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter. För mer information se Not 2.

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.



**Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:**

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

**Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:**

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

**Energikostnad kr/kvm:**

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

**Sparande:**

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning kr/kvm:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

**Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

**Räntekänslighet:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

**Upplysning vid förlust:**

Föreningens resultat är negativt på grund av stora underhållskostnader. Föreningens sparande överskrider den rekommenderade nivån i underhållsplanen. Föreningen har även byggt upp ett kapital som möjliggör finansiering av underhållsåtgärder samt eventuell extra amortering av lån.



## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                 | Bundet           |                  | Fritt               |                 |
|-----------------------------------|------------------|------------------|---------------------|-----------------|
|                                   | Medlemsinsatser  | Underhålls-fond  | Balanserat resultat | Årets resultat  |
| Belopp vid årets början           | 3 306 000        | 2 202 538        | 3 182 159           | 112 133         |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                  |                  | 112 133             | -112 133        |
| Reservering underhållsfond        |                  | 1 274 000        | -1 274 000          |                 |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                  | -1 449 488       | 1 449 488           |                 |
| Årets resultat                    |                  |                  |                     | -502 944        |
| <b>Vid årets slut</b>             | <b>3 306 000</b> | <b>2 027 050</b> | <b>3 469 780</b>    | <b>-502 944</b> |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

|                                         |                  |
|-----------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat                     | 3 294 292        |
| Årets resultat                          | -502 944         |
| Årets fondreservering enligt stadgarna  | -1 274 000       |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 1 449 488        |
| <b>Summa</b>                            | <b>2 966 836</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **2 966 836**

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



# Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 |       | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                                 |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 3 207 696                | 3 207 296                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 10 470                   | 12 096                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>3 218 166</b>         | <b>3 219 392</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -2 067 617               | -1 532 104               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -134 240                 | -107 340                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -64 933                  | -48 493                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -536 250                 | -536 250                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-2 803 040</b>        | <b>-2 224 186</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>415 125</b>           | <b>995 206</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 8 | 64 177                   | 20 618                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 9 | -982 246                 | -903 691                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |       | <b>-918 069</b>          | <b>-883 073</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>-502 944</b>          | <b>112 133</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>-502 944</b>          | <b>112 133</b>           |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |        | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 10 | 29 268 733        | 29 804 982        |
| Inventarier, verktyg och installationer        | Not 11 | 0                 | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>29 268 733</b> | <b>29 804 982</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 12 | 29 520            | 29 520            |
| Andra långfristiga fordringar                  | Not 13 | 2 800             | 2 800             |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>32 320</b>     | <b>32 320</b>     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>29 301 053</b> | <b>29 837 302</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                   |                   |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar            | Not 14 | 5                 | 0                 |
| Övriga fordringar                              | Not 15 | 3 970             | 19 156            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 16 | 88 320            | 73 600            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>92 295</b>     | <b>92 756</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                 | Not 17 | 3 024 837         | 3 571 905         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>3 024 837</b>  | <b>3 571 905</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>3 117 132</b>  | <b>3 664 661</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>32 418 185</b> | <b>33 501 964</b> |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 3 306 000         | 3 306 000         |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 2 027 050         | 2 202 538         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>5 333 050</b>  | <b>5 508 538</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | 3 469 780         | 3 182 159         |
| Årets resultat                               |        | -502 944          | 112 133           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>2 966 836</b>  | <b>3 294 292</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>8 299 886</b>  | <b>8 802 830</b>  |
| <b>SKULDER</b>                               |        |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 18 | 0                 | 19 500 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>0</b>          | <b>19 500 000</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 18 | 23 608 246        | 4 740 446         |
| Leverantörsskulder                           | Not 19 | 21 875            | 0                 |
| Skatteskulder                                | Not 20 | 14 281            | 46 373            |
| Övriga skulder                               | Not 21 | 15 212            | 15 876            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 22 | 458 685           | 396 439           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>24 118 299</b> | <b>5 199 134</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>32 418 185</b> | <b>33 501 964</b> |



# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                                            | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                        |                  |                  |
| Resultat efter finansiella poster                                                      | -502 944         | 112 133          |
| <b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>                       |                  |                  |
| Avskrivningar                                                                          | 536 250          | 536 250          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>    | <b>33 306</b>    | <b>648 382</b>   |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                                   |                  |                  |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)                                        | 461              | 11 039           |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)                                           | 51 365           | -139 546         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                        | <b>85 131</b>    | <b>519 876</b>   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                       |                  |                  |
| Förändring av skuld                                                                    | -632 200         | -759 600         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                       | <b>-632 200</b>  | <b>-759 600</b>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                                | <b>-547 069</b>  | <b>-239 724</b>  |
| <b>Likvidamedel vid årets början</b>                                                   | <b>3 571 906</b> | <b>3 811 630</b> |
| <b>Likvidamedel vid årets slut</b>                                                     | <b>3 024 836</b> | <b>3 571 906</b> |
| <b>Upplysning om betalda räntor</b><br>För erhållen och betald ränta se notförteckning |                  |                  |
| <b>Differens mot kassa och Bank i BR</b>                                               | <b>-1</b>        | <b>1</b>         |



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 och 2023:1) 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

|                                       | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                 | 3 202 896                | 3 202 896                |
| Hyror, p-platser                      | 7 200                    | 7 200                    |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -2 400                   | -2 400                   |
| Rabatter                              | 0                        | -400                     |
| <b>Summa nettoomsättning</b>          | <b>3 207 696</b>         | <b>3 207 296</b>         |

*Medlemmarna bekostar el, värme och vatten själva.*

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                        | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga ersättningar                    | 9 851                    | 8 455                    |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -1                       | -3                       |
| Övriga rörelseintäkter                 | 620                      | 3 644                    |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>    | <b>10 470</b>            | <b>12 096</b>            |

## Not 4 Driftskostnader

|                                      | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -1 449 488               | -998 137                 |
| Reparationer                         | -126 408                 | -61 345                  |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -355 204                 | -341 988                 |
| Försäkringspremier                   | -73 600                  | -65 714                  |
| Serviceavtal                         | -46 125                  | -45 000                  |
| Förbrukningsinventarier              | 0                        | -9 329                   |
| Fastighetsel                         | -4 616                   | -4 935                   |
| Förvaltningsarvode drift             | -12 176                  | -5 656                   |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-2 067 617</b>        | <b>-1 532 104</b>        |



**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | <b>2023-01-01</b><br><b>2023-12-31</b> | <b>2022-01-01</b><br><b>2022-12-31</b> |
|--------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -74 653                                | -71 835                                |
| Lokalkostnader                             | -100                                   | -100                                   |
| IT-kostnader                               | 0                                      | -984                                   |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | 0                                      | -4 298                                 |
| Övriga förvaltningskostnader               | -22 525                                | -12 619                                |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -11 025                                | -9 902                                 |
| Representation                             | -200                                   | -398                                   |
| Kontorsmateriel                            | -1 090                                 | -4 560                                 |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter      | 0                                      | -5                                     |
| Bankkostnader                              | -2 719                                 | -2 640                                 |
| Övriga externa kostnader                   | -21 929                                | 0                                      |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-134 240</b>                        | <b>-107 340</b>                        |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | <b>2023-01-01</b><br><b>2023-12-31</b> | <b>2022-01-01</b><br><b>2022-12-31</b> |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Styrelsearvoden                                       | -30 000                                | -22 500                                |
| Sammanträdesarvoden                                   | -15 900                                | -14 400                                |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -3 796                                 | 0                                      |
| Sociala kostnader                                     | -15 237                                | -11 593                                |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-64 933</b>                         | <b>-48 493</b>                         |

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

|                                                                                          | <b>2023-01-01</b><br><b>2023-12-31</b> | <b>2022-01-01</b><br><b>2022-12-31</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                                                    | -293 911                               | -293 911                               |
| Avskrivning Anslutningsavgifter                                                          | -27 500                                | -27 500                                |
| Avskrivningar tillkommande utgifter                                                      | -214 839                               | -214 839                               |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b> | <b>-536 250</b>                        | <b>-536 250</b>                        |

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                                               | <b>2023-01-01</b><br><b>2023-12-31</b> | <b>2022-01-01</b><br><b>2022-12-31</b> |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Ränteintäkter från bankkonton                                 | 63 140                                 | 20 511                                 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 0                                      | 85                                     |
| Övriga ränteintäkter                                          | 1 037                                  | 22                                     |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>64 177</b>                          | <b>20 618</b>                          |



**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | <b>2023-01-01</b> | <b>2022-01-01</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                         | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -981 331          | -903 691          |
| Övriga räntekostnader                                   | -915              | 0                 |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-982 246</b>   | <b>-903 691</b>   |

**Not 10 Byggnader och mark****Anskaffningsvärden**

|                                               | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                   |                   |
| 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         |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>46 052 449</b> | <b>46 052 449</b> |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

|                       |                    |                    |
|-----------------------|--------------------|--------------------|
| Byggnader             | -8 588 474         | -8 294 563         |
| Anslutningsavgifter   | -210 604           | -183 104           |
| Tillkommande utgifter | -2 148 388         | -1 933 550         |
|                       | <b>-10 947 467</b> | <b>-10 411 217</b> |

**Årets avskrivningar**

|                                         |                 |                 |
|-----------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Årets avskrivning byggnader             | -293 911        | -293 911        |
| Årets avskrivning fiber                 | -27 500         | -27 500         |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter | -214 839        | -214 839        |
|                                         | <b>-536 250</b> | <b>-536 250</b> |

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****Akkumulerade upp- och nedskrivningar**

|                         |                   |                   |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående uppskrivningar | -5 300 000        | -5 300 000        |
|                         | <b>-5 300 000</b> | <b>-5 300 000</b> |

**Restvärde enligt plan vid årets slut****Varav**

|                       |            |            |
|-----------------------|------------|------------|
| Byggnader             | 24 897 573 | 25 191 484 |
| Mark                  | 332 000    | 332 000    |
| Anslutningsavgifter   | 330 000    | 357 500    |
| Tillkommande utgifter | 3 709 160  | 3 923 999  |

**Taxeringsvärden**

|        |            |            |
|--------|------------|------------|
| Småhus | 49 590 000 | 49 590 000 |
|--------|------------|------------|

**Totalt taxeringsvärde**

|                        |                   |                   |
|------------------------|-------------------|-------------------|
|                        | <b>49 590 000</b> | <b>49 590 000</b> |
| <i>varav byggnader</i> | <i>36 710 000</i> | <i>36 710 000</i> |
| <i>varav mark</i>      | <i>12 880 000</i> | <i>12 880 000</i> |

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|--------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                |                |
| Inventarier och verktyg                                | 22 855         | 22 855         |
|                                                        | <b>22 855</b>  | <b>22 855</b>  |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>22 855</b>  | <b>22 855</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                |                |
| <b>Vid årets början</b>                                |                |                |
| Inventarier och verktyg                                | -22 855        | -22 855        |
|                                                        | <b>-22 855</b> | <b>-22 855</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar</b>                      |                |                |
| Inventarier och verktyg                                | -22 855        | -22 855        |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-22 855</b> | <b>-22 855</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>0</b>       | <b>0</b>       |

**Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

|                                                     | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Andra aktier och andelar <sup>1</sup>               | 29 520        | 29 520        |
| <b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b> | <b>29 520</b> | <b>29 520</b> |

**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

|                                            | 2023-12-31   | 2022-12-31   |
|--------------------------------------------|--------------|--------------|
| Övriga finansiella instrument <sup>2</sup> | 2 800        | 2 800        |
| <b>Summa andra långfristiga fordringar</b> | <b>2 800</b> | <b>2 800</b> |

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

|                                                  | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------------------------------------------|------------|------------|
| Avgifts- och hyresfordringar                     | 5          | 0          |
| <b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b> | <b>5</b>   | <b>0</b>   |

**Not 15 Övriga fordringar**

|                                | 2023-12-31   | 2022-12-31    |
|--------------------------------|--------------|---------------|
| Skattekonto                    | 3 970        | 19 156        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>3 970</b> | <b>19 156</b> |

<sup>1</sup> Avser andelar i Upplands Energi

<sup>2</sup> Andelar i SBC



**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 88 320        | 73 600        |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>88 320</b> | <b>73 600</b> |

**Not 17 Kassa och bank**

|                             | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel                   | 2 425 463        | 2 363 462        |
| Transaktionskonto           | 599 374          | 1 208 444        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>3 024 837</b> | <b>3 571 905</b> |

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                     | 2023-12-31  | 2022-12-31        |
|---------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------|
| Inteckningslån                                                      | 23 608 246  | 24 240 446        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut    | 0           | 0                 |
| Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut | -23 608 246 | -4 740 446        |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                             | <b>0</b>    | <b>19 500 000</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld            |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| SWEDBANK     | 5,55%      | 2024-02-28          | 2 802 946,00         | 0,00                    | 382 200,00         | 2 420 746,00         |
| SWEDBANK     | 5,55%      | 2023-06-21          | 1 937 500,00         | -1 812 500,00           | 125 000,00         | 0,00                 |
| SWEDBANK     | 4,14%      | 2024-03-25          | 19 500 000,00        | 0,00                    | 0,00               | 19 500 000,00        |
| SWEDBANK     | 5,49%      | 2024-03-28          | 0,00                 | 1 812 500,00            | 125 000,00         | 1 687 500,00         |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>24 240 446,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>632 200,00</b>  | <b>23 608 246,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbank lån om 2 420 746 kr, 19 500 000 kr och 1 687 500 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 19 937 500 kr.

**Not 19 Leverantörsskulder**

|                                 | 2023-12-31    | 2022-12-31 |
|---------------------------------|---------------|------------|
| Leverantörsskulder              | 21 875        | 0          |
| <b>Summa leverantörsskulder</b> | <b>21 875</b> | <b>0</b>   |



**Not 20 Skatteskulder**

|                                  | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Skatteskulder                    | 0             | 45 308        |
| Beräknad fastighetsavgift/-skatt | 355 204       | 341 988       |
| Debiterad preliminärskatt        | -340 923      | -340 923      |
| <b>Summa skatteskulder</b>       | <b>14 281</b> | <b>46 373</b> |

**Not 21 Övriga skulder**

|                                    | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Skuld sociala avgifter och skatter | 15 212        | 15 876        |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>15 212</b> | <b>15 876</b> |

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter                                 | 816            | 0              |
| Upplupna räntekostnader                                   | 140 909        | 133 723        |
| Upplupna driftskostnader                                  | 4 700          | 0              |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 45 386         | 2 770          |
| Upplupna elkostnader                                      | 1 163          | 1 328          |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 0              | 4 200          |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 7 996          | 0              |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 1 525          | 0              |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 0              | 558            |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 256 189        | 253 860        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>458 685</b> | <b>396 439</b> |

**Not 23 Ställda säkerheter**

|                        | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 37 908 000 | 37 908 000 |

**Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning inträffat.

Föreningen har ett pågående reklamationsärende angående takavvattningsarbetet som utfördes 2022. En del av arbetet som utfördes kommer att behöva åtgärdas, men det finns ännu ingen överenskommelse om vilken part som ska stå för hantering och arbetskostnaderna.



## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Datum enligt elektronisk signatur

\_\_\_\_\_  
Robert Flink

\_\_\_\_\_  
Anna Van der Merwe

\_\_\_\_\_  
Jorieke Effting

\_\_\_\_\_  
Mattias Waltgård

\_\_\_\_\_  
Valentina Ivanova-Miteva

Revisionsberättelsen har lämnats enligt datum i revisionsberättelsen

\_\_\_\_\_  
Bertil Alm  
Förtroendevald revisor



# Verification

Transaction 09222115557515173890

## Document

Årsredovisning 2023 Olandsplogen  
Main document  
24 pages  
Initiated on 2024-04-15 07:58:06 CEST (+0200) by Elin SaloTedborn (ES)  
Finalised on 2024-04-18 01:01:13 CEST (+0200)

## Initiator

Elin SaloTedborn (ES)  
Riksbyggen

## Signatories

Robert Flink (RF)



The name returned by Swedish BankID was "ROBERT FLINK"  
Signed 2024-04-15 10:25:16 CEST (+0200)

Anna Van der Merwe (AVdM)



The name returned by Swedish BankID was "ANNA VAN DER MERWE"  
Signed 2024-04-15 08:27:35 CEST (+0200)

Jorieke Effting (JE)



The name returned by Swedish BankID was "JORIEKE EFFTING"  
Signed 2024-04-15 08:12:04 CEST (+0200)

Valentina Ivanova-Miteva (VI)



The name returned by Swedish BankID was "VALENTINA TODOROVA IVANOVA-MITEVA"  
Signed 2024-04-16 11:02:36 CEST (+0200)



# Verification

Transaction 09222115557515173890

Mattias Waltgård (MW)



*The name returned by Swedish BankID was "MATTIAS WALTGÅRD"*

*Signed 2024-04-17 09:34:59 CEST (+0200)*

Bertil Alm (BA)



*The name returned by Swedish BankID was "BERTIL ALM"*

*Signed 2024-04-18 01:01:13 CEST (+0200)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <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 2023.

### *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 2023 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 2023.

### *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.

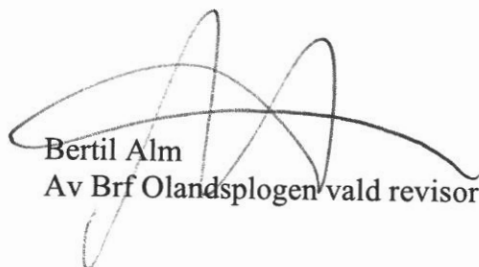
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan leda till ersättningskyldighet.

### *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 14 april 2024

  
Bertil Alm  
Av Brf Olandsplogen vald revisor

---

# 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 planenliga 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](http://www.riksbyggen.se)

