

Årsredovisning

för

Brf Oljan 18

769617-8255

Räkenskapsåret

2024



Styrelsen för Brf Oljan 18 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Stockholm

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-11-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-11-06 och nuvarande stadgar registrerades 2024-10-14.

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

Fastighetsfakta

Föreningen förvärvade fastigheten Stockholm Oljan 18 den 10 december 2020.

Fastigheten och marken ägs med äganderätt. Föreningen har ingen del i någon samfällighet.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar Stockholm. Det ingår inte ett kollektivt bostadsrättstillägg i föreningens försäkring vilket innebär att varje medlem måste teckna sitt eget bostadsrättstillägg via sin hemförsäkring.

Föreningen följer en aktuell underhållsplan.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Styrelse

Maria Gunnarsson	Ordförande
Anges Ahlstedt	Ledamot
Arvid Saveby	Ledamot
Hannes Andersson	Ledamot
Gustaf Nilsson	Ledamot
Liam Ling	Ledamot
Åsa Ericsson	Ledamot

Under året har styrelsen haft 42 st protokollförda möten varav ett är konstituerande.

Revisor

Anders Von Sheele	Rävisor AB
-------------------	------------

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Vindsrenovering

Ombyggnationen av fastighetens råvind till lägenhet färdigställdes under våren 2024, och förvärvarna flyttade in i april 2024.

Väsentliga punkter i bygget som berört resten av fastigheten:

- Ny mekanisk lucka för brandgasventilation monterades högst upp i hisschaktet.
- Lägenhetsdörrar har brandsäkrats för att uppnå brandsäkerhetskrav.
- Hissen höjdes till våning 6, och motor samt styrsystem flyttades ner till bottenplan.

Jurist

En tvist med Medvind AB under byggnationen av vind löstes genom förlikning under hösten 2024. I förlikningsavtalet angavs vilka åtgärder som då kvarstod för Medvind att genomföra i fastigheten utanför råvinden. Dessa genomfördes efter avtalets tecknande. Förhandlingarna genomfördes med juridiskt stöd från Frida Jackson på Landahl Advokatbyrå.

Stambyte av fyra köksstammar

Under 2024 genomfördes ett stambyte där fyra av fastighetens fem köksstammar byttes ut. Den femte köksstammen byttes några år tidigare. I tillägg till att köksstammarna var i dåligt skick behövdes en av stammarna förlängas upp till vindsvåningen för att kunna nyttjas till vindslägenheten. Samtidigt byttes även vattenstråk (varm- och kallvatten).

En av de aktuella lägenheterna som genomgick stambyte under 2024 var en hyresrätt med ett kök som bedömts som olämpligt för tillbakamontage, på grund av det dåliga skicket. Styrelsen beslutade därför att uppgradera detta till ett nytt IKEA-kök.

Lån

Ett nytt lån på 2,5 miljoner kronor togs upp hos SEB för att finansiera stambytet.

Hyresreduktioner

Föreningen beslutade att i samband med stambytet ge två hyresgäster på de aktuella stammarna 40 % hyresreduktion under de två månaderna då arbetet pågick.

Avgiftshöjningar

I januari beslutades om en höjning av avgifterna med 50 %, att gälla från februari 2024. Syftet var att anpassa avgiftsnivån till ökade kostnader, både från stambyte och generellt högre omkostnader, samt att möjliggöra rekommenderad amorteringstakt.

Nya stadgar

Efter beslut på ordinarie årsstämma 2024 samt en extrainsatt stämma under hösten 2024 antogs nya stadgar för föreningen. Dessa utgår till största del från Bostadsrätternas mall för stadgar för bostadsrättsföreningar, och reflekterar de senaste lagarna och regleringar som vi omfattas av.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Färdigställande av stambyte och byte vattenstråk

För att gå hyresgästerna i lokalerna till mötes så sköts färdigställandet av vissa arbeten kopplade till stambytet till januari 2025. Detta innefattade dels färdigställande av en slitsbotten för en lägenhet genom bjälklaget ner till den ena restaurangen, dels byte av vattenstråk mellan restaurangernas lokaler. Arbetet fortlöpte enligt plan.

Relining badrumsstam

Då en av badrumsstammarna var sliten, vilket visade sig genom avloppslukt i vissa lägenheter, relinades denna i januari 2025.

Ventilation lokaler

Fläkten från lokalen med restaurang som mynnar ut på taket har låtit mycket det senaste året, och diskussioner med hyresgästerna har hållits kring detta. Ljuden är på en för hög nivå och åtgärder behövs så att dessa sänks. Störningar har inrapporterats till styrelsen från både boende i föreningen och från grannhus.

Gruppavtal bredband

Styrelsen har tecknat ett gruppavtal för bredband med Tele2 för alla boende i huset som trädde i kraft 1 april 2025. Detta möjliggör billigare bredband för alla boende och grundavgiften för detta läggs på månadsavierna.

Medlemsinformation

Medelmslägenheter	23
Överlåtelser under året	4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	31
Tillkommande medlemmar	6
Avgående medlemmar	7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets utgång	30

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 633	1 273	1 224	1 042
Resultat efter finansiella poster	-3 416	-2 814	-1 131	-1 289
Soliditet (%)	68,4	70,9	72,5	75,5
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	929	660	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	19 930	18 024	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	25 590	23 108	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	-209	72	0	0
Räntekänslighet (%)	27,5	35,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	283	245	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	57,2	52,3	0,0	0,0

Upplysning vid förlust

Årets förlust beror stor del på stambyte som har gjorts samt reparationer som har gjorts under 2024. Föreningens framtida planderade underhåll kommer att finansieras via medlemmarnas avgifter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	64 994 727	1 570 817	280 122	-2 704 084	-2 813 795	61 327 787
Disposition av föregående års resultat:			145 434	-2 959 229	2 813 795	0
Årets resultat					-3 416 443	-3 416 443
Belopp vid årets utgång	64 994 727	1 570 817	425 556	-5 663 313	-3 416 443	57 911 344

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 663 314
årets förlust	-3 416 443
	-9 079 757
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	145 434
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-425 556
i ny räkning överföres	-8 799 635
	-9 079 757

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 633 242	1 272 915
Övriga rörelseintäkter		13 348	14 890
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 646 590	1 287 805
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6	-3 817 159	-3 223 214
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-421 152	-421 152
Övriga rörelsekostnader		-4 930	0
Summa rörelsekostnader		-4 243 241	-3 644 366
Rörelseresultat		-2 596 651	-2 356 561
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 679	44
Räntekostnader och liknande resultatposter		-821 471	-457 278
Summa finansiella poster		-819 792	-457 234
Resultat efter finansiella poster		-3 416 443	-2 813 795
Resultat före skatt		-3 416 443	-2 813 795
Årets resultat		-3 416 443	-2 813 795

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	83 766 050	84 166 538
Inventarier, verktyg och installationer	8	242 842	263 506
Summa materiella anläggningstillgångar		84 008 892	84 430 044

Summa anläggningstillgångar

84 008 892

84 430 044

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		356 875	248 790
Övriga fordringar		19 543	10 162
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		51 448	44 484
Summa kortfristiga fordringar		427 866	303 436

Kassa och bank

Kassa och bank		238 774	1 752 998
Summa kassa och bank		238 774	1 752 998
Summa omsättningstillgångar		666 640	2 056 434

SUMMA TILLGÅNGAR

84 675 532

86 486 478

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

64 994 727

64 994 727

Förlagsinsatser

1 570 817

1 570 817

Fond för yttre underhåll

425 556

280 122

Summa bundet eget kapital

66 991 100

66 845 666

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-5 663 314

-2 704 084

Årets resultat

-3 416 443

-2 813 795

Summa fritt eget kapital

-9 079 757

-5 517 879

Summa eget kapital

57 911 343

61 327 787

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

25 948 750

23 593 250

Summa långfristiga skulder

25 948 750

23 593 250

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

71 847

985 220

Skatteskulder

166 035

163 260

Övriga skulder

19 946

-16 592

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

557 611

433 553

Summa kortfristiga skulder

815 439

1 565 441

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

84 675 532

86 486 478

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-3 416 443	-2 813 795
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	421 152	421 152
Betald skatt	-80 755	-75 435

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-3 076 046 -2 468 078

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-108 085	6 580
Förändring av kortfristiga fordringar	-16 345	-6 903
Förändring av leverantörsskulder	-913 372	924 002
Förändring av kortfristiga skulder	244 124	75 879

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-3 869 724 -1 468 520

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	2 500 000	0
Amortering av lån	-144 500	-144 500

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

2 355 500 -144 500

Årets kassaflöde

-1 514 224 -1 613 020

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 1 752 998 3 366 020

Likvida medel vid årets slut

238 774 1 753 000

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100
Inventarier, verktyg och installationer	15

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	941 960	673 545
Hyror bostäder	209 196	203 317
Hyror lokaler	482 116	396 036
	1 633 272	1 272 898

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten. (För vägledning - Se punkt 14 Noter i BFNAR 2023:1)

Not 3 Driftkostnader

	2024	2023
Fjärrvärme	236 987	212 546
El	30 002	30 756
Vatten & avlopp	100 863	77 615
Hiss	3 749	6 037
Sophämtning	52 434	54 360
Fastighetsskötsel	41 732	44 761
Kabel-tv	8 836	8 443
Snöröjning	8 540	18 728
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	83 530	82 505
Fastighetsförsäkringspremier	35 707	34 387
Förbrukningsinventarier	402	0
Förbrukningsmaterial	3 891	0
	606 673	570 138

Not 4 Reparationer

	2024	2023
Underhåll vatten & sanitet	7 772	0
Underhåll värme & sotning	237 778	4 021
Underhåll tvättstuga	1 846	2 121
Underhåll El	6 944	0
Underhåll ventilation	0	6 604
Underhåll hiss	4 606	24 717
Underhåll fastighet	99 295	27 025
	358 241	64 488

Not 5 Planerade underhåll

	2024	2023
Planerat underhåll fastighet	2 723 572	2 487 051
	2 723 572	2 487 051

Not 6 Administrativa kostnader

	2024	2023
Postbefordran	93	0
Ersättningar till revisor	11 888	8 944
Ekonomisk förvaltning	39 216	36 659
Konsultarvoden	33 997	34 483
Bankkostnader	2 896	3 141
Advokat- och rättegångskostnader	30 945	0
Föreningsavgifter	417	9 860
Övriga externa kostnader	9 221	8 450
	128 673	101 537

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	85 392 075	85 392 075
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 392 075	85 392 075
Ingående avskrivningar	-1 225 537	-825 049
Årets avskrivningar	-400 488	-400 488
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 626 025	-1 225 537
Utgående redovisat värde	83 766 050	84 166 538
Bokfört värde mark	45 343 192	45 343 192
	45 343 192	45 343 192

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	310 000	310 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	310 000	310 000
Ingående avskrivningar	-46 494	-25 830
Årets avskrivningar	-20 664	-20 664
Utgående ackumulerade avskrivningar	-67 158	-46 494
Utgående redovisat värde	242 842	263 506

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SEB 45161617	4,03	2026-03-28	5 292 000	5 292 000
SEB 45161676	2,78	2025-12-28	7 550 000	7 550 000
SEB 45161684	0,76	2025-12-28	7 550 000	7 550 000
SEB 46969170	2,78	2025-12-28	3 201 250	3 201 250
SEB 48262759	2,79	2025-12-28	2 500 000	0
			26 093 250	23 593 250
Kortfristig del av långfristig skuld			20 768 750	10 863 000

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	26 094 000	25 900 000
	26 094 000	25 900 000

Stockholm den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Maria Gunnarsson
Ordförande

Agnes Ahlstedt
Ledamot

Åsa Eriksson
Ledamot

Hannes Andersson
Ledamot

Arvid Saveby
Ledamot

Liam Ling
Ledamot

Gustaf Nilsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anders Von Sheele
Revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557546917674

Dokument

Brf Oljan 18 årsredovisning 2024 III
Huvuddokument
13 sidor
Startades 2025-05-15 22:20:07 CEST (+0200) av Fredrik
Hansen (FH)
Färdigställt 2025-05-19 08:53:48 CEST (+0200)

Initierare

Fredrik Hansen (FH)
PKR Ekonomikonsult AB
fredrik@pkr.nu

Signerare

Maria Gunnarsson (MG)
Identifierad med svenskt BankID som "Maria Elisabeth
Gunnarsson"
Personnummer 930330-0942
mariagunnarsson93@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Maria Elisabeth Gunnarsson"
Signerade 2025-05-15 22:24:51 CEST (+0200)

Arvid Saveby (AS)
Identifierad med svenskt BankID som "ARVID SAVEBY"
Personnummer 960718-8654
arvid.saveby@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ARVID SAVEBY"
Signerade 2025-05-17 11:17:46 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557546917674

Agnes Ahlstedt (AA)

Identifierad med svenskt BankID som "AGNES
AHLSTEDT"

Personnummer 970209-0847

agnes@agnesahlstedt.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AGNES AHLSTEDT"

Signerade 2025-05-16 12:01:29 CEST (+0200)

Hannes Andersson (HA)

Identifierad med svenskt BankID som "HANNES
ALEXANDER ANDERSSON"

Personnummer 850131-0133

hannes.andersson@everysport.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HANNES ALEXANDER ANDERSSON"

Signerade 2025-05-16 06:59:08 CEST (+0200)

Gustaf Nilsson (GN)

Identifierad med svenskt BankID som "GUSTAF ERIC
NILSSON"

Personnummer 850703-6310

gustaf.e.nilsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GUSTAF ERIC NILSSON"

Signerade 2025-05-19 08:48:01 CEST (+0200)

Åsa Eriksson (ÅE)

Identifierad med svenskt BankID som "ÅSA ERIKSSON"

Personnummer 790114-0124

osaericsson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ÅSA
ERIKSSON"

Signerade 2025-05-18 18:12:41 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557546917674

Liam Ling (LL)

Identifierad med svenskt BankID som "Liam Andreas Petré Ling"

Personnummer 931020-4251

liamling.privat@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Liam Andreas Petré Ling"

Signerade 2025-05-15 23:39:29 CEST (+0200)

Anders Von Schelee (AVS)

Identifierad med svenskt BankID som "ANDERS VON SCHÉELE"

Personnummer 7504050290

info@ravisor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ANDERS VON SCHÉELE"

Signerade 2025-05-19 08:53:48 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>

