

Årsredovisning

för

Brf Oljan 18

769617-8255

Räkenskapsåret

2023



Styrelsen för Brf Oljan 18 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 2007-11-26.

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 har en aktuell underhållsplan som föreningen följer.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter och 1 råvind med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Takrenovering färdigställt

Under 2023 renoverades yttertaket av DB Tak genom Medvind Bygg AB. Arbetet inkluderade byte av plåt, papp och råspont. Arbetet skulle enligt avtalet vara färdigställt senast 1 juni 2023, men blev försenat och slutbesiktigades först 23 november 2023.

Vattenläckor och skador till följd av takrenovering

I samtliga lägenheter på våning fem har sprickbildning i tak, och i vissa fall även väggar, noterats. Två lägenheter drabbades även av vattenskador i tak och vägg på grund av ett undermåligt väderskydd noterat 2 juli 2023. Detta har lett till fuktmätningar i dessa samt andra lägenheter på våning fem. Återställning ska Medvind AB enligt avtal stå för.

Avgiftshöjningar

I och med rådande omständigheter som lett till räntehöjningar, höjda avgifter för el, värme och vatten samt ökade kostnader för löpande serviceavtal lades en ny budget upp med hjälp av föreningens ekonomiska förvaltare. För att möta behovet av ökad inkomst för dessa kostnader beslutade föreningen att höja avgiften med 15%.

Vindsrenovering

Under året hade styrelsen tät kontakt med Medvind AB som under året sålde vindslägenheten som fortsättningsvis renoverades under 2023.

Jurist

Det har funnits luckor i det genomförandeavtal som skrevs med Medvind AB i samband med att de förvärvade råvinden med ändamålet att sälja det som en bostadsrätt. En diskussion kring föreningens rätt att få förseningsvite på grund av takomläggningens försening har också pågått. Föreningen har därför, genom Länsförsäkringars rättsskydd, tagit in Frida Jackson på Landahl advokatbyrå för att få rådgivning.

Fastighetskonsult

Stoft fastighetsteknik AB har varit behjälpliga under 2023 gällande ett flertal tekniska frågor, de flesta kopplade till vindsrenoveringen men också framtagande av en ny underhållsplan.

Det visade sig hösten 2023 att befintliga avsättningar för vatten, värme och avlopp inte var tillräckliga i kapacitet för vindsvåningen. Stoft fastighetskonsult bistod därför med den tekniska terminologin samt hanterade projektering och upphandling av detta.

Stoft togs även in för att vara behjälpliga med offerter och projektering av stambyte på de fyra kvarstående köksstammar som ej bytts sedan fastigheten byggdes.

Upphandling byte av fyra köksstammar

Stopp i en köksstam ledde till vattenskada i en medlemslägenhet. En filmning visade på att alla fyra köksstammar som ej bytts sedan fastighetens byggnadsår var helt uttjänta och ej kunde lagas med önskvärd hållbarhet.

Föreningen tog därför skyndsamt in ett flertal offerter genom Stoft fastighetsteknik AB för att skriva kontrakt med den bäst lämpade entreprenören för genomförande av stambytet 2024, Byggkontakt AB.

Ekonomi

Föreningen har förhandlat om 3 av lånen med följande förändring av räntan:

5 292 000 kr höjd ränta från 3,25% till 4,03%
7 550 000 kr höjd ränta från 0,66% till 4,59%
3 201 205 kr höjd ränta från 3,41 % till 4,56%
7 550 000 kr kvar på samma ränta 0,76%

Hyresreduktion lokaler

Restaurangen Voisine och vinbaren Folii inkom under 2023 med ett omfattande skadeståndskrav på grund av de byggställningar som blockerade gatan utanför och omöjliggjorde deras ansökan om tillstånd för uteservering under sommaren 2023.

I samråd med föreningens jurist erbjöd föreningen förlikningsvis en hyresreduktion om 50 % för tre månadshyror och inväntar tydlig redovisning på förlorad inkomst som underlag om skadestånd ska bli aktuellt.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Stambyte av fyra köksstammar

Under 2024 genomförs en omfattande stambytesprocess där fyra köksstammar byts ut. Detta projekt innebar en betydande uppgradering av fastighetens infrastruktur och bidrar till att säkerställa bostädernas långsiktiga funktionalitet och bekvämlighet för medlemmarna i föreningen.

En av de aktuella lägenheterna som genomgår stambyte under 2024 är en hyresrätt med ett kök som bedömts som olämpligt för tillbakamontage, på grund av det dåliga skicket. Styrelsen har därför beslutat att uppgradera detta till en acceptabel standard med Ikea-stommar.

Hyresreduktioner

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

Avgiftshöjningar

I januari 2024 beslutades om en höjning på 50 % för att träda i kraft i februari 2024. Detta för att hålla den budget som är satt och ta höjd för kostnader kopplade till både stambyte och ökade omkostnader överlag, men även för att ha möjlighet att amortera i en rekommenderad takt.

Upplysning vid förlust

Årets förlust beror bl a på det höga ränteläget och planerat underhåll. Föreningen har därför höjt avgiften med 15% under året.

Föreningens framtida planerade underhåll kommer att finansieras via medlemmarnas avgifter.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter	22
Överlåtelse under året	0
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	30
Tillkommande medlemmar	0
Avgående medlemmar	0
Antal medlemmar vid räkenskapsårets utgång	30

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 273	1 224	1 042	73
Resultat efter finansiella poster	-2 814	-1 131	-1 289	-4
Soliditet (%)	70,9	72,5	75,5	61,9
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	660	0	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	18 024	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	23 108	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	72	0	0	0
Räntekänslighet (%)	35,0	0,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	245	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	52,3	0,0	0,0	0,0

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	134 688	-1 427 945	-1 130 705	64 141 582
Disposition av föregående års resultat:				-1 130 705	1 130 705	0
Yttre fond			145 434	-145 434		0
Årets resultat					-2 813 795	-2 813 795
Belopp vid årets utgång	64 994 727	1 570 817	280 122	-2 704 084	-2 813 795	61 327 787

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 704 084
årets förlust	-2 813 795
	-5 517 879
behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	145 434
	-5 663 313
	-5 517 879

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

Resultaträkning

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning	1 272 915	1 224 254
Övriga rörelseintäkter	14 890	3 069
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	1 287 805	1 227 323

Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader	-3 223 214	-1 759 088
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-421 152	-421 152
Summa rörelsekostnader	-3 644 366	-2 180 240
Rörelseresultat	-2 356 561	-952 917

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	44	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-457 278	-177 788
Summa finansiella poster	-457 234	-177 788
Resultat efter finansiella poster	-2 813 795	-1 130 705

Resultat före skatt

-2 813 795 -1 130 705

Årets resultat

-2 813 795 -1 130 705

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	3	84 166 538	84 567 026
Inventarier, verktyg och installationer	4	263 506	284 170
Summa materiella anläggningstillgångar		84 430 044	84 851 196

Summa anläggningstillgångar

84 430 044

84 851 196

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		248 790	255 370
Övriga fordringar		10 162	41
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 484	47 702
Summa kortfristiga fordringar		303 436	303 113

Kassa och bank

Kassa och bank		1 752 998	3 366 020
Summa kassa och bank		1 752 998	3 366 020
Summa omsättningstillgångar		2 056 434	3 669 133

SUMMA TILLGÅNGAR

86 486 478

88 520 329

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

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

280 122

134 688

Summa bundet eget kapital

66 845 666

66 700 232

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 704 084

-1 427 945

Årets resultat

-2 813 795

-1 130 705

Summa fritt eget kapital

-5 517 879

-2 558 650

Summa eget kapital

61 327 787

64 141 582

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

5

23 593 250

23 737 750

Summa långfristiga skulder

23 593 250

23 737 750

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

985 220

61 218

Skatteskulder

163 260

156 190

Övriga skulder

-16 592

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

433 553

423 589

Summa kortfristiga skulder

1 565 441

640 997

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

86 486 478

88 520 329

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-2 813 795	-1 130 705
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	421 152	421 152
Betald skatt	-75 435	80 755

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-2 468 078 -628 798

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	6 580	-35 710
Förändring av kortfristiga fordringar	-6 903	-2 852
Förändring av leverantörsskulder	924 002	-6 101
Förändring av kortfristiga skulder	75 879	48 739

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-1 468 520 -624 722

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	0	3 233 750
Amortering av lån	-144 500	-112 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-144 500 3 121 750

Årets kassaflöde

-1 613 020 2 497 028

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 3 366 020 868 992

Likvida medel vid årets slut

1 753 000 3 366 020

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 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	85 392 075	85 392 075
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 392 075	85 392 075
Ingående avskrivningar	-825 049	-424 561
Årets avskrivningar	-400 488	-400 488
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 225 537	-825 049
Utgående redovisat värde	84 166 538	84 567 026
Bokfört värde mark	45 343 192	45 343 192
	45 343 192	45 343 192

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	310 000	310 000
Inköp		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	310 000	310 000
Ingående avskrivningar	-25 830	-5 166
Årets avskrivningar	-20 664	-20 664
Utgående ackumulerade avskrivningar	-46 494	-25 830
Utgående redovisat värde	263 506	284 170

Not 5 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB 45161617	4,03	2026-03-28	5 292 000	5 404 000
SEB 45161676	4,59	2024-12-28	7 550 000	7 550 000
SEB 45161684	0,76	2025-12-28	7 550 000	7 550 000
SEB 46969170	4,56	2024-07-28	3 201 250	3 233 750
			23 593 250	23 737 750
Kortfristig del av långfristig skuld			10 863 000	5 516 000

Not 6 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	25 900 000	25 900 000
	25 900 000	25 900 000

Stockholm

Gustaf Nilsson
Ordförande

Agnes Ahlstedt

Åsa Eriksson

Mona Date

Arvid Saveby

Liam Ling

Maria Gunnarsson

Min revisionsberättelse har lämnats

David Walman
Revisor