

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Olofsgårdarna

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 september 2020 - 31 augusti 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1942-10-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1946-05-15 och nuvarande stadgar registrerades 2020-01-21 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

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

Styrelsen

Kerstin Nyvall	Ordförande
Ann-Charlott Cohen	Ledamot
Mikael Wingård	Ledamot

Inger Eriksson	Suppleant
Jakob Slibi	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Bert-Ola Nordahl	Ordinarie Intern
Göran Segerlund	Ordinarie Intern
Susanne Wiberg	Suppleant Intern
Annelie Lundin	Suppleant Intern

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-11-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Svartbäcken 28:1-3	1942	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1942 och består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 1943.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 131 m², varav 2 685 m² utgör lägenhetsyta och 446 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 51 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang	446 m ²	2021-12-31
Kiosk, markarrende	79 m ²	2024-03-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Installation av fettavskiljare till restaurangköket	2021
Byte av liggande avloppstam under restauranglokalens källare	2021
Nyinstallation av till- och frånluftsventilation i restauranglokalen	2021
Renovering av toaletter och omklädningsrum till restauranglokal med personalutrymmen	2021
Säkring av vindskivor	2019
Byte till säkerhetsdörrar	2017
Byte av låssystem	2017
Fönsterbyte	2015
Asfaltering av parkeringsytor	2010
Grundisolering och dräneringsarbeten 28:3	2009
Grundisolering 28:2	2007 - 2008
Skorstenar och rökkanaler	2006
Elrenovering	2005
Grundisolering 28:1	1997
Stamrenovering	1995 - 1996
Balkonger och tak	1987
Planerat underhåll	År
Stamspolning	2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk fastighetsförvaltning	Uppsala Fastighetstjänst AB
Trappstädning	Städbolaget F.Ö.L. AB
Tömning Förpackningssopor	Returpapperscentralen
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Ekonomisk förvaltning	SBC

Föreningens ekonomi

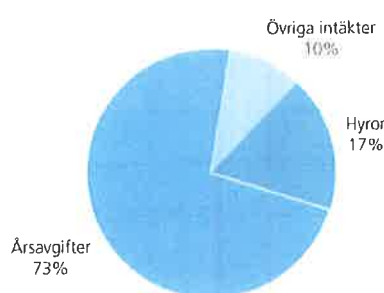
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-01-01 med 3 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-01-01 med 1 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020-2021	2019-2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	603 059	574 677
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 311 759	2 263 069
Finansiella intäkter	30	0
Minskning kortfristiga fordringar	127 162	3 549
Ökning av långfristiga skulder	4 861 364	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	0
	7 300 315	2 266 618
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	6 853 405	1 838 998
Finansiella kostnader	72 617	59 702
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	50 173
Ökning av kortfristiga fordringar	0	283 908
Minskning av kortfristiga skulder	60 456	5 454
	6 986 478	2 238 236
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	916 896	603 059
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	313 837	28 382

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 459 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi: Den 1 januari 2021 bytte föreningen ekonomisk förvaltare från Nabo till SBC. En höjning av avgifterna med 1 % genomfördes från och med den 1 januari 2021. Föreningen har sedan tidigare två lån hos Swedbank. Det större lånet uppgår vid verksamhetsårets slut till 4 365 916 kr. Detta omsattes 2019-06-19 har en ränta på 0,82 % fram till 2023-06-19, Föreningens andra lån är på 1 658 179 kr och omsattes 2017-02-25 till en ränta på 1,77 % fram till 2022-01-25.

För att finansiera renoveringen av restauranglokalen har föreningen tagit upp två nya lån.

Ett lån från 2021-06-22 på 3 500 000 kr med en ränta på 0,99 % fram till 2025-06-18. Vid verksamhetsårets slut är låneskulden för detta lån på 3 475 000 kr. Ett lån från 2021-08-25 1 400 000 kr med en rörlig ränta på 0,69 %.

Hyresgästen i restauranglokalen, Restaurang Fyrisgården AB som driver restaurang Java, höll på grund av pandemin stängt delar av våren 2020. De anhöll då om hyresreduktion, Styrelsen beslutade då att bevilja en reduktion av hyran med 50 % under tre månader under förutsättning att föreningen beviljades statligt stöd med 25 % av hyran. Hyresintäkter för lokaler är därför 42 858 kr mindre än budgeterat, men uppvägs delvis av ett extra statligt stöd på 21 429 kr. Stödet avser tid som inföll under föregående verksamhetsår, men hyresreduktionen och det statliga stödet skedde retroaktivt, vilket medför att nettokostnaden belastar detta verksamhetsår.

Reparationer under året: En läckande radiator i en lägenhet i hus 68 orsakade en omfattande vattenskada i berörd lägenhet. Föreningens kostnad för återställande blev 77 072 kr.

I den lokal som hyrs ut till Restaurang Fyrisgården AB som driver restaurang Java hade vid verksamhetsårets inledning en utdömd liggande avloppstam och utdömd ventilation. Uppsala kommun beviljade dispens för ventilationen t.o.m. augusti 2021. Innan upphandling påbörjades genomfördes spolning och filmning av samtliga liggande avloppsstammar i föreningens tre fastigheter. Resultatet av denna undersökning visade att avloppsstammarna under källare i bostadshuset har godtagbar kvalitet, men att avloppstammen under restauranglokalens källare hade stora skador. Risk för stopp i avlopp var stor och utlåtande från Helenius ingenjörbyrå var att hela stammen under restauranglokalen behövde bytas. Vid OVK (obligatorisk ventilationskontroll) i mars 2019 konstaterades stora brister i ventilationen, och föreningen fick föreläggande att åtgärda bristerna. Efter utredning konstaterades det att det krävdes stora åtgärder och för att kunna genomföra dessa begärdes dispens till och med augusti 2021. Under maj-juli 2021 genomfördes en större renovering då avloppstam byttes och ventilationen åtgärdades. Samtidigt installerades fettavskiljare vilket också är ett myndighetskrav. Vidare byggdes nya toaletter och omklädningsrum i källaren och gästtoaletterna i restaurangen renoverades. Totalentreprenör för projektet var Familjen Sundgren Bygg AB. Under byggtiden upptäcktes att grundförhållanden var sämre än vad som antagits i projekteringen och att flygeln som inrymmer restauranglokalen hade flera större brister som var nödvändiga att åtgärda. Kostnaden för projektet blev därför större än vad styrelsen hade beräknat vid upphandlingen av projektet. Vid verksamhetsårets slut är OVK godkänd och lokalen uppfyller krav för att hyras ut till restaurangverksamhet. Arbete pågår med förhandlingar om nytt hyreskontrakt från 1 januari 2022.

Styrelsen har beslutat, att inom regelverket K2, från augusti 2021 skriva upp fastighetens byggnadsvärde med 10 miljoner kr.

Övrigt: Vi har avtal med Returpapperscentralen med utökad källsortering. Det är önskvärt att alla boende i föreningen sorterar sina sopor i rätt kärl, och ej lämnar grovsopor och farligt avfall i soprummet. Avtalet med Uppsala fastighetstjänst AB har sagts upp för omförhandling inför att kontraktstid löper ut 2021-12-31. Avtalet med F.Ö.L. AB har sagts upp för omförhandling inför att kontraktstid löper ut 2021-12-31. Kontrakt för anläggningsarrende för kiosken gäller från den 1 april 2021 - 31 mars 2024. Kontrakt för Restaurang Fyrisgården AB, som driver restaurang Java löper fram till den 31/12 2021. Förhandling med hyresgästen och deras branschorganisation har skett, men lett till att hyresgästen tagit ärendet till hyresnämnden. En boende i hus 68 hyr ett hobbyrum i källaren på detta hus. En boende i hus 72 hyr ett förrådsutrymme i källaren på hus 70. Föreningen är sedan 2015 medlem i Bostadsrätterna, som är en rikstäckande samarbetsorganisation för bostadsrättsföreningar. Bostadsrättsföreningen har genom Bostadsrätterna en egen hemsida, brfolofsgardarna.bostadsratterna.se, där aktuell information till medlemmarna finns tillgänglig. Felanmälan görs till föreningens vicevärd Bengt Strömqvist. Ansvar för lägenhetsregister inklusive förteckning av panter sköts av SBC.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 51 st
Överlåtelse under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 72
Tillkommande medlemmar: 20
Avgående medlemmar: 18
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 74

Flerårsöversikt

Nyckeltal	20/21	19/20	18/19	17/18
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	626	618	610	604
Hyror/m ² hyresrättsyta	779	845		
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 070	2 259	2 154	2 485
Elkostnad/m ² totalyta	26	32		
Värmekostnad/m ² totalyta	144	145		
Vattenkostnad/m ² totalyta	53	52		
Kapitalkostnader/m ² totalyta	23	19		
Soliditet (%)	23	0	Neg	Neg
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-4 902	45	-174	-63
Nettoomsättning (tkr)	2 248	2 263	2 248	2 213

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 685 m² bostäder och 446 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	120 315	0	0	120 315
Uppskrivningsfond	10 000 000	10 000 000	0	0
Upplåtelseavgifter	665 000	0	0	665 000
Fond för yttre underhåll	48 732	41 336	-3 689	11 085
S:a bundet eget kapital	10 834 047	10 041 336	-3 689	796 400
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 529 944	-41 336	48 758	-2 537 366
Årets resultat	-4 902 043	-4 902 043	-45 069	45 069
S:a ansamlad förlust	-7 431 986	-4 943 379	3 689	-2 492 297
S:a eget kapital	3 402 061	5 097 957	0	-1 695 896

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-4 902 043
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 488 608
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-41 336
summa balanserat resultat	-7 431 987

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

48 732
-7 383 255

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

Resultaträkning

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI		2020-2021	2019-2020
RÖRELSEINTAKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 247 501	2 263 069
Övriga rörelseintäkter	Not 3	64 258	0
Summa rörelseintäkter		2 311 759	2 263 069
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-6 595 886	-1 651 682
Övriga externa kostnader	Not 5	-175 682	-97 810
Personalkostnader	Not 6	-81 837	-89 506
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-287 810	-319 299
Summa rörelsekostnader		-7 141 215	-2 158 297
RÖRELSERESULTAT		-4 829 456	104 772
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-72 617	-59 702
Summa finansiella poster		-72 587	-59 702
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 902 043	45 070
ÅRETS RESULTAT		-4 902 043	45 070

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-08-31	2020-08-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	13 778 699	4 061 492
Inventarier	Not 9	41 812	46 829
Summa materiella anläggningstillgångar		13 820 510	4 108 321
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 820 510	4 108 321
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	20 416
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	918 761	962
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	107 649
Summa kortfristiga fordringar		918 761	129 027
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	603 059
Summa kassa och bank		0	603 059
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		918 761	732 086
SUMMA TILLGÅNGAR		14 739 272	4 840 407

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-08-31	2020-08-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		785 315	785 315
Uppskrivningsfond		10 000 000	0
Fond för yttre underhåll	Not 12	48 732	11 085
Summa bundet eget kapital		10 834 047	796 400
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 529 944	-2 537 366
Årets resultat		-4 902 043	45 069
Summa fritt eget kapital		-7 431 986	-2 492 297
SUMMA EGET KAPITAL		3 402 061	-1 695 896
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	10 504 915	6 066 095
Summa långfristiga skulder		10 504 915	6 066 095
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	422 544	0
Leverantörsskulder		203 041	100 760
Skatteskulder		6 300	11 699
Övriga skulder		3 682	1 861
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	196 729	355 887
Summa kortfristiga skulder		832 296	470 208
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 739 272	4 840 407

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019-2020	2018-2019
Byggnader	50 år	50 år
Fastighetsförbättringar	30-50 år	30-50 år
Markanläggning	50 år	50 år
Inventarier	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020-2021	2019-2020
Årsavgifter	1 681 017	1 658 768
Hyror lokaler	347 639	376 680
Hyror parkering	57 456	57 496
Hyror förråd	2 400	0
Bredbandsintäkter	100 980	100 980
Valtenintäkter	0	5 041
Trappstädnings-/Städavgifter	538	0
Övriga debiterade avgifter	42 336	42 336
Avgift andrahandsuthyrning	15 044	21 770
Öresutjämning	91	-2
	2 247 501	2 263 069

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020-2021	2019-2020
Extra statligt stöd	21 429	0
Försäkringsersättning	16 014	0
Övriga intäkter	26 815	0
	64 258	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020-2021	2019-2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	225 127	203 266
	Fastighetsskötsel beställning	3 625	16 220
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	132	12 995
	Fastighetsskötsel gård beställning	8 273	0
	Snöröjning/sandning	3 114	0
	Städning entreprenad	91 500	91 500
	Städning enligt beställning	0	1 500
	Myndighetstillsyn	1 725	0
	Gård	1 565	0
	Serviceavtal	0	4 880
	Förbrukningsmateriel	1 740	641
	Fordon	0	300
		336 801	331 302
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	9 536	160 259
	Brf Lägenheter	3 775	0
	Lokaler	2 512	0
	Tvättstuga	4 891	0
	Entré/trapphus	1 079	0
	Lås	49 321	0
	VVS	15 235	0
	Ventilation	1 928	0
	Skador/klotter/skadegörelse	28 174	0
	Vattenskada	93 086	0
		209 537	160 259
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	4 855 757	0
		4 855 757	0
	Taxebundna kostnader		
	El	80 841	99 761
	Värme	449 917	454 807
	Vatten	166 267	162 269
	Sophämtning/renhållning	138 282	71 040
	Grovsopor	0	41 490
		835 307	829 367
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	71 370	52 849
	Kabel-TV	83 990	84 726
	Bredband	109 395	100 980
		264 755	238 555
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	93 729	92 199
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	6 595 886	1 651 682

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020-2021	2019-2020
	Juridiska åtgärder	9 000	0
	Revisionsarvode extern revisor	0	1 000
	Styrelseomkostnader	0	730
	Fritids- och trivselkostnader	903	0
	Förvaltningsarvode	24 689	69 384
	Förvaltningsarvoden övriga	11 734	9 941
	Administration	45 780	4 596
	Korttidsinventarier	118	3 631
	Konsultarvode	32 438	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 916	5 820
	Övriga driftskostnader	42 861	2 708
	OBS konto	243	0
		175 682	97 810

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020-2021	2019-2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd man.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	41 000	38 000
	Löner	36 000	36 000
	Sociala kostnader	4 837	15 506
		81 837	89 506

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020-2021	2019-2020
	Byggnad	24 362	24 360
	Förbättringar	245 585	278 755
	Markanläggning	12 846	12 840
	Inventarier	5 017	3 344
		287 810	319 299

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2021-08-31	2020-08-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	12 581 834	12 581 834
	Nyanskaffningar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	12 581 834	12 581 834
	Akkumulerad uppskrivning		
	Årets uppskrivning mot uppskrivningsfond	10 000 000	0
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	10 000 000	0
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 520 342	8 836 297
	Årets avskrivningar enligt plan	-282 793	-315 955
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 803 135	-8 520 342
	Planenligt restvärde vid årets slut	13 778 699	4 061 492
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	14 400	14 400
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	23 897 000	23 897 000
	Taxeringsvärde mark	22 435 000	22 435 000
		46 332 000	46 332 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	44 400 000	44 400 000
	Lokaler	1 932 000	1 932 000
		46 332 000	46 332 000
Not 9	INVENTARIER	2021-08-31	2020-08-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	535 134	535 134
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	535 134	535 134
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-488 305	-484 961
	Årets avskrivningar enligt plan	-5 017	-3 344
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-493 322	-488 305
	Redovisat restvärde vid årets slut	41 812	-3 344
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-08-31	2020-08-31
	Skattekonto	1 865	962
	Klientmedel hos SBC	916 896	0
		918 761	962

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-08-31	2020-08-31
	Försäkring	0	17 113
	Kabel-TV	0	7 124
	Bredband	0	8 415
	Fastighetsskötsel	0	34 046
	Förvaltning	0	5 828
	Räntor	0	242
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	34 881
		0	107 649

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-2021- 12-31	2019-2020- 12-31
	Vid årets början	11 085	7 396
	Reservering enligt stadgar	41 336	3 689
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-3 689	0
	Vid årets slut	48 732	11 085

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2021-08-31	Belopp 2021-08-31	Belopp 2020-08-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	1,770 %	1 700 179	1 700 179	2022-01-25
	Swedbank	0,820 %	4 327 280	4 365 916	2023-06-21
	Swedbank	0,990 %	3 500 000	0	2025-06-18
	Swedbank	0,690 %	1 400 000	0	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		10 927 459	6 066 095	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-422 544		
			10 504 915	6 066 095	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 814 739 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Enligt lånespecifikationen ovan finns lån med villkorsändringsdag under 2022. Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2021/2022. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas eller förlängas.

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-08-31	2020-08-31
	El	0	21 169
	Värme	0	20 826
	Vatten	0	66 753
	Arvoden	0	1 000
	Sociala avgifter	0	12 255
	Ränta	20 349	6 351
	Avgifter och hyror	176 380	189 534
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	38 000
		196 729	355 887

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Avslutande av projekt med renovering av restaurang Java.

Översyn av avtal och former för fastighetsskötsel och städning av gemensamma utrymmen.

Hyresförhandling med Restaurang Fyrisgården AB inför ny avtalsperiod gällande från 2022-01-01

Stampsolning av vertikala avloppstammar i samtliga tre bostadshus är planerat att genomföras i november 2021.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den 19 / 11 2021



Kerstin Nyvall
Ordförande



Mikael Wängård
Ledamot



Ann-Charlott Cohen
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19 / 11 2021



Bert-Ola Nordahl
Intern revisor



Göran Segerlund
Intern revisor

I ENLIGHET MED
BIFOGAD FULLMAKT.

Bostadsrättsföreningen
Olofsgårdarna
Svartbäcken 28:1-3
Uppsala

Revisionsberättelse 2020 – 2021

Undertecknade revisorer valda av ordinarie föreningsstämma med Bostadsrättsföreningen Olofsgårdarna för tiden 2020 09 01 – 2021 08 31 avger härmed följande berättelse:

Föreningens räkenskaper och övriga verifikationer är av ordförande och sekreterare på lämpligt sätt bestyrkta och attesterade.

Redovisningen av in- och utbetalningar överensstämmer med till oss förelagda handlingar och besked.

Fastighetens försäkringar är enligt försäkringsbrev och inbetalda premier tagna till för föreningens betryggande värden.

På styrelsen under året förda protokoll finns inget att anmärka.

Med hänsyn till vad revisionen visat, får vi härmed föreslå att föreningsstämman beviljar styrelsen för Olofsgårdarna ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Uppsala november 2021


Göran Segerlund


Bert-Ola Nordahl

Fullmakt

Härmed befullmäktigas

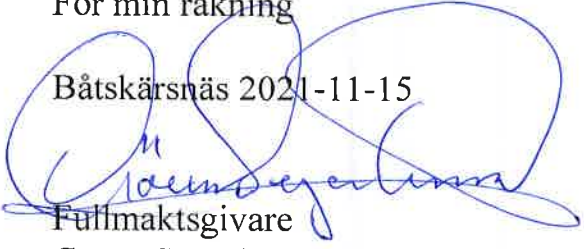
Bert-Ola Nordahl att för min räkning som revisor i Bostadsrättsföreningen Olofsgårdarna i Uppsala utföra revision.

Bert-Ola Nordahl
Svartbäcksgatan 68 A
753 33 Uppsala

Pnr 691105-3954

För min räkning

Båtskärsnäs 2021-11-15

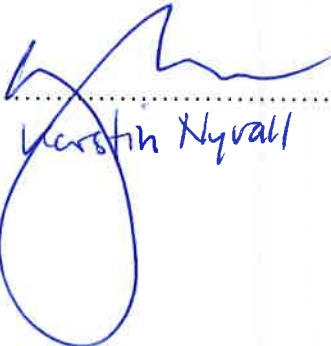

Fullmaktsgivare

Göran Segerlund
Hästholmsvägen 11
952 95 Båtskärsnäs

Pnr 420923-9112

Fullmaktsgivarens egenhändiga namnteckning bevittnas:

Ort och dag som ovan


Kerstin Nyvall

