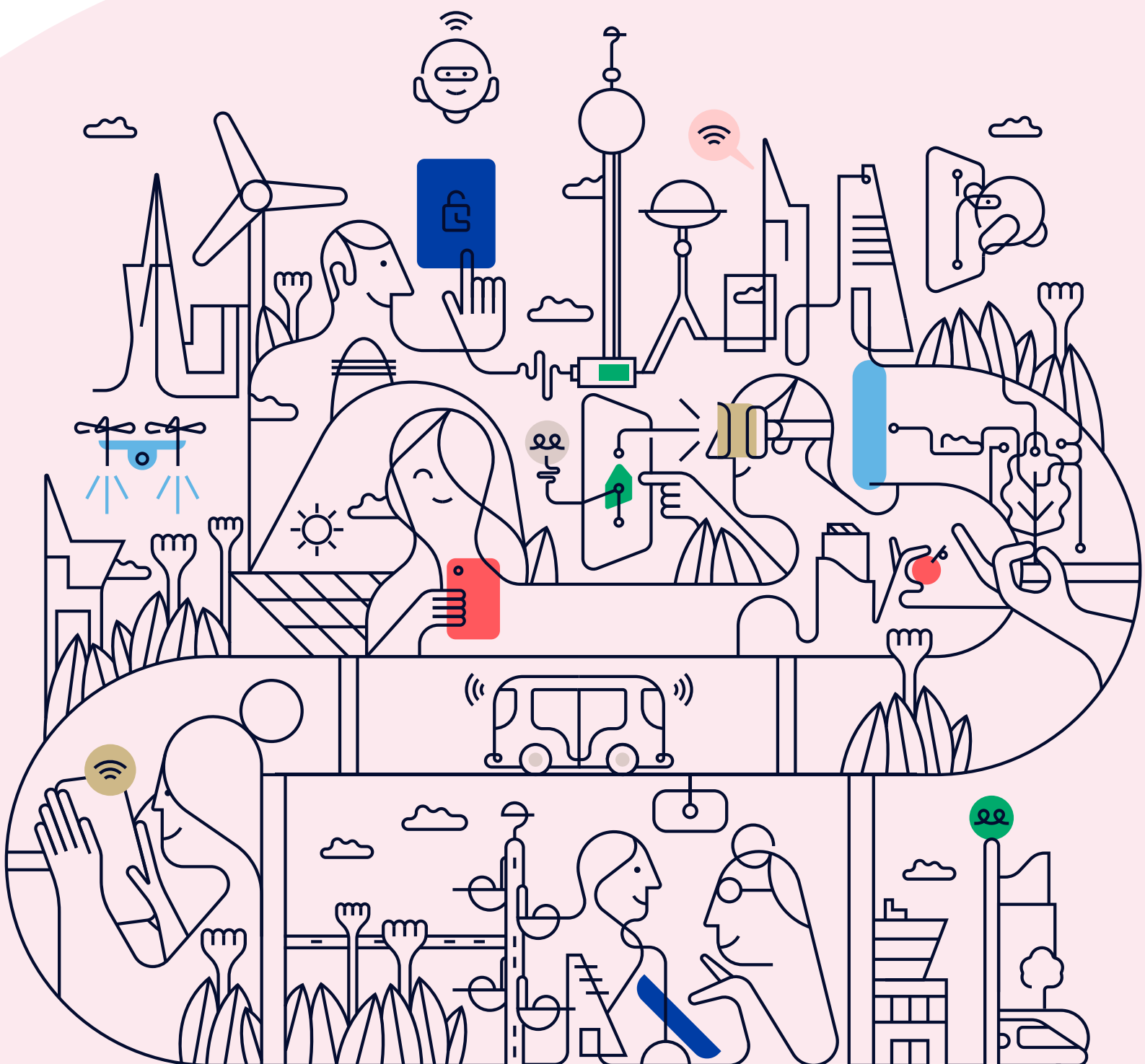




# Välkommen till årsredovisningen för Brf Oljan 31

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.  
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 5         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 6         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 6         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 11</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 17</b> |

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1993-03-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-03-10 och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-04.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| Oljan 31             | 1993    | Stockholm |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos S&p Insurance Consulting AB / Folksam.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1930

Föreningen har 29 bostadsrätter om totalt 901kvm. Byggnadernas totalyta är 901 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                          |                 |
|--------------------------|-----------------|
| Lars Göran Olofson Waltå | Ordförande      |
| Karin Söderström         | Styrelseledamot |
| Lars David Fredriksson   | Styrelseledamot |
| Lars Inge Ranglén        | Styrelseledamot |

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av Söderström, Karin Elisabet; Waltå, Lars Göran Olofson i förening med en av ledamöterna.

### Revisorer

Karl-Philip Lindahl    Revisor    TryggBRFrevision

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12.

Extra föreningsstämma hölls 2024-11-11. Val av ny revisor (Karl-Philip Lindahl) .  
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024

●

Hissrenovering: hisskorg och maskineri
- 2023

●

Byte av portkodsdosa
- 2021

●

Brandskyddsbesiktning & tätning av brandceller  
Renovering av fönster: yttre fönsterbågar och -karmar  
Byte av undercentral för fjärrvärme
- 2019-2021

●

OVK (OVK godkänd 2021)
- 2012

●

Varmvattencirkulation (VVC)  
Dränering och isolering av husgrund  
Totalrenovering av elstigar och elcentral
- 2011

●

Renovering av fasadskada  
Målning av trapphus
- 2010

●

Stamspolning
- 2008

●

Målning av väggar samt tak i entré
- 2005

●

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
- 2004

●

Stamspolning
- 2000

●

Omputsning av fasad - ungefärligt årtal, början av 2000-talet
- 1996-1997

●

Rörstambyte

Avtal med leverantörer

|                                     |                                     |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Fastighetsskötsel                   | Eriksdals Rör                       |
| Fiberbredband                       | Bahnhof                             |
| Funktionskontroll fjärrvärmecentral | Eriksdals Rör                       |
| Hissbesiktning                      | Kiwa Sweden AB                      |
| Kabel-TV                            | Com Hem                             |
| Lägenhetsförteckning                | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Serviceavtal tvättmaskiner          | SöderKyl AB                         |
| Trapphusstädning                    | ABSS                                |

## Övrig verksamhetsinformation

Observera att medlemmarna själva måste teckna bostadsrättstillägg.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året avslutades hissrenoveringen med ommålning av hissdörrar och bjälklag. Styrelsen har under året även arbetat med att stärka brandskyddet i fastigheten, och en städdag har genomförts med god uppslutning. Under denna städdag genomfördes även en cykelutrensning. I oktober 2024 upptäcktes ett rörläckage som berörde två lägenheter på plan 5 och 4. Folksam och Anticimex har kontaktats och när detta skrivs i februari 2025 pågår sanering och avfuktning. Styrelsen har konstaterat att läckaget ej påverkat resterande stammar. Styrelsen beslöt att fr.o.m. 2025 byta förvaltare från SBC till Nabo, likaså beslutades att byta revisor till TryggBRFrevisions Karl- Philip Lindahl. Ekonomiska incitament låg bakom båda bytena. Styrelsen ser gärna förslag på nya ledamöter och vill påminna om att fastigheten är alla boendes ansvar och att våra beslut indirekt påverkar värdet på våra lägenheter. Styrelsen vill även lämna en generell kommentar som betonar det faktum att vi äger den mark som fastigheten står på och därför inte löper risk för höjda arrendeavgifter. Detta bidrar till vår stabila ekonomi.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-02-01 med 5%.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 43 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 3 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2024       | 2023       | 2022       | 2021       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 875 598    | 787 306    | 746 422    | 680 556    |
| Resultat efter fin. poster                         | -833 836   | -106 678   | 19 632     | -800 092   |
| Soliditet (%)                                      | 0          | 0          | 0          | 0          |
| Yttre fond                                         | 354 800    | 236 800    | 118 800    | 432 625    |
| Taxeringsvärde                                     | 39 600 000 | 39 600 000 | 39 600 000 | 28 200 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 935        | 853        | -          | -          |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 96,5       | 97,8       | -          | -          |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 5 410      | 4 881      | 4 908      | 4 935      |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 5 410      | 4 881      | 4 908      | 4 935      |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | -133       | -49        | 91         | 13         |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 36         | 36         | 37         | 26         |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 262        | 205        | 184        | 189        |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 55         | 37         | 30         | 28         |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 353        | 278        | 250        | 243        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,88       | 2,19       | -          | -          |
| Räntekänslighet (%)                                | 5,77       | 5,72       | -          | -          |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -119 862 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp. Föreningen har också haft oförutsedda kostnader kopplade till föreningens hiss som under året krävt reparationer. Styrelsen fattade beslut om att renovera hissen för att långsiktigt minska kostnaderna kopplade till reparationer och förbättra för boende i föreningen. Renoveringen har utförts i början av 2024.

Styrelsen har även sett över föreningens löpande kostnader och beslutat om byte av leverantör för föreningens ekonomiska förvaltning som förväntas halvera kostnaderna för förvaltningen samt mer än halverat kostnaden för revisorsuppdraget.

Förändringar i eget kapital

|                       | 2023-12-31 | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2024-12-31 |
|-----------------------|------------|----------------------------------------------|---------------------------------|------------|
| Insatser              | 491 730    | -                                            | -                               | 491 730    |
| Fond, yttre underhåll | 236 800    | -                                            | 118 000                         | 354 800    |
| Kapitaltillskott      | 67 240     | -                                            | -                               | 67 240     |
| Balanserat resultat   | -2 667 113 | -106 678                                     | -118 000                        | -2 891 792 |
| Årets resultat        | -106 678   | 106 678                                      | -833 836                        | -833 836   |
| Eget kapital          | -1 978 022 | 0                                            | -833 836                        | -2 811 858 |

Resultatdisposition

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:             |                   |
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -2 773 792        |
| Årets resultat                                                     | -833 836          |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -118 000          |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-3 725 628</b> |
| Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:          |                   |
| Av fond för yttre underhåll ianspråk tas                           | 351 800           |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>                                     | <b>-3 370 828</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2024              | 2023            |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-----------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                 |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 875 598           | 787 306         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 0                 | -1 326          |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>875 598</b>    | <b>785 980</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                 |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 351 447        | -559 399        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -115 394          | -130 150        |
| Personalkostnader                                 | 10            | -49 279           | -49 066         |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -62 724           | -62 724         |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-1 578 844</b> | <b>-801 339</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-703 246</b>   | <b>-15 359</b>  |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 3 069             | 5 190           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -133 660          | -96 509         |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-130 591</b>   | <b>-91 319</b>  |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-833 836</b>   | <b>-106 678</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-833 836</b>   | <b>-106 678</b> |

Balansräkning

| Tillgångar                                   | Not    | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |        |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |            |            |
| Byggnad och mark                             | 12, 19 | 2 134 849  | 2 197 573  |
| Maskiner och inventarier                     | 13     | 0          | 0          |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 2 134 849  | 2 197 573  |
| Finansiella anläggningstillgångar            |        |            |            |
| Långfristiga värdepappersinnehav             | 14     | 2 800      | 2 800      |
| Summa finansiella anläggningstillgångar      |        | 2 800      | 2 800      |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 2 137 649  | 2 200 373  |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |        |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |        |            |            |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |        | 0          | 9 158      |
| Övriga fordringar                            | 15     | 111 373    | 409 252    |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 16     | 16 048     | 0          |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 127 421    | 418 410    |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 127 421    | 418 410    |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 2 265 070  | 2 618 783  |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder                        | Not    | 2024-12-31                  | 2023-12-31                  |
|-------------------------------------------------|--------|-----------------------------|-----------------------------|
| <strong>EGET KAPITAL</strong>                   |        |                             |                             |
| <strong>Bundet eget kapital</strong>            |        |                             |                             |
| Medlemsinsatser                                 |        | 558 970                     | 558 970                     |
| Fond för yttre underhåll                        |        | 354 800                     | 236 800                     |
| <strong>Summa bundet eget kapital</strong>      |        | <strong>913 770</strong>    | <strong>795 770</strong>    |
| <strong>Fritt eget kapital</strong>             |        |                             |                             |
| Balanserat resultat                             |        | -2 891 792                  | -2 667 113                  |
| Årets resultat                                  |        | -833 836                    | -106 678                    |
| <strong>Summa fritt eget kapital</strong>       |        | <strong>-3 725 628</strong> | <strong>-2 773 792</strong> |
| <strong>SUMMA EGET KAPITAL</strong>             |        | <strong>-2 811 858</strong> | <strong>-1 978 022</strong> |
| <strong>Långfristiga skulder</strong>           |        |                             |                             |
| Skulder till kreditinstitut                     | 17, 19 | 2 800 000                   | 2 800 000                   |
| <strong>Summa långfristiga skulder</strong>     |        | <strong>2 800 000</strong>  | <strong>2 800 000</strong>  |
| <strong>Kortfristiga skulder</strong>           |        |                             |                             |
| Skulder till kreditinstitut                     | 17, 19 | 2 074 000                   | 1 598 000                   |
| Leverantörsskulder                              |        | 31 703                      | 31 521                      |
| Skatteskulder                                   |        | 96 570                      | 91 721                      |
| Övriga kortfristiga skulder                     |        | 21 279                      | 0                           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | 18     | 53 376                      | 75 562                      |
| <strong>Summa kortfristiga skulder</strong>     |        | <strong>2 276 928</strong>  | <strong>1 796 804</strong>  |
| <strong>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong> |        | <strong>2 265 070</strong>  | <strong>2 618 783</strong>  |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2024            | 2023           |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                 |                |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>-703 246</b> | <b>-15 359</b> |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                 |                |
| Årets avskrivningar                                                             | 62 724          | 62 724         |
|                                                                                 | <b>-640 522</b> | <b>47 365</b>  |
| Erhållen ränta                                                                  | 3 069           | 5 190          |
| Erlagd ränta                                                                    | -131 074        | -94 815        |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-768 526</b> | <b>-42 260</b> |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                 |                |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -9 870          | -4 522         |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 1 538           | 5 561          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>-776 859</b> | <b>-41 221</b> |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                 |                |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>        | <b>0</b>       |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                 |                |
| Upptagna lån                                                                    | 500 000         | 0              |
| Amortering av lån                                                               | -24 000         | -24 000        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>476 000</b>  | <b>-24 000</b> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-300 859</b> | <b>-65 221</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>364 556</b>  | <b>429 777</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>63 697</b>   | <b>364 556</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Oljan 31 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Byggnad                 | 2 % |
| Fastighetsförbättringar | 2 % |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                         | 2024           | 2023           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter bostäder    | 842 137        | 768 576        |
| Pantsättningsavgift     | 2 292          | 7 350          |
| Överlåtelseavgift       | 7 045          | 7 878          |
| Administrativ avgift    | 147            | 0              |
| Andrahandsuthyrning     | 23 977         | 3 503          |
| Öres- och kronutjämning | 0              | -1             |
| <b>Summa</b>            | <b>875 598</b> | <b>787 306</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                 | 2024     | 2023          |
|-----------------|----------|---------------|
| Övriga intäkter | 0        | -1 326        |
| <b>Summa</b>    | <b>0</b> | <b>-1 326</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                | 2024          | 2023          |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsskötsel utöver avtal | 28 250        | 20 850        |
| Städning enligt avtal          | 31 828        | 28 176        |
| Besiktningar                   | 4 987         | 0             |
| Hissbesiktning                 | 2 885         | 5 781         |
| Gårdkostnader                  | 176           | 0             |
| Gemensamma utrymmen            | 839           | 0             |
| Snöröjning/sandning            | 0             | 7 700         |
| Serviceavtal                   | 1 846         | 3 577         |
| Förbrukningsmaterial           | 44            | 0             |
| <b>Summa</b>                   | <b>70 855</b> | <b>66 084</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                              | 2024           | 2023          |
|------------------------------|----------------|---------------|
| Reparationer                 | 0              | 4 700         |
| Tvättstuga                   | 7 079          | 6 232         |
| Dörrar och lås/porttele      | 0              | 17 073        |
| VVS                          | 15 950         | 8 550         |
| Värmeanläggning/undercentral | 0              | 9 050         |
| Hissar                       | 0              | 32 201        |
| Vattenskada                  | 115 750        | 0             |
| <b>Summa</b>                 | <b>138 779</b> | <b>77 806</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|              | 2024           | 2023     |
|--------------|----------------|----------|
| Hiss         | 651 250        | 0        |
| <b>Summa</b> | <b>651 250</b> | <b>0</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2024           | 2023           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 32 638         | 32 789         |
| Uppvärmning             | 236 124        | 184 802        |
| Vatten                  | 49 214         | 33 225         |
| Sophämtning/renhållning | 37 643         | 26 339         |
| <b>Summa</b>            | <b>355 619</b> | <b>277 155</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 19 661         | 18 038         |
| Kabel-TV               | 7 602          | 9 780          |
| Bredband               | 58 781         | 62 866         |
| Fastighetsskatt        | 48 900         | 47 670         |
| <b>Summa</b>           | <b>134 944</b> | <b>138 354</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                 | 2024           | 2023           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Inkassokostnader                | 1 033          | 1 077          |
| Revisionsarvoden extern revisor | 25 000         | 18 750         |
| Föreningskostnader              | 800            | 1 735          |
| Förvaltningsarvode enl avtal    | 75 141         | 72 102         |
| Överlåtelsekostnad              | 8 024          | 18 380         |
| Pantsättningskostnad            | 3 440          | 9 456          |
| Administration                  | 1 956          | 3 580          |
| Bostadsrätterna Sverige         | 0              | 5 070          |
| <b>Summa</b>                    | <b>115 394</b> | <b>130 150</b> |

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                     | 2024          | 2023          |
|---------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden     | 40 000        | 40 000        |
| Arbetsgivaravgifter | 9 279         | 9 066         |
| <b>Summa</b>        | <b>49 279</b> | <b>49 066</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                    | 2024           | 2023          |
|------------------------------------|----------------|---------------|
| Räntekostnader fastighetslån       | 133 631        | 96 509        |
| Kostnadsränta skatter och avgifter | 29             | 0             |
| <b>Summa</b>                       | <b>133 660</b> | <b>96 509</b> |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 3 920 686         | 3 920 686         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>3 920 686</b>  | <b>3 920 686</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -1 723 113        | -1 660 389        |
| Årets avskrivning                             | -62 724           | -62 724           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-1 785 837</b> | <b>-1 723 113</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>2 134 849</b>  | <b>2 197 573</b>  |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>587 836</i>    | <i>587 836</i>    |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 11 600 000        | 11 600 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 28 000 000        | 28 000 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>39 600 000</b> | <b>39 600 000</b> |

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

|                                       | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>  |                 |                 |
| Ingående                              | 175 600         | 175 600         |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>175 600</b>  | <b>175 600</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>        |                 |                 |
| Ingående                              | -175 600        | -175 600        |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-175 600</b> | <b>-175 600</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>0</b>        | <b>0</b>        |



#### NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

|                        | 2024-12-31   | 2023-12-31   |
|------------------------|--------------|--------------|
| Insats Bostadsrätterna | 2 800        | 2 800        |
| <b>Summa</b>           | <b>2 800</b> | <b>2 800</b> |

#### NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                   | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto       | 47 676         | 44 696         |
| Transaktionskonto | 60 628         | 85 353         |
| Borgo räntekonto  | 3 069          | 279 204        |
| <b>Summa</b>      | <b>111 373</b> | <b>409 252</b> |

#### NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                        | 2024-12-31    | 2023-12-31 |
|------------------------|---------------|------------|
| Förutbetalda kostnader | 6 916         | 0          |
| Förutbet kabel-TV      | 2 561         | 0          |
| Förutbet bredband      | 6 571         | 0          |
| <b>Summa</b>           | <b>16 048</b> | <b>0</b>   |

#### NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2024-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 | Skuld<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Handelsbanken         | 2025-02-18               | 3,98 %                  | 224 000             | 248 000             |
| Handelsbanken         | 2025-03-10               | 3,68 %                  | 150 000             | 150 000             |
| Handelsbanken         | 2026-12-01               | 1,49 %                  | 2 800 000           | 2 800 000           |
| Handelsbanken         | 2025-02-25               | 3,98 %                  | 500 000             | 500 000             |
| Handelsbanken         | 2025-02-04               | 4,23 %                  | 200 000             | 200 000             |
| Handelsbanken         | 2025-02-04               | 4,00 %                  | 500 000             | 500 000             |
| Handelsbanken         | 2025-09-01               | 3,40 %                  | 500 000             | 0                   |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>4 874 000</b>    | <b>4 398 000</b>    |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 2 074 000           | 1 598 000           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 754 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

|                               | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Upplupna kostnader            | 177           | 0             |
| Uppl kostnad Städning entrepr | 2 512         | 0             |
| Uppl kostn el                 | 1 869         | 0             |
| Uppl kostnad Värme            | 26 883        | 0             |
| Uppl kostn räntor             | 9 137         | 6 551         |
| Uppl kostn vatten             | 7 240         | 0             |
| Uppl kostnad Sophämtning      | 5 558         | 0             |
| Förutbet hyror/avgifter       | 0             | 69 011        |
| <b>Summa</b>                  | <b>53 376</b> | <b>75 562</b> |

**NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER**

|                      | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 4 898 000  | 4 458 000  |

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

---

Karin Söderström  
Styrelseledamot

---

Lars David Fredriksson  
Styrelseledamot

---

Lars Göran Olofson Waltå  
Ordförande

---

Lars Inge Ranglén  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Trygg Brf Revision  
Karl-Philip Lindahl  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2025 10:04

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 12.05.2025 13:17

DOCUMENT ID:

rkxQau8yZxx

ENVELOPE ID:

B1mpOU1Wxg-rkxQau8yZxx

DOCUMENT NAME:

Brf Oljan 31, 716422-1512 - Årsredovisning 2024.pdf  
19 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                                         | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                              |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|
| 1. LARS FREDRIKSSON<br>lars.d.fredriksson@gmail.com               | Signed<br>Authenticated | 12.05.2025 13:58<br>12.05.2025 13:57 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 90.226.2.168   |
| 2. KARIN SÖDERSTRÖM<br>soderstromkarin@hotmail.com                | Signed<br>Authenticated | 13.05.2025 16:30<br>13.05.2025 16:29 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 82.196.111.93  |
| 3. LARS INGE RANGLÉN<br>lars.ranglen@gmail.com                    | Signed<br>Authenticated | 14.05.2025 07:37<br>14.05.2025 07:35 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 81.233.219.81  |
| 4. Lars Göran Olofson Waltå<br>georgeowalt@gmail.com              | Signed<br>Authenticated | 14.05.2025 09:49<br>14.05.2025 09:48 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.251.207.48  |
| 5. KARL-PHILIP INGEMAR LINDAHL<br>karl-philip@tryggbrfrevision.se | Signed<br>Authenticated | 14.05.2025 10:04<br>14.05.2025 10:04 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 193.203.13.158 |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i *Bostadsrättsföreningen Oljan 31 716422-1512*

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Oljan 31 för år 2024.

#### *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 dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Oljan 31 för år 2024.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *Uttalanden*

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

2025-04-28

Trygg Brf Revision i Norden AB

Karl-Philip Lindahl  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2025 10:06

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 12.05.2025 13:17

DOCUMENT ID:

BJXN6dLyZge

ENVELOPE ID:

SJN6\_UkWgg-BJXN6dLyZge

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Oljan 31.pdf

2 pages

## Activity log

| RECIPIENT                       | ACTION*                                                                                  | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS            |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|--------------------|
| 1. KARL-PHILIP INGEMAR LINDAHL  |  Signed | 14.05.2025 10:06 | eID    | Swedish BankID     |
| karl-philip@tryggbrfrevision.se | Authenticated                                                                            | 14.05.2025 10:05 | Low    | IP: 193.203.13.158 |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed