

## Kallelse till föreningsstämma

Härmed kallas medlemmarna i Brf Olof nr 3 till ordinarie föreningsstämma onsdagen 21 juni 2023 klockan 18.00 i torkrummet, Svartbäcksgatan 78.

### Förslag till dagordning:

- 1# Stämmans öppnande
- 2# Godkännande av dagordning
- 3# Val av ordförande för stämman
- 4# Anmälan av styrelsens val av protokollförare
- 5# Val av två justerare tillika rösträknare
- 6# Frågan om stämman blivit i behörig ordning utlyst
- 7# Fastställande av röstlängd
- 8# Styrelsens årsredovisning
- 9# Revisorernas berättelse
- 10# Fastställande av resultat- och balansräkning
- 11# Beslut om resultatdisposition
- 12# Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 13# Arvoden åt styrelsen och revisorerna
- 14# Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15# Val av revisorer och suppleanter
- 16# Propositioner och motioner
- 17# Stämmans avslutande

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast tio (10) dagar före stämman.

Styrelsen

# Årsberättelse för Brf Olof nr 3 i Uppsala.

## Styrelseberättelse och 2022 års förvaltning.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Olof nr 3 i Uppsala har att avge följande berättelse för verksamheten 2022.

Styrelsens sammansättning har under året varit

ordförande	Lennart Ström
sekreterare	Ingemar Jansson
ledamot	Nurun Nahar
suppleant	Linnéa Sjöström

Lennart Ström har under året varit föreningens vicevärd.

Föreningens firma har tecknats av Ingemar Jansson, Nurun Nahar och Lennart Ström tillsammans eller två i förening.

Monica Andersson och Birgitta Nordström har varit föreningens revisorer och Torbjörn Backström och Erik Flodin revisorssuppleanter.

Föreningens verksamhet framgår av förda protokoll.

Föreningens ekonomiska förvaltning har skötts inom styrelsen.

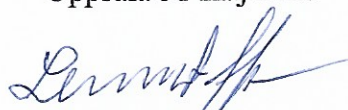
Resultatet av årets verksamhet framgår av vinst- och förlusträkning. Styrelsen föreslår att årets resultat överförs i ny räkning.

Styrelsen har fastställt 2023 års budget. I enlighet har styrelsen fattat beslut att avgifterna ska höjas med 15 procent från juli, och vid samma tidpunkt höjning av parkeringsavgifterna. Ytterligare avgiftshöjning kan inte uteslutas under 2023.

I siffermässiga hänseenden hänvisas till budget för 2023 samt till bokslutet per 31 december 2022.

Föreningens fastighet är fullvärdeförsäkrad.

Uppsala 31 maj 2023



Lennart Ström



Ingemar Jansson



Nurun Nahar

		<b>220101-221231</b>	<b>210101-211231</b>
	Not		
<b>Rörelsens intäkter</b>	1		
Nettoomsättning		649608	649608
		<b>649608</b>	<b>649608</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-581976	-993016
Fastighetsavgift/Skattekonto		-26262	-25722
Övriga externa kostnader	3	-10636	-4285
Personalkostnader	4	-23797	-25376
Avskrivningar	5	-126667	-125684
		<b>-769338</b>	<b>-1174083</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-119730</b>	<b>-524475</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter		54	0
Räntekostnader		-62990	-55564
		<b>-62936</b>	<b>-55564</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-182666</b>	<b>-580039</b>
<b>Redovisat resultat</b>		<b>-182666</b>	<b>-580039</b>

		2022-12-31	2021-12-31
	Not		
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	4168406	4224633
Inventarier	7	14129	20135
		<b>4182535</b>	<b>4244768</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4182535</b>	<b>4244768</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8790	12422
		<b>8790</b>	<b>12422</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>95145</b>	<b>273637</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>103935</b>	<b>286059</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>4286470</b>	<b>4530827</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		34000	34000
Underhållsfond		20000	53338
		<b>54000</b>	<b>87338</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-580039	-66391
Årets resultat		-202666	-580039
		<b>-782705</b>	<b>-646430</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-728705</b>	<b>-559092</b>

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>8</b>		
Skuld till kreditinstitut		4164298	4274298
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4164298</b>	<b>4274298</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut		110000	110000
Leverantörsskulder		223000	261137
Skatteskulder		54000	32000
Övriga skulder		67877	51484
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		396000	361000
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>850877</b>	<b>815621</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>5015175</b>	<b>5097919</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>4286470</b>	<b>4530827</b>
<b>Ställda panter</b>			
Fastighetsinteckningar		4810000	4810000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 1. Föreningens intäkter</b>		
P-platser	7200	7200
Årsavgifter	642408	642408
Kravavgifter	0	0
<b>Summa</b>	<b>649608</b>	<b>649608</b>
<b>Not 2. Fastighetskostnader</b>		
Renoveringar	64313	466435
Reparationer	15685	2645
El	26604	21185
Fjärrvärme	150567	161535
Trädgårdsvård och markarbeten	104113	87470
Snöröjning	23922	25125
Vatten	61900	45405
Låssystem	18374	
Källsortering	43267	30875
Fastighetsförsäkring	33122	33041
Besiktningar	22526	84585
Kabel-TV/Public Service	17583	34715
<b>Summa</b>	<b>581976</b>	<b>993016</b>

Renovering ståldörrar. Mark fortsatt omplantering. Besiktningar radon, ventilation. Vatten och el stor variation på grund av årsöverskridande debiteringar av vatten samt el undercentral (delas av tre föreningar).

**Not 3. Övriga externa kostnader.**

Dessa är förbrukningsmaterial, bankavgifter, registreringsbevis med mera.

**Not 4. Personalkostnader; anställda och löner.**

Medeltal antal anställda: inga anställda.

Styrelse: arvoden	9700	9700
-----		
Övriga anställda:		
Löner och andra ersättningar	10200	11660
Sociala kostnader	2697	2816
	<b>22597</b>	<b>24176</b>

Tillkommer arvoden revisorer 1200 kronor.

**Not 5. Avskrivningar**

Avskrivning renovering elledningar och fönster har gjorts enligt plan med 3 % på anskaffningsvärdet.

Avskrivning renovering stammar har gjorts enligt plan med 2 % på anskaffningsvärdet.

Avskrivning motorvärmare har gjorts enligt plan med 6, 7 % på anskaffningsvärdet.

Avskrivning torktumlare har gjorts enligt plan med 10 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning isolering vind har gjorts enligt plan med 5 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning markarbeten har gjorts enligt plan med 5 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning ståldörrar med postboxar ska göras enligt plan med 4 % från 2023.

2022-12-31 2021-12-31

**Not 6. Byggnader och mark.**

**Renovering elledningar och fönster.**

Ingående anskaffningsvärde	922650	922650
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>922650</b>	<b>922650</b>
Ingående avskrivningar	-422120	-394440
Årets avskrivningar	-27680	-27680
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-449800</b>	<b>-422120</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>472850</b>	<b>500530</b>

**Renovering stammar.**

Ingående anskaffningsvärde	4136891	4136891
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>4136891</b>	<b>4136891</b>
Ingående avskrivningar	-1073093	-990355
Årets avskrivningar	-82738	-82738
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1155831</b>	<b>-1073093</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>2981060</b>	<b>3063798</b>

**Isolering vind tillägg.**

Ingående anskaffningsvärde	80863	80863
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>80863</b>	<b>80863</b>
Ingående avskrivningar	-4043	0
Årets avskrivningar	-4043	-4043
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8086</b>	<b>-4043</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>72777</b>	<b>76820</b>

**Markarbeten (2020-21).**

Ingående anskaffningsvärde	141458	122207
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>141458</b>	<b>122207</b>
Ingående avskrivningar	-5127	0
Årets avskrivningar	-6110	-5127
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11237</b>	<b>-5127</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>130221</b>	<b>117080</b>

**Ståldörrar med postboxar.**

Ingående anskaffningsvärde	530748	466435
----------------------------	--------	--------

**Totalt utgående planenligt restvärde 4187656 4224663**

**Taxeringsvärde Svartbäcken 28:6**

	2021	2022
Byggnad	6800000	8600000
Mark	<u>6800000</u>	<u>9200000</u>
	13600000	17800000

→ Lån/m<sup>2</sup> (2022-12-31) 5006 SEK

→ Räntornas andel av utgifter  
plus avskrivningar: 7,4455 %

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 7. Inventarier: Motorvärmare</b>		
Ingående anskaffningsvärde	29875	29875
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>29875</b>	<b>29875</b>
Ingående avskrivningar	-22022	-20020
Årets avskrivningar	-2002	-2002
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-24024</b>	<b>-22022</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>5851</b>	<b>7853</b>
<b>Torktumlare</b>		
Ingående anskaffningsvärde	40940	40940
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>40940</b>	<b>40940</b>
Ingående avskrivningar	-28568	-24564
Årets avskrivningar	-4094	-4094
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-32662</b>	<b>-28568</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>8278</b>	<b>12282</b>
<b>Totalt utgående planenligt restvärde</b>	<b>14129</b>	<b>20135</b>
<b>Not 8. Inteckningslån</b>		
Swedbank	4274298	4384298
Kortfristig del nästa års amortering	110000	110000
<b>Summa</b>	<b>4164298</b>	<b>4274298</b>

Lån är fördelade ungefär en tredjedel vardera bundna på fem år, tre år samt tre månader.

Uppsala 31 maj 2023



Lennart Ström



Ingemar Jansson



Nurun Nahar

Revisionsberättelsen har avgivits av vald revisor Birgitta Nordström och vald revisorssuppleant Torbjörn Backström.



	Budget 2023	Utfall 2022-12-31	Budget 2022
<b>Intäkter</b>			
P-platser	13200	7200	7200
Årsavgifter	690588	642408	642408
Kravavgifter	0	0	0
<b>Rörelsens intäkter</b>	<b>703788</b>	<b>649608</b>	<b>649608</b>
<b>Kostnader</b>			
Renoveringar	-10000	-64313	-30000
Reparationer	-10000	-15685	-5000
El	-40000	-26604	-22000
Fjärrvärme	-180000	-150567	-162000
Trädgårdsvård-markarbeten	-80000	-104113	-70000
Snöröjning	-15000	-23922	-20000
Vatten	-55000	-61900	-55000
Låssystem	-13000	-18374	
Källsortering	-45000	-43267	-37000
Fastighetsförsäkring	-35000	-33122	-33000
Besiktningar	-10000	-22526	-10000
Kabel-TV/Public Service	-3000	-17583	-20000
<b>Fastighetskostnader</b>	<b>-496000</b>	<b>-581976</b>	<b>-464000</b>
<b>Fastighetsavgift/Skattekonto</b>	<b>-26000</b>	<b>-26262</b>	<b>-26000</b>
Redskap m.m.	-1000	-731	-1500
Förbrukningsmateriel	-1000	-1361	-2000
Porto	-100	-130	-100
Bankkostnader	-1500	-1462	-1050
Övriga kostnader	-2000	-6952*	-2000
<b>Övriga kostnader</b>	<b>-5600</b>	<b>-10636</b>	<b>-6650</b>
		* inkl. felfakturering, regl. 2023	
Löner	-11000	-11660	-12000
Styrelsearvoden	-9700	-9700	-9700
Revisionsarvode	-1200	-1200	-1200
Sociala avgifter	-2500	-2697	-2500
<b>Personalkostnader</b>	<b>-24400</b>	<b>-23797</b>	<b>-25400</b>
Avskrivning elledningar och fönster	-27680	-27680	-27680
Avskrivning renovering stammar	-82738	-82738	-82738
Avskrivning isolering vind tillägg	-4043	-4043	-4043
Avskrivning markarbeten	-7073	-6110	-6110
Avskrivning motorvärmare	-2002	-2002	-2002
Avskrivning torktumlare	-4094	-4094	-4094
<b>Avskrivningar</b>	<b>-127630</b>	<b>-126667</b>	<b>-126667</b>

	Budget 2023	Utfall 2022-12-31	Budget 2022
Ränteintäkter	0	54	0
Skattefria ränteintäkter	0	0	0
Räntekostnader	-80000	-62990	-60000
Finansiella poster	-80000	-62936	-60000
Rörelsens kostnader	-759630	-832274	-708717
<b>Årets resultat</b>	<b>-55842</b>	<b>-182666</b>	<b>-59109</b>

Underskott för 2022 föreslås överföras i ny räkning. Budgeten innebär från juli avgiftshöjning med femton procent samt höjda avgifter för parkeringen. Förväntade ökning av räntenivåer och taxor kan inte vägas in i budget vid tidpunkten för stämman. Faktorerna ovan gör att det inte kan avgöras ännu om avgifterna behöver höjas ytterligare under 2023. Generellt gäller att renoveringar och nyinvesteringar kan finansieras av lån, medan avgifterna måste täcka löpande utgifter.

# Revisionsberättelse

Till årsstämman i Bostadsrättsföreningen Olof nr 3  
(org.-nr. 717600-3106)

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Olof nr 3 för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Vi har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot bostadsrättsföreningen. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

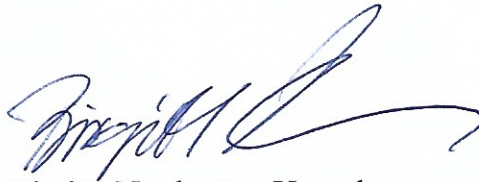
Vi tillstyrker att bostadsrättsföreningens årsstämma fastställer resultaträkningen och balansräkningen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala 25 april 2023



Torbjörn Backström, Uppsala

revisorssuppleant



Birgitta Nordström, Uppsala

revisor