

Årsredovisning för

# Brf Olver

716447-8427

Räkenskapsåret  
**2016-01-01 - 2016-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7
Noter till resultaträkning	8-9
Noter till balansräkning	9-11
Underskrifter	11

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Olver, 716447-8427, med säte i Lerums Kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades år 1992 och äger och förvaltar fastigheten Ölslanda 1:114 i Lerums Kommun.

Fastigheten har en total bostadsyta om 3.039 m<sup>2</sup> och innehåller 33 lägenheter, varav 1 upplåten med hyresrätt. Nybyggnadsåret är 1987. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 28.222.000:-, varav markvärde 13.860.000:-.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har hållit 14 protokollförda sammanträden. Extra stämma för antagande av nya stadgar har hållits. Ett lån har ränteändrats. En värmepanna har bytts ut. En ny tvättmaskin har anskaffats. Byte av ventilationsfläktar och tilluftsdon har utförts. Målning av en del fönster och dörrar har skett. En sandlåda har tagits bort.

#### Händelser efter räkenskapsårets utgång.

Ett lån har omsatts och bundits till en ränta om 2,04% till 2022.03.18.

#### Planerat underhåll.

2017 Byte av tvättmaskin, byte förrådsdörrar, målning av fönster, byte armaturer utomhus och byte av brandvarnare till en beräknad kostnad om 288.000:- vilket disponeras ur yttre fond.  
2018 Renovering av 50% av carportarna till en beräknad kostnad om 450.000:-.  
2019 Renovering av återstående 50% av carportarna till en kostnad om 450.000:-  
2019 Målning av fönster

#### Historiskt underhåll.

2015 Energideklaration utförd. 2 värmepannor har bytts.  
2014 Fasader underhållna, altandörrar bytta och gemensamhetslokal renoverad  
2013 Fem altandörrar, två värmepannor och några element har bytts ut.  
2011 Bredband har installerats.  
2010 Vindskivor har bytts. El i tvättstugan förnyad.  
2009 Ny torktumlare och ett nytt cykelförråd  
2008 Brandvarnare i alla lägenheter

### Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	Belopp i kr 2013
Nettoomsättning	1 989 601	1 980 836	1 979 057	1 981 815
Bruttoresultat	1 091 759	763 982	759 900	951 663
Resultat efter finansiella poster	252 077	-252 464	-696 580	-7 221
Soliditet, %	22	21	21	23

### Förändringar i eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Underhåll- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	2 131 754	623 858	487 892	1 941 311	-252 464
årssämmobeslut	-	-	-90 651	-161 813	252 464
Årets resultat	-	-	-		252 077
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 131 754</b>	<b>623 858</b>	<b>397 241</b>	<b>1 779 498</b>	<b>252 077</b>

### Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 2.031.575:- behandlas enligt följande:	
Balanserat resultat	1 779 498
Årets resultat	252 077
<b>Totalt</b>	<b>2 031 575</b>
Disponeras för	
Avsättning till yttre fond	-112 449
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>1 919 126</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 989 601	1 980 836
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>1 989 601</b>	<b>1 980 836</b>
<b>Rörelsekostnader, fastighet</b>			
Externa kostnader		-784 305	-1 106 238
Arvoden inkl. soc. kostn.	3	-113 537	-110 616
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-897 842</b>	<b>-1 216 854</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 091 759</b>	<b>763 982</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		698	1 796
Räntekostnader och liknande resultatposter		-524 905	-714 581
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-524 207</b>	<b>-712 785</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>567 552</b>	<b>51 197</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Avskrivningar		-315 475	-303 661
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-315 475</b>	<b>-303 661</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>252 077</b>	<b>-252 464</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>252 077</b>	<b>-252 464</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	4	21 958 997	22 158 022
Bredband, telefoni	5	197 734	212 944
Inventarier, verktyg och installationer	7	661 862	631 808
Summa materiella anläggningstillgångar		22 818 593	23 002 774
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		22 818 593	23 002 774
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		107 649	99 385
Summa kortfristiga fordringar		107 649	99 385
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		1 171 606	914 046
Summa kassa och bank		1 171 606	914 046
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 279 255	1 013 431
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		24 097 848	24 016 205

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 131 754	2 131 754
Upplåtelseavgifter		623 858	623 858
Summa bundet eget kapital		2 755 612	2 755 612
<i>Fritt eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		397 241	487 892
Balanserat resultat		1 779 498	1 941 312
Årets resultat		252 077	-252 464
Summa fritt eget kapital		2 428 816	2 176 740
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 184 428</b>	<b>4 932 352</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	9	18 526 707	18 626 707
Summa långfristiga skulder		18 526 707	18 626 707
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristig skuld		50 000	-
Leverantörsskulder		4 711	96 403
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		332 002	360 743
Summa kortfristiga skulder		386 713	457 146
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>24 097 848</b>	<b>24 016 205</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Inbetalningar från medlemmar	1 978 221	2 012 978
Utbetalningar till leverantörer	-993 192	-1 195 130
	<u>985 029</u>	<u>817 848</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av betalda räntor</b>	<b>985 029</b>	<b>817 848</b>
Erhållen ränta	698	1 796
Erlagd ränta	-546 873	-714 933
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>438 854</b>	<b>104 711</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-131 294	-123 787
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-131 294</b>	<b>-123 787</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-50 000	-100 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-50 000</b>	<b>-100 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>257 560</b>	<b>-119 076</b>
Likvida medel vid årets början	914 046	1 033 122
Likvida medel vid årets slut	<u>1 171 606</u>	<u>914 046</u>



## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Inventarier, verktyg och installationer	5-20

### Definition av nyckeltal

#### *Nettoomsättning*

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### *Resultat efter finansiella poster*

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### *Soliditet*

Eget kapital och obeskattade reserver 



## Noter till resultaträkning

### Not 2 Resultaträkning

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 740 600	1 740 600
Hyror	110 136	106 932
Bredband	128 700	128 700
Övriga intäkter, avgifter	10 165	4 604
Summa nettoomsättning	1 989 601	1 980 836
Fastighetskostnader		
Underhåll och reparationer	-103 437	-436 840
Snörenhållning	-5 563	-3 160
Energideklaration	-	-27 000
Elektricitet	-63 363	-66 022
Vatten o avlopp	-9 146	-11 052
Renhållning o sotning	-62 909	-56 835
Försäkringspremier	-69 783	-65 772
Bredband	-161 969	-128 643
Fastighetsskatt	-211 665	-211 665
Styrelsearvode inkl.soc.kostn	-113 537	-110 616
Ekonomisk förvaltning extern	-30 568	-30 568
Revisionsarvode	-4 375	-4 500
Övriga kostnader	-61 527	-64 181
Somma fastighetskostnader	-897 842	-1 216 854
Avskrivningar		
Byggnad	-199 025	-199 025
Inventarier	-116 450	-104 636
Kapitalintäkter- och kostnader		
Ränteintäkter	698	1 796
Räntekostnader	-524 905	-714 581
<b>Årets resultat</b>	<b>252 077</b>	<b>-252 464</b>

### Not 3 Anställda och personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

#### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Styrelsearvoden och andra ersättningar:	-88 800	-87 150
<b>Summa</b>	<b>-88 800</b>	<b>-87 150</b>
Sociala kostnader	-24 737	-23 466

### Noter till balansräkning

#### Not 4 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	19 902 543	19 902 543
	19 902 543	19 902 543
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 456 211	-2 257 186
-Årets avskrivning enligt plan	-199 025	-199 025
	-2 655 236	-2 456 211
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>17 247 307</b>	<b>17 446 332</b>
Mark	4 711 690	4 711 690
<b>Redovisat värde vid årets slut, byggnad och mark</b>	<b>21 958 997</b>	<b>22 158 022</b>

#### Not 5 Byggnadsinventarier

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	75 000	75 000
Vid årets slut	75 000	75 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-75 000	-75 000
Vid årets slut	-75 000	-75 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### Not 6 Bredband, telefoni

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	304 204	304 204
Vid årets slut	304 204	304 204
Akkumulerade avskrivningar:		
-Vid årets början	-91 260	-76 050
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-15 210	-15 210
Vid årets slut	-106 470	-91 260
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>197 734</b>	<b>212 944</b>

## Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 607 894	1 484 107
-Nyanskaffningar	131 294	123 787
Vid årets slut	1 739 188	1 607 894
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-976 086	-886 660
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-101 240	-89 426
Vid årets slut	-1 077 326	-976 086
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>661 862</b>	<b>631 808</b>

## Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	23 271 720	23 271 720
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>23 271 720</b>	<b>23 271 720</b>

### Eventalförpliktelser

Övriga eventalförpliktelser	inga	inga
-----------------------------	------	------

## Not 9 Långfristiga skulder

Låneinstitut	Villkorsändring	Ränta	2016-12-31	2015-12-31
SBAB	2019-09-18	1,52%	6 965 482	6 965 482
SBAB	2017-03-09	4,21%	7 344 525	7 394 525
SBAB	<u>2020-04-16</u>	<u>1,69%</u>	4 266 700	4 266 700
	2018-11-05	2,62%	18 576 707	18 626 707

## Underskrifter

Ort och datum



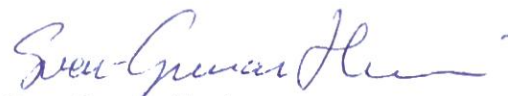
Peter Nystrom  
Styrelseordförande



Gunnel Arvidsson  
Kassör



Maria Hammarvid  
Sekreterare



Sven-Gunnar Hurri  
Ordinarie ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 22/5 2017



Johan Rindeborg  
Revisor

Kommentar:

Föreningens resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Olver

Organisationsnummer 716408-8051

## Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Olver för räkenskapsåret 2016.

### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsens ansvar 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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt 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 relevant 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per 2016-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra förordningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Olver för räkenskapsåret 2016.

### 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 lagen om ekonomiska föreningar.

### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

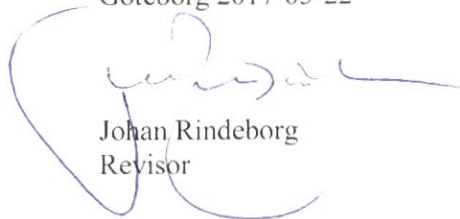
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Uttalanden

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

Göteborg 2017-05-22



Johan Rindeborg  
Revisor