

Årsredovisning för

# Brf Olver

716447-8427

Räkenskapsåret

**2013-01-01 - 2013-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1,2
Resultaträkning	3,4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7,8,9,10
Underskrifter	10
Revisionsberättelse	

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Olver får härmed lämna redovisning för förvaltning av föreningen avseende räkenskapsåret 2013.

### Allmänt om verksamheten

#### Verksamhetsområde

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Ölslanda 1:14 i Lerums kommun.

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

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 25.316.000:-, varav markvärde 10.890.000:-.

### Resultat och ställning

	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Nettoomsättning, kr	1 981 815	1 975 461	2 027 990	1 979 048
Bruttoresultat, kr	759 900	951 663	994 307	794 082
Resultat efter finansiella poster, kr	-7 221	206 190	177 283	-102 952
Balansomslutning, kr	25 149 607	25 276 563	25 237 279	25 348 708
Soliditet, %	23%	23%	22%	22%

#### Händelser under verksamhetsåret.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Markus Törnqvist har avgått ur styrelsen då han flyttat. Lennart Pettersson har avgått ur styrelsen av personliga skäl.

Fasadrenovering har påbörjats. Fem altandörrar har bytts ut. Ett övernattningsrum har iordningställt i lokalen. Två värmepannor och några element har bytts. Bastuaggregatet har bytts ut. En skaldjursfest har hållits i september. Föreningen deltar i Grannsamverkan mot brott.

#### Händelser efter verksamhetsårets utgång.

Inga särskilda händelser har inträffat.

#### Planerat underhåll.

2014 Fasadrenoveringen fortsätter. Kostnaden bestrids ur yttre fonden.

#### Historiskt underhåll.

2011 Bredband

2010 Ny el i tvättstugan. Byte vindskivor.

2009 Ny torktumlare och cykelförråd.

2008 Brandvarnare i alla lägenheter.

#### Framtida utveckling.

Föreningen beräknas klara sina framtida kostnader.

#### Framtida underhåll.

Värmepannor byts ut vid behov. Den beräknade genomsnittliga livslängden är 15 år.

Byggnaderna underhålls kontinuerligt. Nästa målning av träfasader är beräknad till 2022.

## Styrelse och revisorer

Vid ordinarie föreningsstämma den 4 juni valdes nedanstående styrelseledarmöter och revisor.

### Ordinarie ledarmöter

Fatima Farroukh  
Lennart Pettersson  
Maria Hammarvid  
Gunnel Arvidsson  
Benny Widar  
Markus Törnqvist

ordförande  
vice ordförande  
sekreterare  
kassör

### Styrelsesuppleant

Sven Gunnar Hurri  
Peter Nyström

## Revisor

### Ordinarie revisor

Johan Rindeborg

## Förslag till vinstbehandling

Att disponera av årsstämman

Från föregående år balanserad vinst	1 748 925
Årets förlust	-7 221
	<hr/>
	<b>1 741 704</b>

Styrelsen föreslår att vinsten disponeras så

att till föreningens reparationsfond avsättes	99 910
att ur föreningens reparationsfond disponeras	228 358
att i ny räkning överföres	1 870 152

Beslut enligt förslaget ovan medför följande utveckling av Fond för yttre underhåll:

Ingående behållning	1 384 080
Uttag ur Fond för yttre underhåll	-228 358
Överföring till Fond för yttre underhåll	<u>99 910</u>
Utgående behållning	<b>1 255 632</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar samt bokslutskommentarer. 

## Resultaträkning

	Not	2013	2012
<b>Nettoomsättning</b>			
Årsavgifter bostäder,		1 740 600	1 740 600
Hyror bostäder		104 832	102 780
Kabel TV /bredband		128 700	128 700
Hyra P-platser		600	600
Övriga intäkter		7 083	2 781
		<b>1 981 815</b>	<b>1 975 461</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
<u>Underhållskostnader</u>			
Underhåll ventilation		-3 194	-
VVS		-2 382	-
Underhåll hyresrätt		-14 152	-3 752
Underhåll mark		-	-28 863
Underhåll fasad		-228 358	-4 178
Underhåll el		-8 628	-23 382
Tvättstuga		-12 380	-6 755
Värmeanläggning		-17 410	-57 933
Övrigt löpande underhåll		-5 066	-
		<b>-291 570</b>	<b>-124 863</b>
<u>Förbrukningsavgifter</u>			
Vatten		-11 624	-11 689
Elektricitet		-70 214	-75 202
Sophantering		-61 592	-46 923
Snöröjning		-9 150	-9 150
Medlemsaktiviteter		-9 184	-9 122
Möteskostnader		-747	-5 059
Övriga driftskostnader		-20 570	-17 561
		<b>-183 081</b>	<b>-174 706</b>
<u>Övriga kostnader</u>			
Försäkringspremier		-61 952	-59 916
Fastighetskatt		-187 135	-185 977
Bredband		-128 520	-128 574
Arvoden styrelse, inkl soc.avg		-114 024	-103 603
Revisionsarvode		-3 875	-3 900
Aministrativa kostnader		-7 774	-7 585
Redovisningskostnad		-30 568	-30 452
		<b>-533 848</b>	<b>-520 007</b>
<u>Avskrivningar</u>			
Avskrivning byggnad	4	-104 838	-104 838
Avskrivning bredband /telefoni	7	-15 210	-15 210
Avskrivning inventarier	6	-93 368	-84 174
<b>Rörelseresultat</b>		<b>759 900</b>	<b>951 663</b>

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Resultat från finansiella investeringar</u>		
Ränteintäkter	17 790	34 899
Räntekostnader	9 -784 911	-780 372
<b>Arets resultat</b>	<b>-7 221</b>	<b>206 190</b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>		
Avsättning till underhållsfond	-99 910	-99 910
Uttag ur underhållsfond	228 358	-
<b>Resultat efter fondförändring</b>	<b>121 227</b>	<b>106 280</b>



## Balansräkning

<i>Tillgångar</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	4	22 556 072	22 605 410
Byggnadsinventarier	5	-	-
Inventarier	6	649 923	611 888
Bredband /telefoni	7	243 364	258 574
		<b>23 449 359</b>	<b>23 475 872</b>
<u>Fordringar</u>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		77 973	89 569
Kassa och bank		1 622 275	1 711 122
<b>Summa tillgångar</b>		<b>25 149 607</b>	<b>25 276 563</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
		<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
<u>Eget kapital</u>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Grundavgifter	8	2 131 754	2 131 754
Upplåtelseavgifter		623 858	623 858
Yttre reparationsfond		1 384 080	1 284 170
		4 139 692	4 039 782
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat	8	1 748 925	1 642 645
Årets resultat		-7 221	206 190
		1 741 704	1 848 835
<b>Skulder</b>			
Inteckningslån	9	18 876 707	19 026 707
Leverantörskulder		73 181	19 695
Förutbetalda avgifter och hyror		81 698	88 922
Upplupna räntekostnader		86 222	81 240
Upplupna driftskostnader		150 403	171 382
		19 268 211	19 387 946
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>25 149 607</b>	<b>25 276 563</b>
<b>Ställda panter</b>			
Fastighetsinteckningar	9	23 271 720	23 271 720
<b>Ansvarsförbindelser</b>		inga	inga

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2013	2012
Inbetalningar från kunder	1 974 591	1 925 471
Utbetalningar till leverantörer	-964 396	-773 773
Kassaflöde från den löpande verksamheten före betalda räntor	1 010 195	1 151 698
Erhållen ränta	17 790	34 899
Erlagd ränta	-779 929	-786 054
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>248 056</b>	<b>400 543</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-186 903	-107 136
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-186 903</b>	<b>-107 136</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skulder	-150 000	-150 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-150 000</b>	<b>-150 000</b>
Årets kassaflöde	-88 847	143 407
Likvida medel vid årets början	1 711 122	1 567 715
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 622 275</b>	<b>1 711 122</b>

2

## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Bokslutskommentarer

#### Noter

#### Not 1 Värderingsprinciper

Fordringar har tagits upp till belopp varmed de beräknas inflyta.  
Övriga tillgångar har tagits upp till anskaffningsvärden där inget annat anges.

#### Not 2 Anställda och löner

Föreningen har ej haft anställd personal. Arvoden till styrelsen utgår med 114.024,- inkl. soc. avgifter.

#### Not 3 Avskrivningar enligt plan

Avskrivningar enligt plan grundas på anläggningstillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärden och fördelas över den beräknade ekonomiska livslängden.

Följande principer har tillämpats:

Byggnad  
Inventarier

Byggnadsdelarna skrivs av på mellan 15 och 50 år.  
6,6%, 10% eller 20% på anskaffningsvärdet



#### Not 4 Byggnad och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Anskaffningsvärde vid årets ingång	19 847 043	19 836 093
Anskaffat under året	55 500	10 950
<b>Anskaffningsvärde vid årets utgång</b>	<b>19 902 543</b>	<b>19 847 043</b>
Akkumulerade avskrivningar vid årets ingång	-1 953 323	-1 848 485
Årets avskrivning	-104 838	-104 838
<b>Akkumulerad avskrivning vid årets utgång</b>	<b>-2 058 161</b>	<b>-1 953 323</b>
<b>Bokfört värde byggnad</b>	<b>17 844 382</b>	<b>17 893 720</b>
Markvärde	4 711 690	4 711 690
<b>Bokfört värde byggnad och mark</b>	<b>22 556 072</b>	<b>22 605 410</b>
Taxeringsvärde byggnader:	14 426 000	14 426 000
Taxeringsvärde mark:	10 890 000	10 890 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>25 316 000</b>	<b>25 316 000</b>

#### Not 5 Byggnadsinventarier

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	75 000	75 000
	75 000	75 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-75 000	-75 000
	-75 000	-75 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### Not 6 Inventarier

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 298 163	1 201 978
-Nyanskaffningar	131 403	96 186
	1 429 566	1 298 164
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-686 276	-602 102
-Årets avskrivning	-93 367	-84 174
	-779 643	-686 276
<b>Bokfört värde inventarier</b>	<b>649 923</b>	<b>611 888</b>

### Not 7 Bredband /Telefoni

	2013-12-31	2012-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	304 204	304 204
	304 204	304 204
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-45 630	-30 420
-Årets avskrivning enligt plan	-15 210	-15 210
	-60 840	-45 630
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>243 364</b>	<b>258 574</b>

### Not 8 Eget kapital

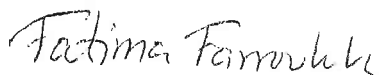
	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse-Reparations- avgifter</i>	<i>Reparations- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	2 131 754	623 858	1 187 170	1 642 645	206 190
Överföring enligt stämmobeslut	-	-	99 910	106 280	-206 190
Årets resultat	-	-	-	-	-7 221
<b>Summa</b>	<b>2 131 754</b>	<b>623 858</b>	<b>1 287 080</b>	<b>1 748 925</b>	<b>-7 221</b>

### Not 9 Inteckningslån

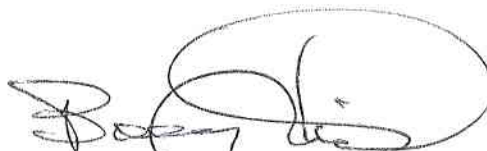
	Villkorsändring	Ränta	2013-12-31	2012-12-31
SBAB	2015-08-20	3,64%	7 115 482	7 315 482
SBAB	2017-03-09	4,21%	7 494 525	7 594 525
SBAB	<u>2016-04-13</u>	<u>4,73%</u>	<u>4 266 700</u>	<u>4 266 700</u>
	<b>2016-05-23</b>	<b>4,11%</b>	<b>18 876 707</b>	<b>19 176 707</b>

Som säkerhet för ovanstående lån är lämnat inteckning i föreningens fastighet.

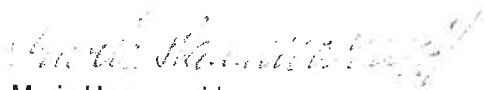
Stenkullen 2014 *0407*



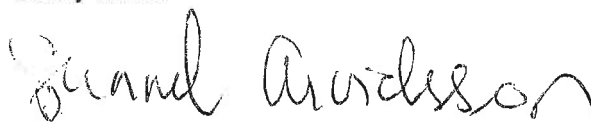
Fatima Farroukh



Benny Widar

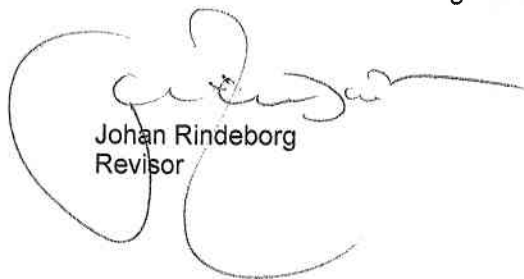


Maria Hammarvid



Gunnel Arvidsson

Min revisionsberättelse har avgivits 2014 *04 10*



Johan Rindeborg  
Revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Olver

Organisationsnummer 716447-8427

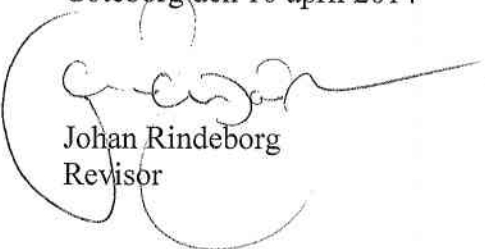
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Olver för räkenskapsåret 2013. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, vinsten disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 10 april 2014



Johan Rindeborg  
Revisor