

Årsredovisning för

Brf Olver

716447-8427

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-11
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Olver, 716447-8427, med säte i Lerums Kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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 m² och innehåller 33 lägenheter, varav 1 upplåten med hyresrätt. Fastigheten innehåller 5 st 2:or, 10 st 3:or, 15 st 4:or och 3 st 5:or. 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 15 protokollförda sammanträden. Peter Nyström har avgått ur styrelsen och har som ordförande ersatts av Annika Svensson. Ett lån har ränteändrats. En värmepanna, en tvättmaskin och 9 dörrar har bytts ut. Ett dokumentskåp har anskaffats. Utebelysningen har förnyats.

Föreningsfrågor

På föreningsstämma 15 maj 2016 valdes följande styrelse

Ordinarie ledamöter
Peter Nyström, ordförande
Maria Hammarvid, sekreterare
Gunnel Arvidsson, kassör
Sven-Gunnar Hurri, ledamot
Annika Svensson, ledamot

Suppleanter
Martin Endro
Ottilia Lindell

Händelser efter räkenskapsårets utgång.

Upphandling av takerenovering har gjorts. Ett nytt lån om 2.500.000:- har tagits upp för ändamålet och löper för närvarande med 1,35% ränta.

Planerat underhåll.

2018 Renovering av tak till en beräknad kostnad om 2.500.000, vilket finansieras med lån. .
2019 Renovering av carportarna till en kostnad om 400.000:-
2019 Målning av fönster
2020 OVK

Historiskt underhåll.

2016 Byte av ventilationsfläktar och tilluftsdon samt en värmepanna.
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 Bredand har installerats.
2010 Vindskivor har bytts. El i tvättstugan förnyad.
2009 Ny torktumlare och ett nytt cykelförråd
2008 Brandvarnare i alla lägenheter

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	Belopp i kr 2014
Nettoomsättning	2 034 780	1 989 601	1 980 836	1 979 057
Bruttoresultat	1 179 922	1 091 759	763 982	759 900
Resultat efter finansiella poster	524 308	252 077	-252 464	-696 580
Avgiftsnivå per m2 bostäder	584	572	572	572
Underhållsfond per m2	213	130	160	413
Soliditet, %	23	22	21	21

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhåll- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	2 131 754	623 858	397 241	1 779 497	252 077
Disposition enligt årsstämmobeslut	-	-	252 077	-	-252 077
Årets resultat	-	-	-	-	524 308
Vid årets slut	2 131 754	623 858	649 318	1 779 497	524 308

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 2.953.124:- behandlas enligt följande:	
Balanserat resultat	1 779 498
Årets resultat	524 308
Totalt	2 303 806
Disponeras för	
Avsättning till yttre fond	-524 308
Balanseras i ny räkning	1 779 498

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	2 016 420	1 989 601
Övriga rörelseintäkter		18 360	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 034 780	1 989 601
Rörelsens kostnader			
Externa kostnader		-738 293	-784 305
Arvoden inkl.soc.kostn.	4	-116 565	-113 537
Summa rörelsekostnader		-854 858	-897 842
Rörelseresultat		1 179 922	1 091 759
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		896	698
Räntekostnader och liknande resultatposter		-357 338	-524 905
Summa finansiella poster		-356 442	-524 207
Resultat efter finansiella poster		823 480	567 552
Bokslutsdispositioner			
Avskrivningar		-299 172	-315 475
Summa bokslutsdispositioner		-299 172	-315 475
Resultat före skatt		524 308	252 077
Skatter			
Årets resultat		524 308	252 077

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	21 759 972	21 958 997
Bredband, telefoni	6	182 524	197 734
Inventarier, verktyg och installationer	8	833 097	661 862
Summa materiella anläggningstillgångar		22 775 593	22 818 593
Summa anläggningstillgångar		22 775 593	22 818 593
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		21 145	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		83 748	107 649
Summa kortfristiga fordringar		104 893	107 649
Kassa och bank	2		
Kassa och bank		1 650 225	1 171 606
Summa kassa och bank		1 650 225	1 171 606
Summa omsättningstillgångar		1 755 118	1 279 255
SUMMA TILLGÅNGAR		24 530 711	24 097 848

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<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		649 318	397 241
Balanserat resultat		1 779 498	1 779 498
Årets resultat		524 308	252 077
Summa fritt eget kapital		2 953 124	2 428 816
Summa eget kapital		5 708 736	5 184 428
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	10	18 476 707	18 526 707
Summa långfristiga skulder		18 476 707	18 526 707
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld		50 000	50 000
Leverantörsskulder		12 444	4 711
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		282 824	332 002
Summa kortfristiga skulder		345 268	386 713
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 530 711	24 097 848

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
- Byggnad	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 ✓

Not 2 Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Inbetalningar från medlemmar	2 010 201	1 978 221
Utbetalningar till leverantörer	-842 235	-993 192
	1 167 966	985 029
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av betalda räntor	1 167 966	985 029
Erhållen ränta	896	698
Erlagd ränta	-384 071	-546 873
Kassaflöde från den löpande verksamheten	784 791	438 854
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-256 172	-131 294
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-256 172	-131 294
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-50 000	-50 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-50 000	-50 000
Årets kassaflöde	478 619	257 560
Likvida medel vid årets början	1 171 606	914 046
Likvida medel vid årets slut	1 650 225	1 171 606

Not 3 Resultaträkning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 775 376	1 740 600
Hyrer	112 344	110 136
Bredband	128 700	128 700
Övriga intäkter, avgifter	18 360	10 165
Summa nettoomsättning	2 034 780	1 989 601
Fastighetskostnader		
Underhåll och reparationer	-39 538	-103 437
Snörenhållning	-13 125	-5 563
Elektricitet	-62 345	-63 363
Vatten o avlopp	-10 098	-9 146
Renhållning o sotning	-59 164	-62 909
Försäkringspremier	-71 954	-69 783
Bredband	-183 917	-161 969
Fastighetsskatt	-211 665	-211 665
Styrelsearvode inkl.soc.kostn	-116 565	-113 537
Ekonomisk förvaltning extern	-30 896	-30 568
Revisionsarvode	-4 500	-4 375
Brandservice	-17 681	-
Föreningsaktiviteter	-3 912	-
Övriga kostnader	-29 498	-61 527
Somma fastighetskostnader	-854 858	-897 842
Avskrivningar		
Byggnad	-199 025	-199 025
Inventarier	-100 147	-116 450
Kapitalintäkter- och kostnader		
Ränteintäkter	896	698
Räntekostnader	-357 338	-524 905
Årets resultat	524 308	252 077

Not 4 Anställda och personalkostnader

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

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Styrelsearvoden och andra ersättningar:	-92 250	-88 800
Summa	-92 250	-88 800
Sociala kostnader	-24 315	-24 737

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	19 902 543	19 902 543
	19 902 543	19 902 543
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 655 236	-2 456 211
-Årets avskrivning enligt plan	-199 025	-199 025
	-2 854 261	-2 655 236
Redovisat värde vid årets slut	17 048 282	17 247 307
Mark	4 711 690	4 711 690
Redovisat värde vid årets slut, byggnad och mark	21 759 972	21 958 997

Not 6 Byggnadsinventarier

	2017-12-31	2016-12-31
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
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 7 Bredband, telefoni

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	304 204	304 204
Vid årets slut	304 204	304 204
Akkumulerade avskrivningar:		
-Vid årets början	-106 470	-91 260
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-15 210	-15 210
Vid årets slut	-121 680	-106 470
Redovisat värde vid årets slut	182 524	197 734

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 739 188	1 607 894
-Nyanskaffningar	256 172	131 294
Vid årets slut	1 995 360	1 739 188
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 077 326	-976 086
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-84 937	-101 240
Vid årets slut	-1 162 263	-1 077 326
Redovisat värde vid årets slut	833 097	661 862

Not 9 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	23 271 720	23 271 720
Summa ställda säkerheter	23 271 720	23 271 720

Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	inga	inga
------------------------------	------	------

Not 10 Långfristiga skulder

Låneinstitut	Villkorsändring	Ränta	2017-12-31	2016-12-31
SBAB	2019-09-18	1,52%	6 965 482	6 965 482
SBAB	2022-03-18	2,04%	7 294 525	7 394 525
SBAB	<u>2020-04-10</u>	<u>1,69%</u>	4 266 700	4 266 700
	2020-10-29	1,77%	18 526 707	18 626 707

Underskrifter

Ort och datum



Annika Svensson
Styrelseordförande



Gunnel Arvidsson
Kassör

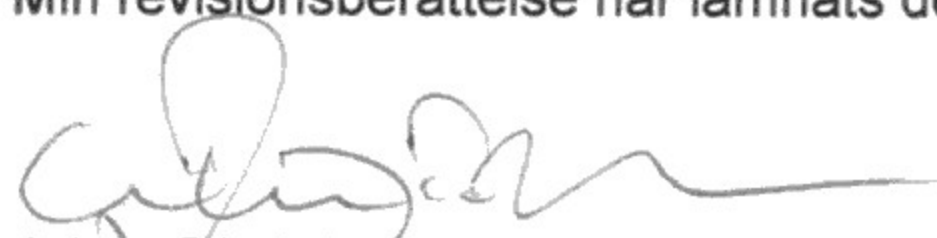


Maria Hammarvid
Sekreterare



Sven-Gunnar Hurri
Ordinarie ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 05 08



Johan Rindeborg
Revisor

Kommentar:

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Olver

Organisationsnummer 716447-8427

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Olver för räkenskapsåret 2017.

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 2017-12-31 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 2017.

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 2018-05-06



Johan Rindeborg
Revisor