

Årsredovisning för

Brf Olver

716447-8427

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

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 Lerum, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelse för Brf Olver, 716447-8427 med säte i Lerum, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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

Fastigheten har en total bostadsyta om 3.039 kvm 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 33.413.800:- varav markvärde 13.860.000:-

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På ordinarie föreningsstämma som hölls den 2018-05-07 valdes följande styrelse:

Annika Svensson, ordförande
Ottília Lindell, sekreterare
Gunnel Arvidsson, kassör
Maria Hammarvid, ledamot
Sven-Gunnar Hurri, ledamot
Love Brimse, suppleant
Martin Endro, suppleant

Styrelsen har haft 19 protokollförda styrelsemöten inkl. konstituerande mötet efter ordinarie föreningsstämman.

Föreningen beslutade att höja månadsavgifterna med 2 % och 1,5 % för hyresgästen.

Föreningen har bytt förvaltare till Lindome Lön & Redovisning.

Föreningen har anlitat Mats P för snöröjning samt serviceavtal för värmepannorna med Elterm.

Föreningen har haft tre städdagar: vår, sommar och höst.

Föreningen har haft Nationaldagsfirande.

Föreningen bjöd på glögg och lussekatter och trevlig samvaro på Lucia.

Ett nytt lån på 2 500 000 SEK hos SBAB tecknades och bands på två år till en ränta på 1,36 %. Lånet beslutades vara amorteringsfritt dessa två år för att sedan ta ett nytt beslut då.

Underhåll utfört under år 2018:

Byte av tak på bostäder och carportar, byte av två värmepannor samt byte av duschblandare, hallmatta och kylskåp i lgh 11

Planerat underhåll:

2019 Målning av fönster, Olja kryss och vindskydd. 15 000 kr

2019 Renovering av carportarna inkl. garageportar. 400 000kr

2019 Nybyggnation av två carportar om bygglov går igenom. 169 000kr enligt offert från VGBT.
Elarbeten tillkommer.

2019 Nya armaturer vid carportarna. 20 000kr

2019 OVK i alla lägenheter. 50 000kr

2020 Komplettering av sådd och plantering. 20 000kr

2020 Ev. målning av fönster som inte är gjorda (hantverkare). 50 000kr

2020 Komplettering av utbyte av armaturer i carportar. 40 000kr

2020 Ev. vägbom in till området. 30 000kr

2021 Gräva upp rabatt och så gräs runt tvättstugan. 60 000kr

2022 Ommålning av fasad och vindskivor. 900 000kr

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Historiskt underhåll:

2017 En värmepanna, en tvättmaskin och nio dörrar har bytts ut. Utebelysningen har förnyats.
2016 Byte av ventilationsfläktar och tilluftsdon samt en värmepanna.
2015 Energideklaration utförd, två värmepannor har bytts ut.
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

	2018	2017	2016	Belopp i kr 2015
Nettoomsättning	1 802 330	2 034 780	1 989 601	1 980 836
Bruttoresultat	1 196 773	1 179 922	1 091 759	763 982
Resultat efter finansiella poster	482 430	524 308	252 077	-252 464
Avgiftsnivå per kvm bostäder	593	584	572	572
Underhållsfond per kvm	214	213	130	160
Soliditet, %	22	23	22	21

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	2 131 754	623 858	649 318	2 303 806	524 308
Disposition enligt årsstämmobeslut					
Yttre fond			524 308		-524 308
Årets resultat					482 430
Vid årets slut	2 131 754	623 858	1 173 626	2 303 806	482 430

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 2 786 236:- behandlas enligt följande:	
Balanserat resultat	2 303 806
Årets resultat	482 430
Totalt	2 786 236
Disponeras för	
Avsättning till yttre fond	482 430
Balanseras i ny räkning	2 303 806
Totalt	2 786 236

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	2 068 604	2 016 420
Övriga rörelseintäkter		2 000	18 360
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 070 604	2 034 780
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-755 719	-738 293
Personalkostnader	3	-118 112	-116 565
Summa rörelsekostnader		-873 831	-854 858
Rörelseresultat		1 196 773	1 179 922
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 492	896
Räntekostnader och liknande resultatposter		-356 808	-357 338
Summa finansiella poster		-355 316	-356 442
Resultat efter finansiella poster		841 457	823 480
Bokslutsdispositioner			
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-359 027	-299 172
Summa bokslutsdispositioner		-359 027	-299 172
Resultat		482 430	524 308
Årets resultat		482 430	524 308

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	23 745 794	21 759 972
Bredband, telefoni	6	167 314	182 524
Inventarier, verktyg och installationer	7	861 756	833 097
Summa materiella anläggningstillgångar		24 774 864	22 775 593
Summa anläggningstillgångar		24 774 864	22 775 593
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		48 546	21 145
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		133 086	83 748
Summa kortfristiga fordringar		181 632	104 893
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 689 722	1 650 225
Summa kassa och bank		2 689 722	1 650 225
Summa omsättningstillgångar		2 871 354	1 755 118
SUMMA TILLGÅNGAR		27 646 218	24 530 711

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 131 754	2 131 754
Upplåtelseavgifter		623 858	623 858
Fond för yttre underhåll		649 318	649 318
Summa bundet eget kapital		3 404 930	3 404 930
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 303 806	1 779 498
Årets resultat		482 430	524 308
Summa fritt eget kapital		2 786 236	2 303 806
Summa eget kapital		6 191 166	5 708 736
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	9	20 926 707	18 476 707
Summa långfristiga skulder		20 926 707	18 476 707
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristig skuld		50 000	50 000
Leverantörsskulder		110 232	12 444
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		368 113	282 824
Summa kortfristiga skulder		528 345	345 268
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 646 218	24 530 711

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.

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

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Inbetalningar från medlemmar	2 068 604	2 010 201
Utbetalningar till leverantörer	-494 930	-842 235
	<u>1 573 674</u>	<u>1 167 966</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av betalda räntor	1 573 674	1 167 966
Erhållen ränta	1 492	896
Erlagd ränta	-356 808	-384 071
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 218 358	784 791
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-128 862	-256 172
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-128 862	-256 172
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-50 000	-50 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-50 000	-50 000
Årets kassaflöde	1 039 496	478 619
Likvida medel vid årets början	1 650 226	1 171 606
Likvida medel vid årets slut	2 689 722	1 650 225

Not 2 Resultaträkning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter	1 801 882	1 775 376
Hyrer	114 024	112 344
Bredband	152 250	128 700
Övriga intäkter, avgifter	2 448	18 360
Summa nettoomsättning	2 070 604	2 034 780
Underhåll och reparationer	-22 120	-39 538
Snörenhållning	-15 281	-13 125
Elektricitet	-56 133	-62 345
Vatten och avlopp	-7 892	-10 098
Renhållning o sotning	-60 628	-59 164
Försäkringspremier	-64 550	-71 954
Bredband	-157 774	-183 917
Fastighetsskatt	-250 603	-211 665
Styrelsearvode inkl soc. kostn	-118 112	-116 565
Ekonomisk förvaltning extern	-37 190	-30 896
Revisionsarvode	-9 125	-4 500
Brandservice	0	-17 681
Föreningsaktiviteter	0	-3 912
Övriga kostnader	-74 423	-29 498
Summa fastighetskostnader	-873 831	-854 858
Avskrivningar		
Byggnad	-243 614	-199 025
Inventarier	-115 413	-100 147
Kapitalintäkter- och kostnader		
Ränteintäkter	1 492	896
Räntekostnader	-356 808	-357 338
Årets resultat	482 430	524 308

Not 3 Anställda och personalkostnader

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

Arvoden , andra ersättningar och sociala kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvoden och andra ersättningar:	-93 750	-92 250
Summa	-93 750	-92 250
Sociala kostnader	-24 362	-24 315

Not 4 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	19 902 543	19 902 543
-Nyanskaffningar	2 229 436	
	22 131 979	19 902 543
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 854 261	-2 655 236
-Årets avskrivning enligt plan	-243 614	-199 025
	-3 097 875	-2 854 261
Redovisat värde vid årets slut	19 034 104	17 048 282
Mark	4 711 690	4 711 690
Redovisat värde vid årets slut, byggnad och mark	23 745 794	21 759 972

Not 5 Byggnadsinventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	75 000	75 000
Vid årets slut	75 000	75 000
Akkumulerade avskrivningar:		
-Vid årets början	-75 000	-75 000
Vid årets slut	-75 000	-75 000
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 6 Bredband, telefoni

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	304 204	304 204
Vid årets slut	304 204	304 204
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-121 680	-106 470
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-15 210	-15 210
Vid årets slut	-136 890	-121 680
Redovisat värde vid årets slut	167 314	182 524

RS MH
KLD

Not 7 Notinventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 995 360	1 739 188
-Nyanskaffningar	128 862	256 172
Vid årets slut	2 124 222	1 995 360
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 162 263	-1 162 263
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-100 203	-100 147
Vid årets slut	-1 262 466	-1 262 410
Redovisat värde vid årets slut	861 756	732 950

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	23 271 720	23 271 720
Summa ställda säkerheter	23 271 720	23 271 720

Not 9 Långfristiga skulder

Låneinstitut	Villkorsändring	Ränta	2018-12-31	2017-12-31
SBAB	2019-12-09	1,35%	2 500 000	
SBAB	2019-09-18	1,52%	6 965 482	6 965 482
SBAB	2020-04-16	1,69%	4 266 700	4 266 700
SBAB	2022-03-18	2,04%	7 244 525	7 294 525
	2020-09-19	1,71%	20 976 707	18 526 707

Underskrifter

Stenhallen 13/6-19
Ort och datum



Annika Svensson
Styrelseordförande



Otilia Lindell
Sekreterare



Sven-Gunnar Hurri
Styrelseledamot



Gunnel Arvidsson
Kassör



Maria Hammarvid
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 16/6 2019



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 2018.

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 2018-12-31 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 2018.

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.

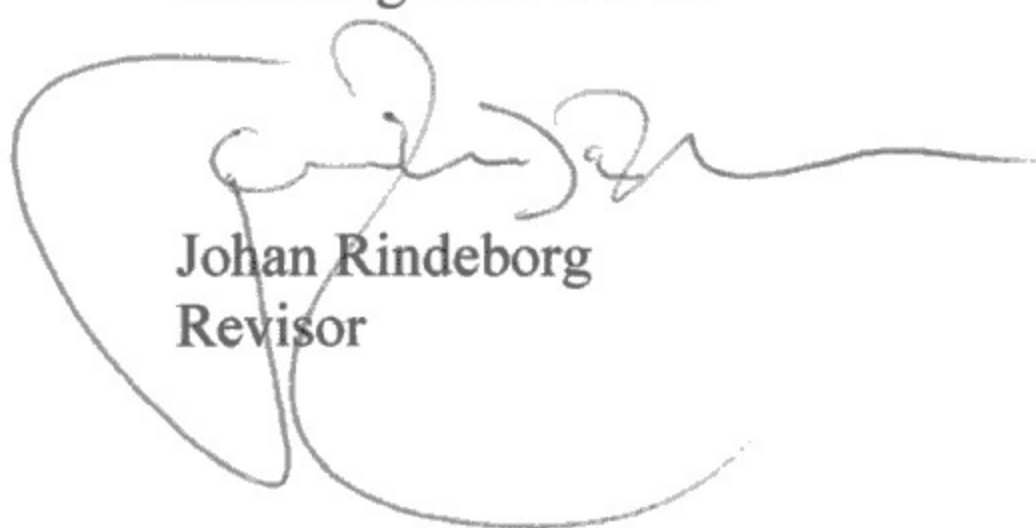
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 2019-06-16



Johan Rindeborg
Revisor