

Årsredovisning för

Brf Ölver

716447-8427

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-10
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Olver, 716447-8427, med säte i Lerum, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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 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 36.286.000:- varav markvärde 13.860.000:-

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På ordinarie föreningsstämma som hölls den 2019-06-17 valdes följande styrelse:

Annika Svensson, ordförande
Jan Carlson, sekreterare
Gunnel Arvidsson, kassör
Maria Hammarvid, ledamot
Sven-Gunnar Hurri, ledamot
David Svensson, suppleant
Dennie Skarp, suppleant (t.o.m. dec.-2019)

Styrelsen har haft 12 protokollförda styrelsemöten inkl. konstituerande mötet efter ordinarie föreningsstämma som hölls 2019-06-17.

Föreningen beslutade att höja månadsavgifterna med 2 % för den lägenhet som hyrs ut.

Som förvaltare har föreningen anlitat Lindome Lön & Redovisning.

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

Föreningen har haft tre städdagar: vår, sommar och höst. Föreningen har arrangerat traditionsenligt nationaldagsfirande samt en lussefest i december med trevlig samvaro.

Föreningen har för avsikt att byta redovisningsprinciper till K3 Årsredovisning och koncernredovisning (BFNAR 2012:1).

Två lån har skrivits om och villkorsändrats under året:

SBAB 2.500.000:- skall skrivas om 2026-12-07, Ränta 1,51%

SBAB 6.915.482:- skall skrivas om 2029-10-11, Ränta 1,58%, dessutom beslöts att öka de årliga amorteringarna på detta lån till 200.000:-/år

Underhåll utfört under år 2019:

Service och uppföljande underhåll av värmepannor

Renovering av toalett vid gemensamhetslokal

Renovering av carportar

Elarbeten och byte av armaturer vid carportarna

Byte av värmepumpar (lgh.1, 3 och 5)

Två nya carportplatser har byggts till

Planerat underhåll:

2020 Uppföljande åtgärder efter service av värmepumpar

2020 Komplettering av sådd och plantering. 20 000kr

2020 Målning av fönster. 5000kr

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

2020 Ev. vägbom in till området. 30 000kr

2021 Ev. målning av fönster som inte är gjorda (hantverkare). 100 000kr

2022 Ommålning av fasad och vindskivor. 900 000kr

Historiskt underhåll:

2018 Byte av tak på bostäder och carportar, byte av två värmepannor samt byte av duschblandare, hallmatta och kylskåp i lgh 11
 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

	2019	2018	2017	Belopp i kr 2016
Nettoomsättning	1 811 752	1 802 330	2 034 780	1 989 601
Bruttoresultat	685 571	1 196 773	1 179 922	1 091 759
Resultat efter finansiella poster	-120 138	482 430	524 308	252 077
Avgiftsnivå per kvm bostäder	596	593	584	572
Underhållsfond per kvm	372	214	213	130
Soliditet, %	22	22	23	22

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	2 131 754	623 858	649 318	2 786 236	482 430
Disposition enligt årsstämmobeslut					
Yttre fond			482 430		-482 430
Årets resultat					-120 138
Vid årets slut	2 131 754	623 858	1 131 748	2 786 236	-120 138

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 2 183 668:- behandlas enligt följande:	
Balanserat resultat	2 303 806
Årets resultat	-120 138
Totalt	2 183 668
Disponeras för	
Årets resultat	-120 138
Avsättning till yttre fond	500 000
Balanseras i ny räkning	1 803 806
Totalt	2 183 668

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	2 088 771	2 068 604
Övriga rörelseintäkter		0	2 000
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 088 771	2 070 604
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-1 267 064	-755 719
Personalkostnader	3	-119 447	-118 112
Övriga rörelsekostnader		-16 689	0
Summa rörelsekostnader		-1 403 200	-873 831
Rörelseresultat		685 571	1 196 773
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 149	1 492
Räntekostnader och liknande resultatposter		-423 825	-356 808
Summa finansiella poster		-422 676	-355 316
Resultat efter finansiella poster		262 895	841 457
Bokslutsdispositioner			
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-383 033	-359 027
Summa bokslutsdispositioner		-383 033	-359 027
Resultat		-120 138	482 430
Årets resultat		-120 138	482 430

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	23 781 850	23 745 794
Bredband, telefoni	5	152 104	167 314
Inventarier, verktyg och installationer	6	941 263	861 756
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>24 875 217</u>	<u>24 774 864</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>24 875 217</u>	<u>24 774 864</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		19 791	0
Övriga fordringar		3 406	48 546
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 490	133 086
Summa kortfristiga fordringar		<u>35 687</u>	<u>181 632</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 585 637	2 689 722
Summa kassa och bank		<u>2 585 637</u>	<u>2 689 722</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 621 324</u>	<u>2 871 354</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>27 496 541</u>	<u>27 646 218</u>

✓

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 131 754	2 131 754
Upplåtelseavgifter		623 858	623 858
Fond för yttre underhåll		1 131 748	649 318
Summa bundet eget kapital		3 887 360	3 404 930
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 303 806	2 303 806
Årets resultat		-120 138	482 430
Summa fritt eget kapital		2 183 668	2 786 236
Summa eget kapital		6 071 028	6 191 166
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	20 776 707	20 926 707
Summa långfristiga skulder		20 776 707	20 926 707
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld		100 000	50 000
Leverantörsskulder		102 313	110 232
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		446 493	368 113
Summa kortfristiga skulder		648 806	528 345
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 496 541	27 646 218

2

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>	År
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>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Inbetalningar från medlemmar	2 088 807	2 068 604
Utbetalningar till leverantörer	-1 120 141	-494 930
	<u>968 666</u>	<u>1 573 674</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av betalda räntor	968 666	1 573 674
Erhållen ränta	1 149	1 492
Erlagd ränta	-423 825	-356 808
	<u>545 990</u>	<u>1 218 358</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	545 990	1 218 358
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-500 075	-128 862
	<u>-500 075</u>	<u>-128 862</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-500 075	-128 862
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-150 000	-50 000
	<u>-150 000</u>	<u>-50 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-150 000	-50 000
Årets kassaflöde	-104 085	1 039 496
Likvida medel vid årets början	2 689 722	1 650 226
Likvida medel vid årets slut	2 585 637	2 689 722



Not 2 Resultaträkning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter	1 811 752	1 801 882
Hyror	116 279	114 024
Bredband	160 776	152 250
Övriga intäkter, avgifter		2 448
Summa nettoomsättning	2 088 807	2 070 604
Underhåll och reparationer	-505 685	-22 120
Snörenhållning	-26 304	-15 281
Elektricitet	-58 071	-56 133
Vatten och avlopp	-2 485	-7 892
Renhållning o sotning	-86 826	-60 628
Försäkringspremier	-74 461	-64 550
Bredband	-157 684	-157 774
Fastighetskatt	-254 869	-250 603
Styrelsearvode inkl soc. kostn	-119 447	-118 112
Ekonomisk förvaltning extern	-52 365	-37 190
Revisionsarvode	-4 750	-9 125
Övriga kostnader	-60 289	-74 423
Summa fastighetskostnader	-1 403 236	-873 831
Avskrivningar		
Byggnad	-265 669	-243 614
Inventarier	-117 364	-115 413
Kapitalintäkter- och kostnader		
Ränteintäkter	1 149	1 492
Räntekostnader	-423 825	-356 808
Årets resultat	-120 138	482 430

Not 3 Anställda och personalkostnader

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

Arvodet , andra ersättningar och sociala kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden och andra ersättningar:	-96 600	-93 750
Summa	-96 600	-93 750
Sociala kostnader	-22 847	-24 362

2

Not 4 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	22 131 979	19 902 543
-Nyanskaffningar	301 725	2 229 436
	<u>22 433 704</u>	<u>22 131 979</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 097 875	-2 854 261
-Årets avskrivning enligt plan	-265 669	-243 614
	<u>-3 363 544</u>	<u>-3 097 875</u>
Redovisat värde vid årets slut	19 070 160	19 034 104
Mark	4 711 690	4 711 690
Redovisat värde vid årets slut, byggnad och mark	23 781 850	23 745 794

Not 5 Bredband, telefoni

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	304 204	304 204
Vid årets slut	<u>304 204</u>	<u>304 204</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-136 890	-121 680
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-15 210	-15 210
Vid årets slut	<u>-152 100</u>	<u>-136 890</u>
Redovisat värde vid årets slut	152 104	167 314

Not 6 Notinventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	2 124 222	1 995 360
-Nyanskaffningar	198 350	128 862
-Avyttringar och utrangeringar	-101 220	
Vid årets slut	<u>2 221 352</u>	<u>2 124 222</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 262 466	-1 162 263
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	84 531	
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-102 154	-100 203
Vid årets slut	<u>-1 280 089</u>	<u>-1 262 466</u>
Redovisat värde vid årets slut	941 263	861 756

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	23 271 720	23 271 720
Summa ställda säkerheter	23 271 720	23 271 720

Not 8 Långfristiga skulder

	Låneinstitut	Villkorsändring	Ränta	2019-12-31	2018-12-31
	SBSB	2026-12-07	1,51%	2 500 000	2 500 000
	SBAB	2029-10-11	1,58%	6 915 482	6 965 482
	SBAB	2020-04-16	1,69%	4 266 700	4 266 700
	SBAB	2022-03-18	2,04%	7 194 525	7 244 525
		2020-09-19	1,71%	20 876 707	20 976 707

Underskrifter

Stenkollen 8/6-20

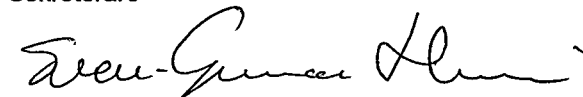
Ort och datum



Annika Svensson
Styrelseordförande



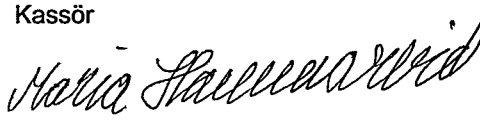
Jan Carlsson
Sekreterare



Sven-Gunnar Hurri
Styrelseledamot



Gunnel Arvidsson
Kassör



Maria Hammarvid
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 10/6-20



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 2019.

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 2019-12-31 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 2019.

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.

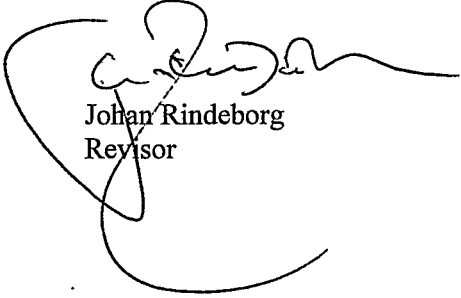
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 2020-06-10



Johan Rindeborg
Revisor