

Årsredovisning för

Brf Olver

716447-8427

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-11
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Olver, 716447-8427, med säte i Lerum, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades år 1992 och äger och förvaltar fastigheten Öislanda 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 36 286 003:- varav markvärde 11 860 000:-

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På ordinarie föreningsstämma som hölls den 2020-06-14 med poströster valdes följande styrelse:

Annika Svensson, ordförande
Jan Carlsson, sekreterare
Gunnel Arvidsson, kassör
Maria Hammarvid, ledamot
Sven-Gunnar Hurri, ledamot
David Svensson, suppleant

Styrelsen har haft 11 protokollförda styrelsemöten både fysiskt och genom Skype inkl. konstituerande mötet efter ordinarie föreningsstämma som hölls 2020-06-14.

Föreningen har haft en extra stämma 2020-10-14 där Gabriel Nilsson valdes in som ny ledamot och tog över uppdraget som sekreterare då Jan Carlsson flyttat.

Som förvaltare har föreningen anlitat Lindome Lön & Revision. Föreningen har anlitat Mats P för snöröjning samt haft serviceavtal för värmepannorna med Elterm.

Föreningen har haft tre städdagar vår, sommar och höst.

1 lån har skrivits om och villkorändrats under året: SBAB 4.266.700: - skall skrivas om 2030-05-09. Ränta 1,45%

1 juli 2021 kommer en avgiftshöjning att ske på 1%.

Föreningen har bytt redovisningsprinciper till K3 Årsredovisning och koncernredovisning (BFNAR 2012:1).

Underhåll utfört under 2020:

2 st laddboxar har installerats i carports, med leverans av 10st till i början av 2021.

Besiktning av tak efter takomläggningen som genomfördes 2018

Händelser efter räkenskapsår:

Övriga 10st laddboxar är installerade.

Planerat underhåll:

2021 - Ev. målning av fönster som inte är gjorda. 20 000kr

2021 - Komplettering av sådd och plantering 35 000kr

2021 - Ny energideklaration 20 000kr

2022 - Renovering av lekplats 500 000kr

2022 - Genomgång av värmepumpar 35 000kr

Historiskt underhåll:

2019 Renovering av toalett vid gemensamhetslokal, två nya carportar har byggts till, renovering av befintliga carportar samt byte av armaturer i carportar och byte av tre värmepumpar.
 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

	2020	2019	2018	2017	Belopp i kr 2016
Årsavgifter	1 815 475	1 811 752	1 802 330	2 034 780	1 989 601
Rörelseresultat	790 668	685 571	1 196 773	1 179 922	1 091 759
Resultat efter finansiella poster	437 511	-120 138	482 430	524 308	252 077
Avgiftsnivå per kvm bostäder	597	596	593	584	572
Underhållsfond per kvm	537	372	214	213	130
Soliditet %	24	22	22	23	22,0

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	2 131 754	623 858		2 303 806	-120 138
Disposition enligt stämmobeslut					
Yttre fond			500 000	-620 138	120 138
Årets resultat					437 511
Vid årets slut	2 131 754	623 858	500 000	1 683 668	437 511

Förslag till disposition av föreningens vinst

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 2 121 179, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Balanserat resultat	1 683 668
Årets resultat	437 511
	2 121 179
 Avsättning till yttre fond	 1 000 000
Balanseras i ny räkning	1 121 179
Summa	2 121 179

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Nettoomsättning	2	2 104 179	2 088 771
		2 104 179	2 088 771
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-805 777	-1 267 063
Personalkostnader	3	-124 175	-119 447
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-383 559	-383 033
Övriga rörelsekostnader		0	-16 690
Rörelseresultat		790 668	302 538
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 546	1 149
Räntekostnader och liknande resultatposter		-354 703	-423 825
Resultat efter finansiella poster		437 511	-120 138
Resultat före skatt		437 511	-120 138
Årets resultat		437 511	-120 138

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	23 516 182	23 781 850
Inventarier, verktyg och installationer	6	1 038 098	1 093 367
		<u>24 554 280</u>	<u>24 875 217</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>24 554 280</u>	<u>24 875 217</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		100 787	19 791
Övriga fordringar		0	3 406
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	12 490
		<u>100 787</u>	<u>35 687</u>
Kassa och bank		<u>3 025 469</u>	<u>2 585 637</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 126 256</u>	<u>2 621 324</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>27 680 536</u>	<u>27 496 541</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		2 131 754	2 131 754
Upplåtelseavgifter		623 858	623 858
Fond för yttre underhåll		1 631 748	1 131 748
		<u>4 387 360</u>	<u>3 887 360</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 683 668	2 303 806
Årets resultat		437 511	-120 138
		<u>2 121 179</u>	<u>2 183 668</u>
Summa eget kapital		<u>6 508 539</u>	<u>6 071 028</u>
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder	7	20 364 207	20 776 707
		<u>20 364 207</u>	<u>20 776 707</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		250 000	100 000
Leverantörsskulder		169 412	102 313
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		388 378	446 493
		<u>807 790</u>	<u>648 806</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>27 680 536</u>	<u>27 496 541</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Inbetalning från medlemmar		2 104 179	2 088 807
Utbetalning till leverantörer		-836 068	-1 120 141
		<u>1 268 111</u>	<u>968 666</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av betalda räntor		1 268 111	968 666
Erhållen ränta		1 546	1 149
Erlagd ränta		-354 703	-423 825
Kassaflöde från den löpande verksamheten		914 954	545 990
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-62 622	-500 075
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-62 622	-500 075
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-412 500	-150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-412 500	-150 000
Årets kassaflöde		439 832	-104 085
Likvida medel vid årets början		<u>2 585 637</u>	<u>2 689 722</u>
Likvida medel vid årets slut		3 025 469	2 585 637

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Ändrade redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning, vilket innebär ett byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen har valt att tillämpa lätttnadsreglerna för mindre företag (ÅRL 3 kap 5 § 4 st) och därmed inte räknat om jämförelsetalen.

Värderingsprinciper m m

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	10-100
Inventarier, verktyg och installationer	5-20

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna i byggnaden har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 100 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm 20-40 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 20-40 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 20-50 år
- Inre ytskikt, maskinell utrustning mm 10-20 år

Not 2 Resultaträkning

Resultaträkning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter	1 815 475	1 811 752
Hyror	119 153	116 279
Bredband	161 588	160 776
Övriga intäkter	7 981	0
Summa intäkter	2 104 197	2 088 807
Underhåll och reparationer	-62 834	-505 685
Snörenhållning	-12 583	-26 304
Elektricitet	-52 940	-58 071
Vatten och avlopp	-7 780	-2 485
Renhållning och sotning	-78 080	-86 826
Försäkringspremier	-73 104	-74 461
Bredband	-157 246	-157 684
Fastighetsskatt	-260 269	-254 869
Styrelsearvode inkl. soc avg.	-124 175	-119 447
Ekonomisk förvaltning extern	-65 477	-52 365
Revisionsarvode	-4 875	-4 750
Övriga kostnader	-30 607	-60 289
Summa fastighetskostnader	-929 970	-1 403 236
Avskrivningar		
Byggnad	-265 668	-265 669
Inventarier	-117 891	-117 364
Kapitalintäkter- och kostnader		
Ränteintäkter	1 546	1 149
Räntekostnader	-354 703	-423 825
Årets resultat	437 511	-120 138

Not 3 Anställda och personalkostnader

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

Not 4 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	27 145 394	22 131 979
-Nyanskaffningar		301 725
Vid årets slut	27 145 394	22 433 704
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-3 363 544	-3 097 875
-Årets avskrivning	-265 668	-265 669
Vid årets slut	-3 629 212	-3 363 544
Redovisat värde vid årets slut	23 516 182	19 070 160

Varav mark

Akkumulerade anskaffningsvärden	4 711 690	4 711 690
Redovisat värde vid årets slut	28 227 872	23 781 850

Not 5 Bredband, telefoni

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	304 204	304 204
Vid årets slut	304 204	304 204
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-152 100	-136 890
-Årets avskrivning	-15 210	-15 210
Vid årets slut	-167 310	-152 100
Redovisat värde vid årets slut	136 894	152 104

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	2 221 352	2 124 222
-Nyanskaffningar	62 622	198 350
-Avyttringar och utrangeringar		-101 220
	2 283 974	2 221 352
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 280 089	-1 262 466
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar		84 531
-Årets avskrivning	-102 681	-102 154
	-1 382 770	-1 280 089
Redovisat värde vid årets slut	901 204	941 263

Not 7 Långfristiga skulder

Låneinstitut	Villkorsändring	Ränta %	2020-12-31	2019-12-31
SBAB	2026-12-07	1,51	2 500 000	2 500 000
SBAB	2029-10-11	1,58	6 715 482	6 915 482
SBAB	2030-05-09	1,45	4 266 700	4 266 700
SBAB	2022-03-18	2,04	7 132 025	7 194 525
	2026-12-06	1,70	20 614 207	20 876 707

Ställda säkerheter för övriga skulder

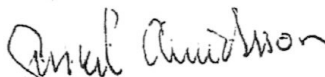
	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	23 271 720	23 271 720
	23 271 720	23 271 720

Underskrifter

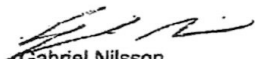
Stenkullen 24/5.21
Ort och datum



Annika Svensson
Styrelseordförande



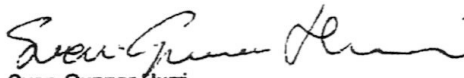
Gunnel Arvidsson
Kassör



Gabriel Nilsson
Sekreterare



Maria Hammarvid
Styrelseledamot



Sven-Gunnar Hurri
Styrelseledamot

Min/Vår revisionsberättelse har lämnats den 28/5 2021



Johan Rindeborg
Revisor

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 2020.

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.

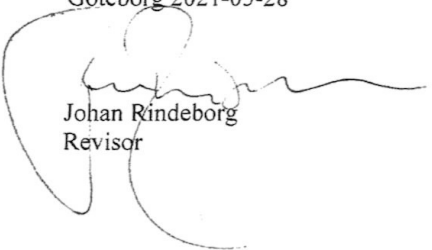
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 2021-05-28



Johan Rindeborg
Revisor