

---

# Årsredovisning

BRF OLIVIA 15-17  
1/1 2016 - 31/12 2016  
Org nr 769606-2483

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.







## DAGORDNING VID ÅRSSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF OLIVIA 15-17 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2016-01-01 - 2016-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela  
kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Olivedal 12:15 i Göteborgs Kommun med därpå uppförda byggnad med 30 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1908. Fastighetens adress är Olivedalsgatan 15-17 i Göteborg.

#### Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
18	4	7	1

#### Desutom tillkommer:

Lokaler
3

Total tomtarea:	1 024 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea:	2 584 m <sup>2</sup>
Total lokalarea:	273 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	62 594 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	46 541 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.  
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 273 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 9,56 procent av fastighetens totalyta.

Föreningens väsentliga lokalavtal visas nedan.

Företag	Verksamhet	Yta	Löptid t.o.m.
Hårvård		56 m <sup>2</sup>	2018-06-30
Restaurang		145 m <sup>2</sup>	2017-12-31
Frisör		72 m <sup>2</sup>	2017-09-14

Intäkter från lokalhyror utgör ca 18,3% av föreningens totala intäkter.

Riksbyggens kontor i Göteborg har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Landeriets Samfällighetsförening, tillsammans med fyra andra bostadsrättsföreningar i området. Samfälligheten förvaltar en gemensam gård och dess skötsel.

Efter den senaste stämman 2016-05-24 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

#### Styrelse

<i>Ordinarie ledamöter</i>	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Jan Helgeson	Ordförande	Stämman	2017
Göran Alm	Vice ordförande	Stämman	2018
Patrik Winters	Sekreterare	Stämman	2017
<b>Styrelsesuppleanter</b>			
Cathrine Wassén		Stämman	2017
Magnus Göransson		Stämman	2017
Ulf Gröser		Stämman	2017
<b>Revisorer och övriga funktionärer</b>			
<b>Ordinarie revisorer</b>			
Revisionsbyrå PwC	Auktoriserad revisor	Stämman	
<b>Valberedning</b>			
Christopher Pålsson		Stämman	
Ingrid Kraiser		Stämman	

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2008-01-01 då den höjdes med 5 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 480 kr/m<sup>2</sup>/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 85 tkr och planerat underhåll för 317 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Gården	253
Gemensamma utrymmen	41
Installationer	23

Planerat underhåll	Belopp tkr
Målnining av innertak på vind	12
Renovering och ombyggnad av Gårdar	250
Renovering av Soprum	25
Sättningsavvägning WSP	60
Miljöförv Bullermätning uppföljn	5

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 544% till 446%.

I resultatet ingår avskrivningar med 323 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 502 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 44 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 44 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom 3 som upplåts med hyresrätt).

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	1 862	1 862	1 857	1 851	1 836
Resultat efter finansiella poster	179	537	80	1 119	- 877
Resultat exklusive avskrivningar	502	876	421	1 272	- 754
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	362	736	281	1 132	- 894
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	49	49	49	49	49
Balansomslutning	46 156	46 029	45 608	46 760	44 310
Kassaflöde, indirekt metod	434	687	1 379	- 592	-
Soliditet	73%	73%	72%	70%	69%
Likviditet	446%	544%	487%	229%	52%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	480	480	480	480	480
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	391	249	339	258	377
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m <sup>2</sup>	280	239	255	245	263
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	23	41	90	110	142
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	159	221	182	218	182
Lån, kr/m <sup>2</sup>	4 183	4 267	4 352	4 787	4 172

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Uppskrivningsfond	Upplåtelseavgifter	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	-	2 544 436	28 142 522	630 066	562 017	537 018
Disposition enl. årsstämmobeslut					537 018	- 537 018
Reservering underhållsfond				140 000	- 140 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				- 317 006	317 006	
Årets resultat						179 430
Vid årets slut	-	2 544 436	28 142 522	453 060	1 276 042	179 430



## Ordföranden har ordet 2016

Kära medlemmar, nu är det åter dags för en krönika om det gångna året, inför vårt kommande Årsmöte under våren 2017.

Vi bedömer nu inför 2017 att vi har vår ekonomi i balans. Detta har vi uppnått genom att vara återhållsamma med våra kostnader, som vi tidigare har beslutat.

Efter att vår grannfastighet har färdigställt sin grundförstärkning, i slutet av 2014, så har vi beslutat att följa utvecklingen med sättningskontroller, som eventuellt kan påverka oss.

Vi har genomfört en sättningsavvägning i slutet av 2014 och 2016, det kommer även att ske 2017. Att vi inte har gjort en sättningsavvägning under 2015, beror på att de grundarbeten som genomförts i grannfastigheten, måste få tid att stabilisera sig. Därför har vi gjort en mätning direkt efter att all pålning och övrigt var klart. Men under 2017 skall vi fortsätta vår uppföljning.

Med stor varsamhet skall vi också i fortsättningen hålla en noggrann kontroll på vår ekonomi och våra finanser. Samt hålla medlemmarna informerade regelbundet, genom vår informationskanal Olivbladet, och några informella medlemsmöten, som har mottagits mycket positivt.

Vi har under 2016 åtgärdat följande:

- Miljöanalys med avseende på buller. Kartläggning och åtgärdsplan.
- Vi har byggt om en av våra lokaler för att skapa ett lämpligare lager utrymme för Lilla Tavernan.
- Vi har bytt låssystem för att få ett bättre skalskydd.
- Gårdarna renoveras och byggs om (pågår enligt plan till februari/mars 2017).

Vi har ett antal planerade utflyttningar av medlemmar under våren 2017, och nya kommer att flytta in. Låt oss tillsammans göra introduktionen för de nya i vår förening, så bra som möjligt.

Det finns nya och ambitiösa idéer som väntar, nu skall vi bara utvärdera vad vi kan klara av att genomföra.

Jan Helgeson  
ordförande

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 099 036
Årets resultat före fondförändring	179 430
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-140 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>317 006</u>
Summa överskott	1 455 472

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	1 455 472

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 861 748	1 861 744
Övriga rörelseintäkter	3	21 367	21 024
<b>Summa rörelseintäkter, m.m.</b>		<u>1 883 115</u>	<u>1 882 769</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drifkostnader	4	-1 116 901	- 711 718
Övriga externa kostnader	5	- 157 382	- 138 569
Personalkostnader	6	- 54 058	- 52 169
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	- 322 847	- 338 990
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-1 651 188</u>	<u>-1 241 446</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>231 927</b>	<b>641 322</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	13 353	13 154
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 65 850	- 117 458
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>- 52 497</u>	<u>- 104 304</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>179 430</b>	<b>537 018</b>
<b>Årets resultat</b>		<u><b>179 430</b></u>	<u><b>537 018</b></u>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	42 228 132	42 542 577
Inventarier, verktyg och installationer	11	41 235	22 920
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>42 269 367</b>	<b>42 565 497</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>42 269 367</b>	<b>42 565 497</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		–	8 625
Övriga fordringar	12	21 284	24 698
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	38 408	37 589
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>59 692</b>	<b>70 912</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	14	–	3 150 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>–</b>	<b>3 150 000</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	15	3 826 929	242 728
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 826 929</b>	<b>242 728</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 886 621</b>	<b>3 463 640</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>46 155 988</b>	<b>46 029 137</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		31 663 258	31 663 258
Underhållsfond		453 060	630 066
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>32 116 318</b>	<b>32 293 324</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 276 042	562 017
Årets resultat		179 430	537 018
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 455 472</b>	<b>1 099 036</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>33 571 790</b>	<b>33 392 360</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	11 708 150	11 950 170
Övriga skulder	17	5 200	50 200
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 713 350</b>	<b>12 000 370</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	242 020	242 020
Leverantörsskulder		337 159	102 953
Övriga skulder	18	20 584	21 307
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	271 086	270 128
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>870 848</b>	<b>636 408</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>46 155 988</b>	<b>46 029 137</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid	
Byggnader	Progressiv	10	2013
Byggnader	Linjär	110	2123
Standardförbättringar	Linjär	10	
Balkonger	Linjär	40	2053
Inventarier	Linjär	5-10	

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31      2015-12-31

## Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	1 239 197	1 239 197
Hyror, bostäder	281 864	278 972
Hyror, lokaler	340 686	343 575
	<u>1 861 748</u>	<u>1 861 744</u>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

Balkonginglasning	14 208	14 208
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 61	- 62
Övriga rörelseintäkter	7 220	6 878
	<u>21 367</u>	<u>21 024</u>

17

2016-12-31      2015-12-31

**Not 4 Driftkostnader**

Reparationer	84 964	18 159
Underhåll	317 006	30 279
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	63 980	60 700
Samfällighet	31 724	35 802
Försäkringspremier	40 165	34 749
Fastighetsskötsel	85 817	84 214
Obligatoriska besiktningar	21 950	5 689
Övriga utgifter, köpta tjänster	—	500
Förbrukningsmateriel	12 105	228
Vatten	101 816	90 801
El	28 288	33 340
Uppvärmning	281 759	260 165
Sophantering och återvinning	47 327	57 091
	<u>1 116 901</u>	<u>711 718</u>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

Fritidsmedel	3 077	3 019
Arvode för ekonomisk förvaltning	48 185	46 923
Juridiska kostnader	450	450
Arvode, yrkesrevisorer	16 920	11 521
Kontorsmateriel	2 732	2 403
Telefon och porto	3 585	5 785
Medlemskap i Bostadsrätter	4 800	4 800
Konsultarvoden	75 033	61 868
Bankkostnader	1 700	1 550
Övriga externa kostnader	900	250
	<u>157 382</u>	<u>138 569</u>

**Not 6 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	44 305	44 500
Summa	<u>44 305</u>	<u>44 500</u>
Sociala kostnader	9 753	7 669
	<u>54 058</u>	<u>52 169</u>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar**

Byggnader	290 037	290 037
Byggnadsinventarier	24 408	39 484
Maskiner	5 730	7 446
Installationer	2 672	2 023
	<u>322 847</u>	<u>338 990</u>

77

2016-12-31      2015-12-31

**Not 8 Övriga räntefäktar och liknande resultatposter**

Räntefäktar från likviditetsplacering	13 187	12 275
Övriga räntefäktar	166	879
	<u>13 353</u>	<u>13 154</u>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

Räntekostnader för fastighetslån	65 787	116 428
Övriga räntekostnader	63	1 030
	<u>65 850</u>	<u>117 458</u>

**Not 10 Byggnader och mark**

<b>Anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
Byggnader	32 665 697	32 665 697
Mark	10 315 483	10 315 483
Standradförbättringar	1 149 628	1 149 628
Markanläggning	18 850	18 850
	<u>44 149 658</u>	<u>44 149 658</u>
Summa anskaffningsvärden		
	44 149 658	44 149 658
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början		
Byggnader	-1 341 738	-1 051 701
Tillkommande utgifter	- 246 493	- 207 009
Markanläggningar	- 18 850	- 18 850
	<u>-1 607 081</u>	<u>-1 277 560</u>
Årets avskrivning byggnader	- 290 037	- 290 037
Årets avskrivning tillkommande utgifter	- 24 408	- 39 484
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-1 921 526</u>	<u>-1 607 081</u>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>		
Varav	42 228 132	42 542 577
Byggnader	31 033 922	31 323 959
Mark	10 315 483	10 315 483
Standradförbättringar	878 727	903 135
<b>Taxeringsvärden</b>		
bostäder	60 000 000	44 200 000
lokaler	2 594 000	2 341 000
Totalt taxeringsvärde	<u>62 594 000</u>	<u>46 541 000</u>
varav byggnader	29 875 000	26 753 000

11B



**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Torktummlare, tvättmaskin	27 381	27 381
Väggarmatur	28 650	—
Porttelefon	47 288	47 288
	<u>103 319</u>	<u>74 669</u>
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	—	28 650
Låssystem	26 717	—
	<u>26 717</u>	<u>28 650</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>130 036</u>	<u>103 319</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	- 33 111	- 25 665
Installationer	- 47 288	- 45 265
	<u>- 80 399</u>	<u>- 70 930</u>
Årets avskrivningar		
Maskiner	- 5 730	- 7 446
Installationer	- 2 672	- 2 023
	<u>- 8 402</u>	<u>- 9 469</u>
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	- 38 841	- 33 111
Installationer	- 49 960	- 47 288
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 88 801</u>	<u>- 80 399</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>41 235</u>	<u>22 920</u>
Varav		
Väggarmatur	17 190	22 920
Låssystem	24 045	—
	<u>41 235</u>	<u>22 920</u>

**Not 12 Övriga fordringar**

Skattefordringar	392	3 672
Skattekonto	20 892	21 026
	<u>21 284</u>	<u>24 698</u>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Upplupna ränteintäkter	—	1 158
Förutbetalda försäkringspremier	33 608	36 431
Övriga förutbetalda kostnader	4 800	—
	<u>38 408</u>	<u>37 589</u>

**Not 14 Övriga kortfristiga placeringar**

Likviditetsplacering via Riksbyggen	—	3 150 000
	<u>—</u>	<u>3 150 000</u>

2016-12-31 2015-12-31

**Not 15 Kassa och bank**

SEB	7 871	8 821
SBAB	3 110 397	—
Förvaltningskonto i Swedbank	708 661	233 907
	<u>3 826 929</u>	<u>242 728</u>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

Långfristig skuld vid årets slut	11 708 150	11 950 170
Inteckningslån	11 950 170	12 192 190
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 242 020	- 242 020
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>11 708 150</u>	<u>11 950 170</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB BOLÅN AB	0,38%		539 715		11 680	528 035
SEB BOLÅN AB	0,38%		5 189 250		112 200	5 077 050
SEB BOLÅN AB	0,38%		5 463 225		118 140	5 345 085
SEB BOLÅN AB	0,52%		1 000 000			1 000 000
			<u>12 192 190</u>		<u>242 020</u>	<u>11 950 170</u>

**Not 17 Övriga skulder**

Mottagna depositioner	5 200	50 200
	<u>5 200</u>	<u>50 200</u>

**Not 18 Övriga skulder**

Skuld för moms	20 584	21 307
	<u>20 584</u>	<u>21 307</u>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	2 050	3 201
Upplupna drift- och underhållskostnader	7 142	40 876
Upplupna elkostnader	2 503	2 987
Upplupna vattenavgifter	8 500	7 500
Upplupna värmekostnader	36 610	34 181
Upplupna kostnader för renhållning	3 700	4 700
Upplupna revisionsarvoden	13 500	13 500
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	35 879	5 990
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	161 202	157 193
	<u>271 086</u>	<u>270 128</u>

UP

2016-12-31      2015-12-31

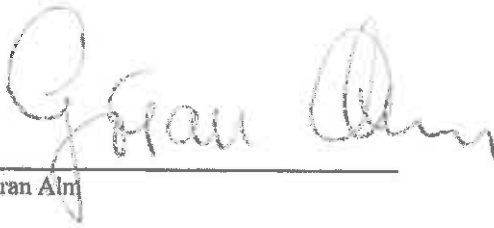
**Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

*Ställda säkerheter*

Fastighetsinteckning	19 000 000	19 000 000
Summa ställda panter	<u>19 000 000</u>	<u>19 000 000</u>


Göteborg 2017-03-24

  
\_\_\_\_\_  
Jan Helgeson

  
\_\_\_\_\_  
Göran Alm

  
\_\_\_\_\_  
Patrik Winters

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-04-10  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
\_\_\_\_\_  
Klas Björnsson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Olivia 15-17, org. nr 769606-2483

---

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Olivia 15-17 för år 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Annan information än årsredovisningen*

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisning och återfinns som bilagor till årsredovisningen i form av nyckeltal och finansiell information. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse

som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Olivia 15-17 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förhust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.


Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 10 april 2017

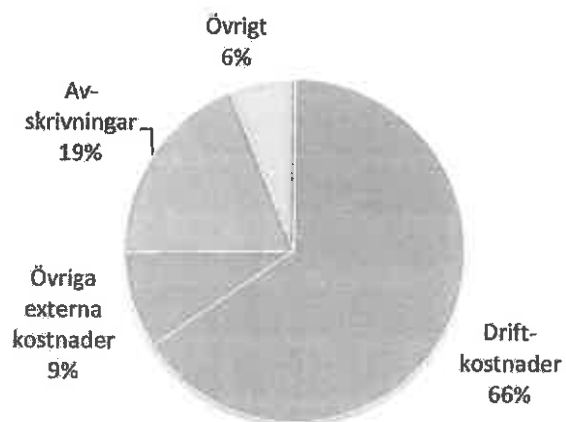
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Klas Björnsson  
Auktoriserad revisor

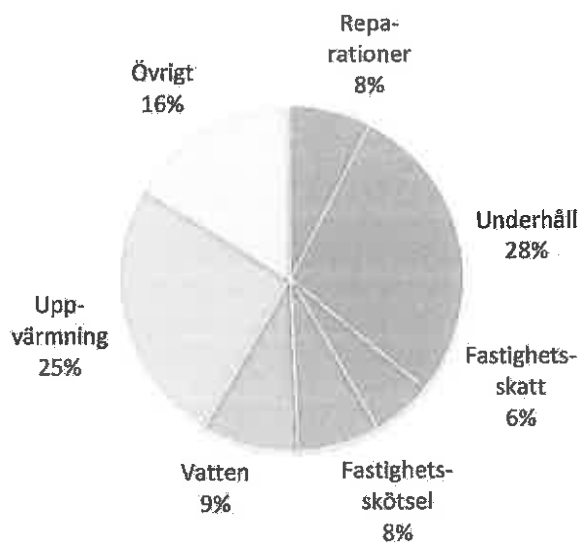
# Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2016	2015
Driftkostnader	1 116 901	711 718
Övriga externa kostnader	157 382	138 569
Personalkostnader	54 058	52 169
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	322 847	338 990
Finansiella poster	52 497	104 304
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 703 685</b>	<b>1 345 750</b>



**Driftkostnadsfördelning**

	2016	2015
Reparationer	84 964	18 159
Underhåll	317 006	30 279
Fastighetsavgift och fastighetskatt	63 980	60 700
Samfällighet	31 724	35 802
Försäkringspremier	40 165	34 749
Fastighetskötsel	85 817	84 214
Obligatoriska besiktningar	21 950	5 689
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	500
Förbrukningsmateriel	12 105	228
Vatten	101 816	90 801
El	28 288	33 340
Uppvärmning	281 759	260 165
Sophantering och återvinning	47 327	57 091
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 116 901</b>	<b>711 718</b>





Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2016	2015
<b>BOA (kvm):</b>	<b>2584</b>	<b>2584</b>
	<b>Kr / kvm</b>	<b>Kr / kvm</b>
Reparationer	33	7
Underhåll	123	12
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	25	23
Samfällighet	12	14
Försäkringspremier	16	13
Fastighetskötsel	33	33
Obligatoriska besiktningar	8	2
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	0
Förbrukningsmateriel	5	0
Vatten	39	35
El	11	13
Uppvärmning	109	101
Sophantering och återvinning	18	22
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>432</b>	<b>275</b>

## Ordlista

### **Anläggningstillgångar**

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

### **Ansvarsförbindelser**

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

### **Avskrivning**

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

### **Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

### **Bränsletillägg**

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

### **Ekonomisk förening**

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

### **Folkrörelse**

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

### **Fond för inre underhåll**

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

### **Fond för yttre underhåll**

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

### **Förlagsinsats**

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

### **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

### **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t.ex. ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex.

värdeinsknining på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Värdeinsknining av fastigheten**

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

### **Arsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsäternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Arsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

